

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Distribuição Pública de Cotas da 2ª Emissão do **KINEA UNIQUE HY CDI FII**

Gestão Kinea Investimentos Ltda.

Kinea

uma empresa 



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**



Disclaimer

Este material publicitário foi preparado pela **Kinea Investimentos Ltda.**, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor"), em conjunto com o Banco Itaú BBA S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme definida abaixo) ("Coordenador Líder"), no âmbito da distribuição pública de cotas da 2ª (segunda) emissão do **Kinea Unique HY CDI Fundo de Investimento Imobiliário** ("Material Publicitário", "Oferta", "Cotas da 2ª Emissão" e "Fundo", respectivamente), nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada de tempos em tempos ("Resolução CVM 160"). É proibida qualquer reprodução ou distribuição deste Material Publicitário, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio do Gestor e das Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definidas).

As Cotas da 2ª Emissão, serão distribuídas pelo Coordenador Líder, pelo Itaú Unibanco S.A. e pela Itaú Corretora de Valores S.A. ("Coordenadores Contratados" e, em conjunto com Coordenador Líder, "Coordenadores"), na qualidade de coordenadores da Oferta. Adicionalmente, o processo de distribuição das Cotas da 2ª Emissão poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar no âmbito da 1ª Série por meio de carta convite ("Participantes Especiais" e, em conjunto com os Coordenadores, as "Instituições Participantes da Oferta")

O presente Material Publicitário não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para substituição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. A decisão de investimento dos potenciais investidores nas Cotas da 2ª Emissão é de sua exclusiva responsabilidade, de modo que se recomenda aos potenciais investidores que consultem, para considerar a tomada de decisão relativa ao investimento nas Cotas da 2ª Emissão, objeto da Oferta, as informações contidas neste Material Publicitário, no prospecto da Oferta ("Prospecto"), em especial a seção "Fatores de Risco", bem como o regulamento do Fundo ("Regulamento"), seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Cotas da 2ª Emissão, antes da tomada de decisão de investimento.

As informações financeiras gerenciais previstas neste Material Publicitário devem ser consideradas apenas para fins informativos, não podendo ser utilizadas para qualquer outra finalidade, não devem ser consideradas como fundamento para o investimento nas Cotas da 2ª Emissão e não devem substituir a leitura cuidadosa do Prospecto, do Regulamento e dos Fatores de Risco, conforme descritos neste Material Publicitário, no Regulamento e/ou no Prospecto, conforme o caso.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O PROSPECTO E O REGULAMENTO, MAS NÃO OS SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES MATERIAIS PUBLICITÁRIOS QUANTO DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS SEÇÕES RELATIVAS AO OBJETIVO, À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO E AOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**



Disclaimer

Este Material Publicitário é exclusivamente baseado nas informações disponibilizadas pelo Gestor até a data da disponibilização do Prospecto. Muito embora eventos futuros e outros desdobramentos possam afetar as afirmações, projeções e/ou conclusões apresentadas neste Material Publicitário, as Instituições Participantes não têm ou terão qualquer obrigação de atualizar, revisar, retificar ou revogar este Material Publicitário, no todo ou em parte, em decorrência de qualquer desdobramento posterior ou por qualquer outra razão.

Outros termos e expressões contidos neste Material Publicitário que não tenham sido definidos neste *disclaimer* terão o significado que lhes for atribuído no Prospecto e/ou no Regulamento, conforme o caso.

As Instituições Participantes e seus representantes (i) não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento, tomada com base nas informações contidas neste Material Publicitário; e (ii) não fazem nenhuma declaração nem dão nenhuma garantia quanto à correção, adequação ou abrangência das informações aqui apresentadas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o Regulamento e o Prospecto, em especial a seção “Fatores de Risco”, antes de decidir investir no Fundo. Qualquer decisão de investimento pelos potenciais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Regulamento e no Prospecto, os quais conterão informações detalhadas a respeito do Fundo, da Oferta, das Cotas da 2ª Emissão e dos riscos relacionados ao investimento no Fundo.

O Prospecto está disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Gestor, da Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administradora do Fundo (“Administradora”), das Instituições Participantes, da CVM e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Esta apresentação contém declarações sobre eventos futuros que não são dados históricos. Essas considerações sobre eventos futuros incluem declarações, expressas ou implícitas, relativas às expectativas, estimativas, projeções, opiniões e crenças atuais do Gestor, assim como as premissas nas quais essas declarações se baseiam. Palavras como “acredita”, “espera”, “esforça”, “antecipa”, “pretende”, “planeja”, “estima”, “projeta”, “deveria” e “objetiva” e variações de tais palavras e palavras similares também identificam considerações sobre eventos futuros. Tais considerações se referem a eventos futuros e envolvem uma série de riscos conhecidos e desconhecidos, incertezas e outros fatores, incluindo os que estão descritos neste Material Publicitário e, consequentemente, os resultados reais podem diferir substancialmente e nenhuma garantia é dada no sentido de que o Fundo irá atingir os retornos pretendidos para seus investimentos.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**



Disclaimer

Além disso, não pode haver garantia de que os investimentos não realizados serão realizados nos valores apresentados, já que os retornos efetivamente auferidos dependerão, dentre outros fatores, dos resultados operacionais futuros, do valor dos ativos e das condições de mercado no momento da realização, de quaisquer custos de operação correlatos e do momento e da forma de venda, todos os quais podem diferir das premissas nas quais os valores ora mencionados se baseiam. Nada aqui contido deve ser considerado como uma previsão ou projeção de desempenho futuro. Não há garantias ou afirmações no sentido de que oportunidades de investimento semelhantes estarão disponíveis no futuro ou que os fundos auferirão retornos semelhantes sobre tais investimentos.

