

Kinea

uma empresa 


OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO

KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE (KORE11)

VALOR INICIAL
R\$ 770.000.000

(Setecentos e Setenta Milhões de Reais)

Kinea

uma empresa 

COORDENADOR LÍDER




ANBIMA

Autorregulação

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 1ª (primeira) emissão do Kinea Oportunidades Real Estate ("Material Publicitário", "Oferta", "Cotas da 1ª 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"). As Cotas da 1ª Emissão, serão distribuídas pelo Coordenador Líder. 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).

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 1ª 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 1ª 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 1ª 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 1ª 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.

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, o Coordenador Líder 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.

O Gestor e o Coordenador Líder, assim como 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 1ª 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”), do Coordenador Líder, 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, conseqüentemente, 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.

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.

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, DO COORDENADOR LÍDER 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 PELO COORDENADOR LÍDER 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 E DEVIDAMENTE REGISTRADA EM [-] DE [-] DE 2023, SOB O Nº [-]. 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 1ª EMISSÃO. A CVM NÃO GARANTE A VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS E, TAMPOUCO, FAZ JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DAS COTAS DA 1ª 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.

Kinea

uma empresa 

SUMÁRIO

MATERIAL PUBLICITÁRIO

▪ A KINEA	6
▪ KINEA FUNDOS IMOBILIÁRIOS	8
▪ FUNDOS IMOBILIÁRIOS	11
▪ O INVESTIMENTO	14
▪ OS ATIVOS	18
▪ A OFERTA	25
▪ MERCADO DE ESCRITÓRIOS	28
▪ FATORES DE RISCO	33
▪ DISCLAIMERS FINAIS	48

A Kinea

Kinea

uma empresa  Itaú

KINEA INVESTIMENTOS

Nossa história, líderes no mercado de Fundos Imobiliários



A Kinea em números



Fonte: Kinea Investimentos. Data-base: Setembro/23

Kinea Fundos Imobiliários

Kinea

uma empresa  Itaú

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Kinea Investimentos



KNIP11, KNCR11 E KNRI11 OCUPAM A **1ª, A 2ª E A 4ª POSIÇÕES** EM VALOR DE MERCADO NA BOLSA



OS FUNDOS IMOBILIÁRIOS SOB NOSSA GESTÃO POSSUEM MAIS DE **700.000** INVESTIDORES



NOSSOS PORTFÓLIOS SÃO COMPOSTOS POR **690.463 M²** DE LAJES E GALPÕES LOGÍSTICOS, **R\$ 4,0 BILHÕES** EM VGV DE EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS E R\$ **18,4 BILHÕES** EM CRI



EQUIPE COM LONGA EXPERIÊNCIA EM REAL ESTATE E ANÁLISE DE CRÉDITO. FORMADA POR **40** PROFISSIONAIS, SUBDIVIDIDOS POR ESTRATÉGIA E **100% DEDICADAS A CADA PORTFÓLIO**

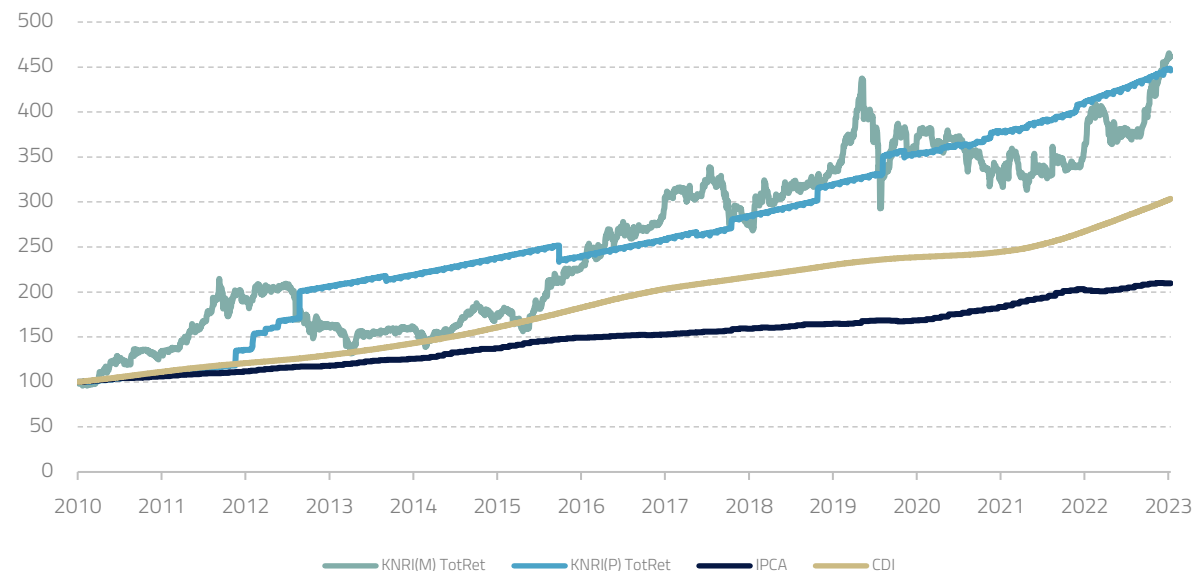
KINEA

Kinea Renda Imobiliária FII (KNRI11) | Resultados consistentes e expertise comprovada na gestão de Ativos Imobiliários

Kinea

uma empresa Itaú

- Kinea Renda Imobiliária: Ativos resilientes aliados a uma gestão qualificada.
- Equipe especializada em cada setor/mercado.
- Vacância de 3% em portfólio com valor de mercado de R\$ 3,9 bilhões



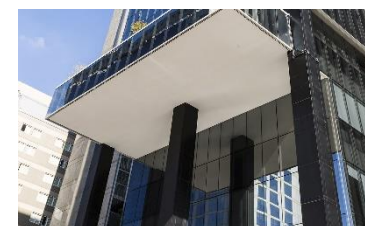
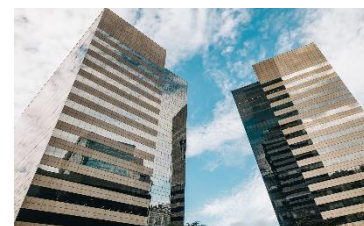
Fonte: KNRI11 - Kinea Investimentos | Inflação: IBGE | CDI: Bacen

Histórico de retorno* desde a primeira emissão em relação a inflação e taxa de juros.

12,84% a.a.

CDI + 3,37% a.a.

IPCA + 6,43% a.a.



12
EDIFÍCIOS CORPORATIVOS
(135.629 m² de ABL)

8
GALPÕES LOGÍSTICOS
(554.833 m² de ABL)

690.463 m²

de ABL

*Área Bruta Locável

*Retorno calculado a partir dos rendimentos com gross-up de 15% reinvestidos na cota de fechamento do dia da provisão.

Fonte: Kinea Investimentos | Data Base Ago/23

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

Mercado de
FIIs

Kinea

uma empresa 

FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Comparação Entre FIs de Tijolo e Imóveis