O destinatário deve conduzir as suas próprias investigações e avaliações acerca das informações ora fornecidas. O destinatário deve consultar o seu próprio advogado, consultor de negócios e assessor tributário quanto aos aspectos jurídicos, comerciais, fiscais e afins relacionadas às informações contidas neste Material Publicitário. O destinatário é advertido a não confiar indevidamente em quaisquer considerações acerca de eventos futuros ou exemplos incluídos aqui. O Fundo não assume qualquer obrigação de atualizar considerações acerca de eventos futuros em decorrência de novas informações, eventos subsequentes ou quaisquer outras circunstâncias. Tais considerações referem-se unicamente à data em que foram originalmente feitas.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DOS IMPOSTOS EVENTUALMENTE DEVIDOS. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. O FUNDO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E O PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR DO FUNDO, DO GESTOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS (“FGC”). A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

NÃO SERÁ DEVIDA PELO FUNDO, PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR E PELAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA QUALQUER INDENIZAÇÃO, MULTA OU PENALIDADE DE QUALQUER NATUREZA, CASO OS COTISTAS NÃO ALCANÇEM A REMUNERAÇÃO ESPERADA COM O INVESTIMENTO NO FUNDO OU CASO OS COTISTAS SOFRAM QUALQUER PREJUÍZO RESULTANTE DE SEU INVESTIMENTO NO FUNDO. FUNDOS DE INVESTIMENTOS NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FGC.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 09 DE JANEIRO DE 2023 E DEVIDAMENTE REGISTRADA EM 05 DE ABRIL DE 2023, SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2023/007. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DO SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SEU OBJETIVO E DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS VALORES MOBILIÁRIOS E DEMAIS ATIVOS QUE INTEGRARÃO SUA CARTEIRA OU, AINDA, DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO. A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO.

A OFERTA SERÁ REGISTRADA NA ANBIMA – ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO “CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS” VIGENTE A PARTIR DE 03 DE JANEIRO DE 2022.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Sobre a Kinea

uma empresa 

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Nossa Trajetória

CONFORME PÁGINA: 102 DO PROSPECTO

Nascemos em 2007

em sociedade com o Banco Itaú com o propósito de gerir investimentos alternativos.

Nos transformamos em um **conjunto múltiplo de fundos de investimentos** específicos, sendo uma **casa independente** na gestão dos recursos.

Hoje contamos com **158 especialistas** e **R\$ 73,5 bilhões** de recursos sob gestão.

¹ Fonte: Gestor, Data-base Jan/2023.
Valor contemplando também o patrimônio líquido dos fundos dedicados à estratégia de Private Equity.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

A Kinea: porque somos diferentes

A Kinea em números

CONFORME PÁGINA: 102 DO PROSPECTO

PLATAFORMA KINEA¹

15 anos de história e R\$ 73,5 bilhões de ativos¹

Gestora independente com parceria do banco Itaú desde 2007, atuando em múltiplas classes de investimento.

Pessoas

Profissionais com experiência e profundidade nas diferentes áreas de atuação de gestão, com equipe estável e alta disponibilidade para prestação de contas aos nossos parceiros.

Processos

Processos de investimentos repetitivos e consistentes, focados na gestão de riscos extremos, são a base do nossos diferentes negócios.

Performance

Performance consistente de longo prazo em todas as áreas de atuação.

Fundos

Multimercados, Ações, RF, Crédito e Previdência

R\$ 39,5 bi

Fundos

Imobiliários

R\$ 21,6 bi

Infraestrutura

R\$ 5,5 bi

Private Equity

R\$ 5,3 bi

Agronegócio

R\$ 1,5 bi

Com um time de **158 especialistas**, somos uma das maiores gestoras independentes do Brasil

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Ref. Jan.23

Fundos de CRI da plataforma Kinea

CONFORME PÁGINA: 103 DO PROSPECTO

Fundo	Início	Público Alvo	Indexador	PL (R\$ bi)	% IFIX	Liquidez diária LTM (R\$ milhões)	Média de Dividendos mensais LTM (R\$)
KNCR11	out/12	Investidor em Geral	CDI	5,75	5,35%	9,6	1,11
KNIP11	set/16	Investidor Qualificado	IPCA	7,56	6,87%	10,6	0,99
KNHY11	jun/18	Investidor Qualificado	Misto	1,80	1,70%	2,7	1,07
KNSC11	out/20	Investidor em Geral	Misto	1,17	1,08%	4,1	0,91
KCRE11	Jan/22	Investidor em Geral	IPCA	0,35	-	0,3	0,85
TOTAL FIIS DE CRI DA KINEA				16,63	15,0%		

Fonte: Gestor. Data base: 28/02/2023

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

0 Fundo

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

O Fundo

CONFORME PÁGINA: 213 DO PROSPECTO

O Kinea Unique - FII ("Fundo") é um fundo de investimento imobiliário fechado, com prazo indeterminado, que tem como objetivo aplicar em empreendimentos imobiliários, preponderantemente – assim entendido como mais de 50% do patrimônio líquido do Fundo – por meio da aquisição de CRI e cotas de FII.

OBJETIVO

Investimentos em um portfólio de Ativos com risco moderado, principalmente CRI e cotas de FII.

SEGMENTOS

Buscamos investir nos segmentos Logístico, de Shopping Centers, de Escritórios e Residencial.

DIFERENCIAL

Buscamos originar operações exclusivas e customizadas.

DIVIDENDOS

Pagamento mensal, com expectativa de rentabilidade acima de 16% a.a., conforme estudo de viabilidade.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE APOIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES

Fonte: Gestor

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Principais segmentos imobiliários e perfil de risco do portfolio

CONFORME PÁGINA: 213 DO PROSPECTO

Logístico

Ativos baseados em galpões logísticos, sendo equity ou dívida com garantias do imóvel e de seus recebíveis

Shoppings

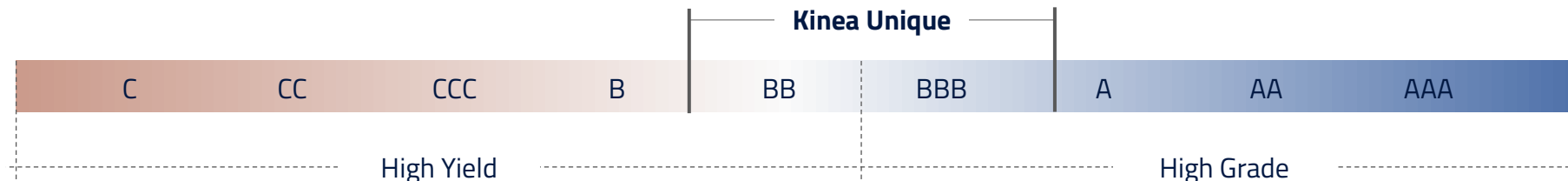
Ativos baseados em Shoppings Centers, sendo equity ou dívida com garantias do imóvel e de seus recebíveis

Escritórios

Ativos baseados em edifícios corporativos, sendo equity ou dívida com garantias do imóvel e de seus recebíveis

Residencial

Financiamento de projetos residenciais junto a incorporadoras com garantia dos terrenos e financiamentos corporativos ligados ao setor imobiliário residencial



**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Exemplos de operações investidas pela Kinea

CONFORME PÁGINA: 214 DO PROSPECTO



Ed. BFC e Ed. Eldorado

VOLUME
R\$ 30,6 milhões

REMUNERAÇÃO
CDI + 4,08% a.a.

RESUMO

CRI baseado, nos Ed. Brazilian Financial Center na Av. Paulista e Eldorado Business Tower na Marginal Pinheiros. Os prédios são detidos por sponsor de primeira linha possuem boa ocupação.



Superfrio

VOLUME
R\$ 27,8 milhões

REMUNERAÇÃO
CDI + 5,47% a.a.

RESUMO

CRI com risco de crédito da SuperFrio Galpões Refrigerados. A operação possui covenants e garantia de Centros Logísticos.



Projetos Residenciais Salvador

VOLUME
R\$ 45,3 milhões

REMUNERAÇÃO
CDI + 4,64% a.a.

RESUMO

A operação é baseada no financiamento de obra de projetos de uma incorporadora de primeira linha. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas, (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (iv) Fundo de Despesas.



Edifício Luna

VOLUME
R\$ 143,4 milhões

REMUNERAÇÃO
CDI + 6,00% a.a.

RESUMO

O CRI é baseado em um projeto de um empreendimento comercial de alto padrão na região da Marginal Pinheiros, sendo desenvolvido por uma empresa patrimonialista de primeira linha.

Fonte: Gestor

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

MATERIAL PUBLICITÁRIO

KINEA UNIQUE HY CDI

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Kinea Unique HY CDI Pós-Oferta

CONFORME PÁGINA: 25 DO PROSPECTO

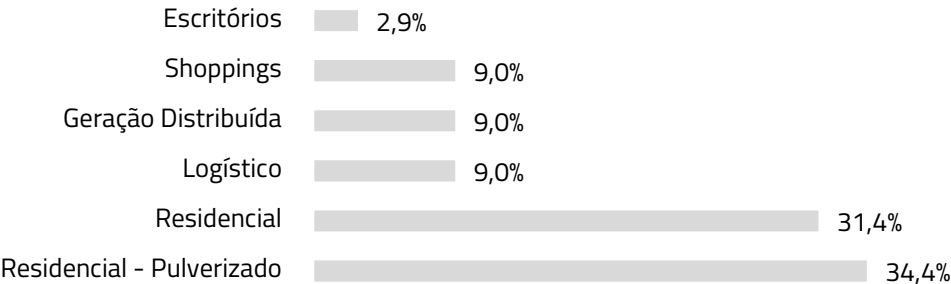
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Tipo	Volume (R\$ milhões)	%	Indexador	Yield (a.a.)	Sector
CRI	150	22,4%	CDI	5,00%	Residencial - Pulverizado
CRI	110	16,4%	CDI	4,90%	Residencial
CRI	80	12,0%	CDI	6,00%	Residencial - Pulverizado
CRI	60	9,0%	CDI	4,95%	Logístico
CRI	60	9,0%	CDI	4,90%	Geração Distribuída
CRI	60	9,0%	CDI	4,85%	Shoppings
CRI	55	8,2%	CDI	4,75%	Residencial
CRI	45	6,7%	CDI	4,80%	Residencial
Caixa	29	4,3%	-	-	-
Total Novos Investimentos		649	97,1%	5,05%	
Carteira Atual de CRIs		20	2,9%	CDI	5,00%
Carteira Final		669	100,0%	5,04%	

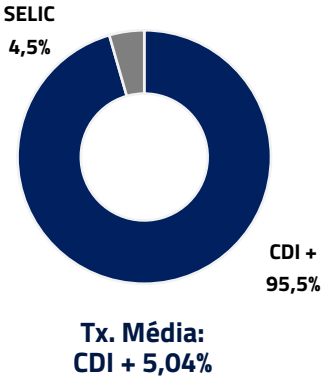
Os ativos descritos neste slide representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, ainda, não haver qualquer documento vinculante celebrado pelo Fundo e/ou pela Gestora. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações

EXPOSIÇÃO APÓS EMISSÕES (% DOS ATIVOS) - KINEA UNIQUE

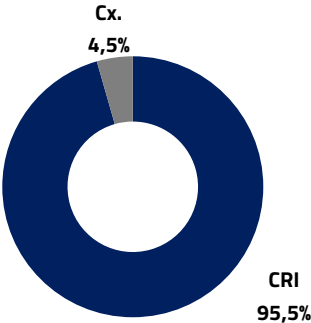
POR SEGMENTO



POR INDEXADOR



POR INSTRUMENTO



Fonte: Gestor

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Retorno Esperado para o Kinea Unique HY CDI

CONFORME PÁGINA: 214 DO PROSPECTO

CDI	12,7%	13,2%	13,7%	14,2%	14,7%
Retorno Próximos 12 Meses	16,5%	17,0%	17,6%	18,1%	18,6%
% do CDI	130,6%	129,6%	128,7%	127,8%	127,0%
% do CDI Líquido	153,7%	152,5%	151,4%	150,3%	149,4%

OS ATIVOS DESCRITOS NESTE SLIDE REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE APOIO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Fonte: Gestor

Sumário da Oferta

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Características da Oferta – 1ª Série

CONFORME CAPA E PÁGINAS: 6, 20, 21,
49, 53, 78 e 94 DO PROSPECTO

Tipo de Oferta

 Res. CVM 160
(rito ordinário)

Público Alvo

 Investidores
em geral

Volume da Oferta¹

 R\$646,1
Milhões

Período de Subscrição

 03/05/23 a 02/06/23

Liquidação

 09/06/2023

Aplicação Mínima

 10 cotas

Valor da Cota²

 R\$100,06

Aplicação e Resgate

 Cota negociada
em Bolsa (B3)

Taxa de Administração

% 1,40%

Taxa de Performance

Não há

Fee Distribuição

% 1,15%

Fee Coordenação

% 0,15%

Outros Custos

% 0,20%

¹Sem considerar a Taxa de Distribuição e as Cotas Adicionais. ² Sem considerar os custos da Oferta.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Características da Oferta – 2ª Série

CONFORME PÁGINAS: 01, 20, 21, 49 e 94
DO PROSPECTO

Tipo de Oferta

 Res. CVM 160
(rito ordinário)

Público Alvo

 Correntistas dos segmentos
Private, Personalité,
Uniclass e Agências do Itaú
Unibanco.

Volume da Oferta

 Volume remanescente
após a colocação da 1ª
série.

Liquidação Diária

 12/06/23 a
19/10/23

Liquidação

 Diária

Aplicação Mínima

 10 cotas

Valor da Cota¹

 Valor Atualizado
da Cota.²

Aplicação e Resgate

 Cota negociada
em Bolsa (B3)

Taxa de Administração

% 1,40%

Taxa de Performance

Não há

Fee Distribuição

% 1,15%

Fee Coordenação

% 0,15%

Outros Custos

% 0,20%

¹ No âmbito da 2ª Série, as Cotas da 2ª Emissão serão integralizadas, exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, as quais serão liquidadas de forma diária e conforme existam Cotas da 2ª Emissão disponíveis para subscrição e integralização durante o prazo de colocação da 2ª Série, sendo que (i) na data da 1ª (primeira) integralização de Cotas da 2ª Emissão, no âmbito da 2ª Série, o Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão corresponderá ao valor patrimonial das Cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas; e (ii) a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao da data da primeira integralização de Cotas da 2ª Emissão, no âmbito da 2ª Série, e assim sucessivamente nas demais datas de integralização, pelo valor patrimonial das Cotas do Fundo no Dia Útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então emitidas acrescido de 85% (oitenta e cinco por cento) da variação da Taxa DI, divulgada no Dia Útil imediatamente anterior à data de integralização e calculado de forma exponencial.

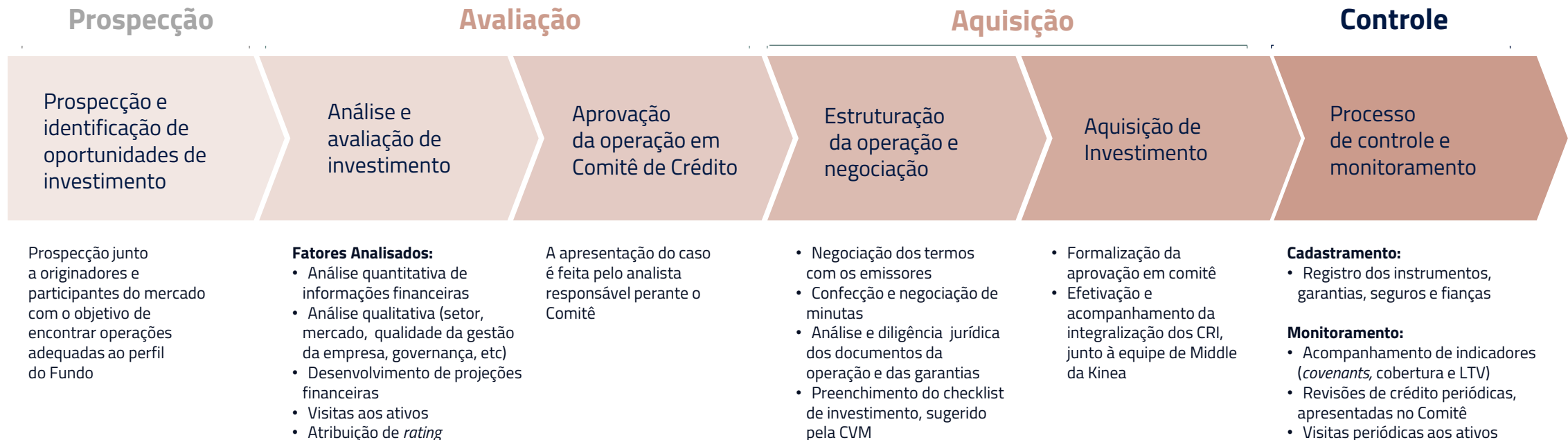
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Processo de Investimento

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Processo de investimento que o gestor busca adotar

CONFORME PÁGINA: 214 DO PROSPECTO



Fonte: Gestor

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO

Principais práticas de monitoramento que o gestor busca adotar

CONFORME PÁGINA: 215 DO PROSPECTO

REVISÕES DE CRÉDITO

A análise das operações é refeita recorrentemente, com periodicidade mínima atrelada aos *ratings* internos das operações. As revisões também são feitas na forma de apresentação no Comitê, com nova proposição de *rating*, se aplicável

VISITA AOS ATIVOS

Os ativos que compõem o lastro e/ou as garantias das operações são visitados recorrentemente pela equipe de analistas, com periodicidade mínima determinada de acordo com o risco das operações.

CONTROLE DE COVENANTS

Alguns ativos possuem condições restritivas específicas criadas para aumentar a segurança das operações, as quais sempre devem ser respeitadas. São elas: *covenants* financeiros (trimestrais), índices de cobertura (mensais) e limites de LTV (anuais). A equipe de gestão acompanha o cálculo destes índices junto aos emissores.

Fonte: Gestor

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Equipe de Gestão

CONFORME PÁGINA: 104 DO PROSPECTO

**MARCIO
VERRI**
CEO

**FLAVIO
CAGNO**
Sócio e Gestor
dos Fundos
Imobiliários de
CRI

Análise, estruturação
e monitoramento

Guilherme Coutinho
Pedro Bruder
Daniel Xavier Juc
Rafael Albuquerque
Gabriel Duarte
José Olenscki

Gerente
de Risco

Alessandro Lopes
Ricardo Yukio Sakai

Fonte: Gestor

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Histórico da equipe de gestão

CONFORME PÁGINA: 104 DO PROSPECTO

MARCIO VERRI, CFA, CAIA SÓCIO E CEO DA KINEA

Marcio é sócio, fundador e CEO da Kinea Investimentos e presidente do Conselho da Kinea Private Equity, empresas com ativos sob gestão nas áreas de Multimercados, Imobiliários, Infraestrutura, Private Equity, Ações e Renda Fixa. Trabalhou 18 anos no BankBoston, onde foi vice presidente de capital markets, responsável pelas áreas de asset-liability, management, asset management, treasury, institutional sales e produtos. Foi membro do Comitê de Ética da ANDIMA e do Comitê de Mercado da BM&F. Marcio é graduado em engenharia civil pela Universidade de São Paulo (Poli-USP). Tem especializações em Finanças pela FGV-SP, em Private Equity e Estratégia pela Harvard Business School e em Opções e Gestão pelo INSEAD.

FLAVIO CAGNO, CFA, CAIA SÓCIO E GESTOR DOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE CRI

Flávio integra a área de gestão de fundos da Kinea desde 2012. Antes da Kinea, trabalhou na RB Capital nas áreas de estruturação e de investimentos imobiliários, sendo responsável pela coordenação dos times de estruturação e servicing. Anteriormente, atuou na Vision Brazil Investments na área de crédito estruturado. Antes disso, trabalhou na Capitânia Asset & Risk Management e iniciou sua carreira no Escritório de Advocacia Pinheiro Neto Advogados. Flávio é administrador de empresas formado pela Fundação Getulio Vargas (EASP-FGV), advogado formado pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo (USP) e possui mestrado em real estate do Schack Institute of Real Estate da New York University.

Fonte: Gestor

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Histórico da equipe de gestão

CONFORME PÁGINA: 105 DO PROSPECTO

GUILHERME COUTINHO

CAIA

Guilherme integra a área de gestão de fundos de investimento da Kinea e está na empresa desde abril de 2013. Antes da Kinea, atuou no Banco Itaú BBA durante seis anos como analista de crédito sênior. Anteriormente, participou do programa de trainee no Banco Unibanco e da consultoria INDG (atual Falconi). Guilherme é economista formado pela Universidade Federal de Alagoas.

PEDRO IVO BRUDER

CAIA, CFA

Pedro integra a área de gestão de fundos de investimento da Kinea desde setembro de 2016. Antes da Kinea, trabalhou por 5 anos no Bank of America Merrill Lynch nas áreas de risco e de crédito, sendo responsável pela análise e estruturação de operações no mercado local. Anteriormente, atuou no Banco HSBC e no Standard Bank, como analista de crédito sênior. Pedro é administrador de empresas, formado pela Faculdade de Economia e Administração da Universidade de São Paulo (FEA-USP).

RAFAEL DE ALBUQUERQUE CARVALHO

Rafael integra a área de gestão de fundos da Kinea desde maio de 2022. Antes da Kinea, trabalhou por 15 anos no Itaú BBA, tendo ingressado na instituição pelo programa de estágio do BankBoston e como último cargo a posição de gerente de concessão de crédito para as empresas do setor imobiliário. Rafael é administrador de empresas, formado pela Universidade Presbiteriana Mackenzie e pós-graduado em Finanças e Economia pela Fundação Getúlio Vargas (FGV-EESP).

Fonte: Gestor

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Histórico da equipe de gestão

CONFORME PÁGINA: 105 DO PROSPECTO

DANIEL XAVIER JUC

CFA

Daniel integra a área de gestão de fundos de investimento da Kinea e está na empresa desde maio de 2016. Formado em engenharia mecatrônica pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, iniciou sua carreira como estagiário na Kinea.

GABRIEL DUARTE

Gabriel integra a área de gestão de fundos de investimento da Kinea e está na empresa desde abril de 2020. Formado em engenharia mecânica pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, iniciou sua carreira como estagiário na Kinea.

JOSÉ OLENSCKI

José integra a área de gestão de fundos de investimento da Kinea e está na empresa desde janeiro de 2021. Formado em engenharia mecatrônica pela Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, iniciou sua carreira como estagiário na Kinea.

IVAN FREITAS SIMÃO

Ivan integra a área de Relações com Investidores - Fundos Imobiliários da Kinea e está na empresa desde agosto de 2014. Anteriormente, atuou na área de estruturação de produtos de investimentos no banco Itaú Unibanco. Atuou também no Banco Indusval Multistock na área de gestão de fundos proprietários e na mesa de derivativos da corretora associada a instituição. Ivan é graduado em Administração de Empresas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (PUC-USP) e graduando em Economia pela mesma instituição.

Fonte: Gestor

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Fatores de Risco

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**



Fatores de Risco

CONFORME PÁGINA: 33 DO PROSPECTO

Antes de decidir por adquirir as cotas, os investidores devem considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, todas as informações disponíveis no regulamento e/ou prospecto, conforme aplicável, e avaliar os fatores de risco descritos a seguir:

Risco de Crédito

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos e/ou Ativos de Liquidez, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que, consequentemente, afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco Relacionado às Garantias dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez e ao seu Aperfeiçoamento

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo, este poderá ter que suportar custos adicionais. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo não sejam suficientes para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas.

Risco Tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 (“Lei nº 9.779/99”), estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto

com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR Retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de Fundos de Investimento Imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o art. 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21

de novembro de 2005, haverá isenção do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo fundo ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; (ii) o Fundo conte com no mínimo 50 (cinquenta) cotistas; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**



Fatores de Risco

CONFORME PÁGINA: 34 DO PROSPECTO

isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos Cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Adicionalmente, nos casos de liquidação do Fundo ("Evento"), todos os Cotistas são tributados à alíquota de 20% (nos termos da Lei nº 9.779), cabendo ao Administrador a responsabilidade da apuração e a retenção do Imposto de Renda na Fonte. Para tanto é necessária a informação do respectivo custo de aquisição das Cotas do Fundo, pelos Cotistas, quando do momento de aquisição das referidas cotas, seja em oferta primária de Cotas do Fundo, seja por meio de aquisição de Cotas do Fundo em mercado secundário, Mediante documento e/ou informação sistêmica idônea, sendo tais informações necessárias para a apuração de ganho de capital pelos Cotistas, fornecendo subsídio para o cálculo correto do valor a ser retido a título de Imposto de Renda ("IR") no momento do Evento. Na ausência do envio das referidas informações, pelo Cotista, quando solicitadas, o valor de aquisição das Cotas do Fundo poderá ser considerado o valor de aquisição no mercado primário, o menor valor de negociação secundária das Cotas de emissão do Fundo ou o valor de R\$0,00 (zero), conforme o caso, implicando em tributação inclusive sobre o valor de principal investido pelo Cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o Cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades ao Administrador, ao Gestor, ao Custodiante ou ao Escriturador, sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de IR, não sendo devida pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Custodiante ou pelo Escriturador qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário

Tendo em vista que os recursos do Fundo serão aplicados em Ativos e em cotas de FII que investem em bens imóveis, o preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a estes imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento, afetando os ativos adquiridos pelo Fundo e pelos FII investidos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo e do FII investidos pelo Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco Relativo às Informações Disponíveis Sobre os FII

O Fundo investirá em cotas de FII com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais FII incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos FII investidos pelo Fundo. O Gestor não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais FII investidos pelo Fundo, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**



Fatores de Risco

CONFORME PÁGINA: 35 DO PROSPECTO

operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos Investidores dos FII poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos de investimento, o que pode vir a afetar os resultados do Fundo.

Risco de Desvalorização dos Ativos Integrantes do Patrimônio do Fundo e dos FII investidos pelo Fundo

Tendo em vista que os recursos do Fundo serão aplicados em Ativos e em cotas de FII que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo e dos FII Investidos pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo e por tais FII investidos pelo Fundo, sendo que, caso a eventual desvalorização dos imóveis integrantes das carteiras poderá afetar negativamente o valor das Cotas ou a sua rentabilidade.

Risco Operacional

Os Imóveis e os FII investidos pelo Fundo poderão ter por objetivo a aquisição, para posterior locação ou arrendamento, e a administração de tais imóveis será realizada pelo administrador dos FII Investidos ou por terceiros por ele contratados, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais pessoas não irão prejudicar as condições de tais imóveis ou os resultados a serem distribuídos aos seus cotistas.

Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário e de Construção

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir

a entrega de um empreendimento. Adicionalmente, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está totalmente associado a atividade de construção e sofre os impactos decorrentes de: (i) aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos não esperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra; (ii) atrasos na conclusão das obras; (iii) custos adicionais de manutenção associados a entrega de empreendimentos imobiliários. Atrasos na concessão de aprovações e os riscos inerentes à atividade de construção poderão impactar negativamente os resultados dos ativos imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco de Sinistro e de Inexistência de Seguro

Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo imóveis integrantes do patrimônio do Fundo e dos FII investidos pelo Fundo, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, este estará sujeito a prejuízos decorrentes de tais sinistros, bem como os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo que as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo ou os FII investidos pelo Fundo poderão sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo ou os FII investidos pelo Fundo poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos do Fundo a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior

Os rendimentos do Fundo e dos FII investidos pelo Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto,

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**



Fatores de Risco

CONFORME PÁGINA: 36 DO PROSPECTO

os resultados do Fundo e dos FII Investidos estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de Contingências Ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo ou para os FII investidos pelo Fundo, circunstâncias estas que afetam a sua rentabilidade. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar majoração dos custos de manutenção dos imóveis, assim como proibir ou restringir severamente o desenvolvimento de determinadas atividades. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo e a sua rentabilidade.

Risco Inerente à Propriedade de Imóveis

Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo podem apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo tais FII Investidos incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a eles imputadas, na qualidade de proprietários dos referidos imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos seus Cotistas.

Risco de Desapropriação

Por se tratar de investimento em imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira de investimentos do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade dos imóveis desapropriados, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, consequentemente, o resultado dos fundos investidos.

Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo ou os FII investidos pelo Fundo, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das Cotas.

Riscos Relativos às Receitas Projetadas e Despesas Mais Relevantes

As projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo Fundo ou pelos FII investidos pelo Fundo e os locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários, de modo que o não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita por parte do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído no período aos cotistas, inclusive o Fundo, seria reduzido, podendo tais situações comprometer o valor das cotas bem como a distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo.

Tendo em vista que os imóveis passíveis de compor a carteira de investimentos do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo poderão já se encontrar alugados, o Fundo ou os FII investidos pelo Fundo, ao adquirir referidos imóveis, assumirão a posição de locador nos respectivos contratos de locação. Devido ao fato de os contratos de locação já se encontrarem vigentes antes da aquisição do imóvel pelo Fundo ou pelos FII investidos pelo Fundo, os fundos poderão ter dificuldades para negociar os seus termos e condições, os quais poderão ser menos favoráveis ao Fundo ou aos FII investidos pelo Fundo, o que aumenta os riscos de o Fundo e os Cotistas sofrerem perdas. Quanto aos locatários que já têm seus respectivos contratos de locação firmados com prazo determinado, contendo cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, devidamente registrados junto às matrículas dos imóveis, a margem de negociação do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo será inexistente, tendo em vista que a lei de locação prevê que em tais hipóteses o contrato deverá ser integralmente respeitado pelos

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**



Fatores de Risco

CONFORME PÁGINA: 37 DO PROSPECTO

adquirentes dos imóveis, podendo impactar negativamente a rentabilidade do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, consequentemente, o resultado do Fundo ou dos FII investidos pelo Fundo.

Risco de Revisão ou Rescisão dos Contratos de Locação

O Fundo ou os FII investidos pelo Fundo, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos ao pedido de rescisão do contrato de locação, pelos locatários, previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato. Embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado em contrato. As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de proposição de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados. Importante ainda destacar que, conforme dispõe o art. 51 da Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, de modo que mesmo que findo o prazo da locação, não seja de interesse do locador proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período. Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Desta forma, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

Risco de Vacância

O Fundo ou os FII investidos pelo Fundo, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos a sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Dessa forma, referidos fundos podem sofrer prejuízos, o que consequentemente, poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos Relativos ao Registro de Aquisição de Imóveis

No período compreendido entre a aquisição de eventual imóvel, nas hipóteses previstas no item 4.2.5 do Regulamento, e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de outras dívidas de antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo, acarretando perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo; ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas.

Riscos Relativos às Cotas de FII, aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em cotas de FII, CRI, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade das cotas dos FII, dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**



Fatores de Risco

CONFORME PÁGINA: 38 DO PROSPECTO

Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos das cotas dos FII, dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos Atrrelados aos Ativos FII

O Gestor e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos Ativos e dos FII investidos pelo Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos FII investidos pelo Fundo, hipóteses em que o Administrador e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais consequências, tais como rendimentos insuficientes ou necessidade de realização de aporte de recursos nos FII investidos pelo Fundo, o que afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes

públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco de Conflito de Interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do art. 18 e do art. 34 da Instrução CVM nº 472.

Não obstante, quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das Cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: (i) o Gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo; e (ii) as Instituições Participantes da Oferta, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas do Fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do art. 34 da Instrução CVM nº 472: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**



Fatores de Risco

CONFORME PÁGINA: 39 DO PROSPECTO

Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no art. 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, como é o caso da presente Oferta, e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da Instrução CVM nº 472.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM nº 472, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM nº 472. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Subscrição ou envio de ordem de investimento, serão convidados, mas não obrigados, a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas, da aquisição, pelo Fundo, de Ativos Conflitados, desde que atendidos determinados critérios listados no Anexo I de cada Procuração de Conflito de Interesses, conforme o caso, com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos no Prospecto, conforme exigido pelo art. 34 da Instrução CVM nº 472.

Para maiores informações, vide Seção “Destinação de Recursos - Ativos Conflitados e Procurações de Conflito de Interesses”, na página 26 do Prospecto.

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

No âmbito da emissão das Cotas do Fundo, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo Gestor, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo Gestor, que é empresa do grupo do Administrador, existindo, portanto, risco de conflito de

interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor.

Riscos de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos e dos Ativos de Liquidez da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos e dos Ativos de Liquidez. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de correção, são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de Fundos de Investimento Imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**



Fatores de Risco

CONFORME PÁGINA: 40 DO PROSPECTO

uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Fatores Macroeconômicos Relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos Investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação de eventuais novas cotas.

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado

financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o Gestor e o Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio, deflação e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento

Os Fundos de Investimento Imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados Ativos e/ou Ativos de Liquidez do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**



Fatores de Risco

CONFORME PÁGINA: 41 DO PROSPECTO

Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos e/ou os Ativos de Liquidez recebidos quando da liquidação do Fundo.

Risco de o Fundo não Captar a Totalidade dos Recursos Previstos no Volume Total da Oferta e de não Contar com Recursos Para a Aquisição de Ativos

Apesar de tratar-se da 2ª emissão de cotas do Fundo, após a amortização parcial das Cotas realizada em 28 de janeiro de 2023, o Patrimônio Líquido restante passou a ser composto por apenas 5% (cinco por cento) do que existia no Fundo antes de tal amortização parcial. Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um Patrimônio Líquido menor que o estimado, desde que atingido o Volume Mínimo da Oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a Política de Investimento nas melhores condições disponíveis, afetando negativamente na rentabilidade do Fundo. Além disso, a rentabilidade até então obtida com os ativos que deixaram de fazer parte da carteira do Fundo em razão da amortização parcial poderá ser afetada, tendo em vista as atuais condições de mercado e o eventual volume de recursos captado para investimento nos Ativos e/ou Ativos de Liquidez.

Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

O Prospecto contém e/ou conterà, quando for distribuído, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, a rentabilidade alvo descrita no Regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das Cotas do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. Esta rentabilidade

alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

Embora as informações constantes dos documentos da Oferta tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas indicadas no Estudo de Viabilidade acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos e dos Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com tais perspectivas, pois os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos respectivos documentos.

Cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos Cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O Administrador, o Gestor, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**



Fatores de Risco

CONFORME PÁGINA: 42 DO PROSPECTO

e prerrogativas do Fundo caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização de principal e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, das Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento do Fundo.

Riscos Relacionados à Disseminação de Doenças Transmissíveis

A disseminação de doenças transmissíveis pelo mundo pode levar a uma maior volatilidade nos mercados de capitais global e local e a uma pressão recessiva na economia global e brasileira. O surto de doenças transmissíveis, como o da COVID-19, em uma escala internacional, pode afetar a confiança do Investidor e resultar em uma volatilidade esporádica nos mercados de capitais global e local, o que pode ter um efeito recessivo na economia global e brasileira e afetar adversamente o interesse de Investidores na aquisição ou manutenção de Cotas. Adicionalmente, referidos surtos podem resultar em restrições a viagens, utilização de transportes públicos e dispensas prolongadas das áreas de trabalho, o que pode ter um efeito adverso na economia global e, mais especificamente, na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira resultante desses eventos, ou dos seus desdobramentos, podem afetar adversamente os negócios e os resultados operacionais do Fundo, bem como a condição financeira do Fundo. A disseminação de doenças transmissíveis, como o surto de COVID-19, pode afetar diretamente, ou

indiretamente, suas operações, como, por exemplo, a necessidade de realização de quarentena pode restringir as atividades econômicas das regiões afetadas no Brasil, implicando na redução do volume de negócios nos setores-alvo de investimento por parte do Fundo, além de interrupções nos negócios e dispensas temporárias de colaboradores, o que pode afetar adversamente a originação de novos ativos elegíveis ao Fundo ou o adimplemento de obrigações relacionadas. Eventos que impactem negativamente a originação de ativos elegíveis ao Fundo podem prejudicar a continuidade do Fundo. Como consequência, é possível que haja o aumento da inadimplência dos ativos detidos pelo Fundo, afetando negativamente os resultados do Fundo e/ou provocando perdas patrimoniais. Por fim, com o objetivo de combater os efeitos negativos na economia trazidos pelo surto de doenças transmissíveis, tais como a COVID-19, é possível que o Governo Brasileiro e o mercado implementem medidas de estímulo, tais como prorrogação no pagamento de ativos financeiros, podendo ocasionar adversamente o pagamento de ativos detidos, diretamente ou indiretamente, pelo Fundo e, portanto, a rentabilidade do Fundo.

Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez e tais Ativos de Liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito e, consequentemente, oferecerem baixo retorno como rendimento, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos de Liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Riscos de Concentração da Carteira

Caso o Fundo invista preponderantemente em títulos e valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**



Fatores de Risco

CONFORME PÁGINA: 43 DO PROSPECTO

que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Riscos do Prazo

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os Ativos e/ou Ativos de Liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos e dos Ativos de Liquidez do Fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os Ativos e/ou Ativos de Liquidez não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do Fundo, as Cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor que optar pelo desinvestimento.

Risco de Desempenho Passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas nos documentos da Oferta e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor e eventuais Coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há

qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro.

Risco Decorrente de Alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais Assembleias Gerais de Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Determinado do Fundo

Considerando que o Fundo é organizado sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, eles terão que alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Adicionalmente, tendo em vista que se trata de Fundo com prazo determinado, a partir de determinado momento, as Cotas de emissão do Fundo serão amortizadas e/ou resgatadas.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**



Fatores de Risco

CONFORME PÁGINA: 44 DO PROSPECTO

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador ou o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas "i" a "iv", caso estas decidam adquirir Cotas.

Risco Regulatório/Jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

Adicionalmente, os fundos de Investimento Imobiliário são regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o Cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os Cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos e/ou aos Ativos de Liquidez, mudanças impostas a esses Ativos e/ou Ativos de Liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**



Fatores de Risco

CONFORME PÁGINA: 45 DO PROSPECTO

Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez. Adicionalmente, eventual não aprovação da aquisição de Ativos Conflitados também poderá diminuir a oferta de Ativos e/ou Ativos de Liquidez para o Fundo. A ausência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, em função da impossibilidade de aquisição de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério do Gestor.

Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição

Nos termos do Regulamento, o preço de aquisição dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o Gestor possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o Gestor deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

Risco Decorrente da Aquisição de Ativos e/ou Ativos de Liquidez nos Termos da Resolução CMN nº 2.921

O Fundo poderá adquirir Ativos e/ou Ativos de Liquidez vinculados na forma da Resolução CMN nº 2.921. O recebimento pelo Fundo dos recursos devidos pelos devedores dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez vinculados nos termos da Resolução CMN nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o Fundo e,

consequentemente, os Cotistas, correrão o risco dos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia do Fundo, do Administrador, do Custodiante ou do Gestor e/ou de qualquer das partes relacionadas do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

Majoração de Custos dos Prestadores de Serviços

Caso qualquer um dos prestadores de serviços do Fundo venha a ser substituído, o custo do serviço prestado pelo novo prestador de serviço, caso seja de responsabilidade do Fundo, pode ser superior ao custo anterior, o que poderá levar à queda de rentabilidade do Fundo e/ou a perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco Relativo à Impossibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta

As Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após o encerramento da respectiva oferta. Sendo assim, o Investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Risco de Falha de Liquidação Pelos Investidores

Caso, até a data de última liquidação no âmbito da 2ª Série, os Investidores não integralizem as Cotas da 2ª Emissão, o Volume Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Risco de Não Concretização da Oferta das Cotas e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**



Fatores de Risco

CONFORME PÁGINA: 46 DO PROSPECTO

Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, o Administrador irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, o valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os Investidores que tenham adquirido Cotas no âmbito da 2ª Emissão do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo Investidor.

Adicionalmente, as ordens de subscrição realizadas por Investidores cuja integralização esteja condicionada e por Pessoas Vinculadas poderão vir a ser canceladas, nas hipóteses previstas nos documentos da Oferta, sendo que, nesta hipótese, tais Investidores farão jus ao recebimento do valor por Cota integralizado pelo respectivo Investidor, multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, o que poderá impactar negativamente o valor das Cotas dos demais Investidores que permanecerem no Fundo, caso ocorram os eventos descritos nos fatores de risco de “Risco de Crédito” e de “Risco de Mercado”, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da Oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos Investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da Oferta está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos Ativos e dos Ativos de Liquidez adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das Cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos Investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Informações Adicionais

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Informações Adicionais

CONFORME PÁGINA: 89 DO PROSPECTO

Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta poderão ser obtidos nos endereços a seguir indicados:

Intrag

Administração Fiduciária

Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

Website: <https://www.intrag.com.br/intrag-pt/>

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, São Paulo – SP

Para acessar o Prospecto, neste site clicar em “Fundos”, em seguida, no campo “Pesquisar” buscar por “KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIA”, clicar em “Documentos” e então localizar o Prospecto.

Para acessar o Anúncio de Início, neste site clicar em “Fundos”, em seguida, no campo “Pesquisar” buscar por “KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIA”, clicar em “Documentos” e então localizar o “Anúncio de Início”.

Kinea

uma empresa **Itaú**

Kinea Investimentos Ltda

Website: <http://www.Kinea.com.br>

Rua Minas da Prata, nº 30, 4º andar, São Paulo – SP

Para acessar o Prospecto, neste site, acessar “Documentos”, localizar a subdivisão “Imobiliários CRI” e clicar em “KNUQ11”, e, então, localizar o “Prospecto”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste site, acessar “Documentos”, localizar a subdivisão “Imobiliários CRI” e clicar em “KNUQ11”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”.

Itaú BBA

Banco Itaú BBA S.A.

Website: <https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas>

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar (parte), São Paulo – SP

Para acessar o Prospecto, neste site clicar em “ver mais”, acessar “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, selecionar “2023” e, então, localizar “Kinea Unique HY CDI Fundo de Investimento Imobiliário – Prospecto”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste site clicar em “ver mais”, acessar “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, selecionar “2023” e, então, localizar “Kinea Unique HY CDI – Anúncio de Início”.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**

Informações Adicionais

CONFORME PÁGINA: 90 DO PROSPECTO

Maiores esclarecimentos a respeito da Oferta poderão ser obtidos nos endereços a seguir indicados:



Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Website: <http://www.gov.br/cvm/pt-br>

Rua Sete de Setembro, nº 110, 5º andar, Rio de Janeiro – RJ / Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

Para acessar o Prospecto, neste website acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise” ou em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, conforme o caso, selecionar “2023 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Kinea Unique HY CDI Fundo De Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste website acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise” ou em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, conforme o caso, selecionar “2023 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Kinea Unique HY CDI Fundo De Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”.



B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Website: http://www.b3.com.br/pt_br/

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

Para acessar o Prospecto, neste site clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Ofertas em andamento”, depois clicar em “Fundos”, localizado do lado direito, e depois selecionar “Kinea Unique HY CDI Fundo de Investimento Imobiliário – 2ª Emissão” e, então, localizar o “Prospecto”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste site clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Ofertas em andamento”, depois clicar em “Fundos”, localizado do lado direito, e depois selecionar “Kinea Unique HY CDI Fundo de Investimento Imobiliário – 2ª Emissão” e, então, localizar o “Anúncio de Início”.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO**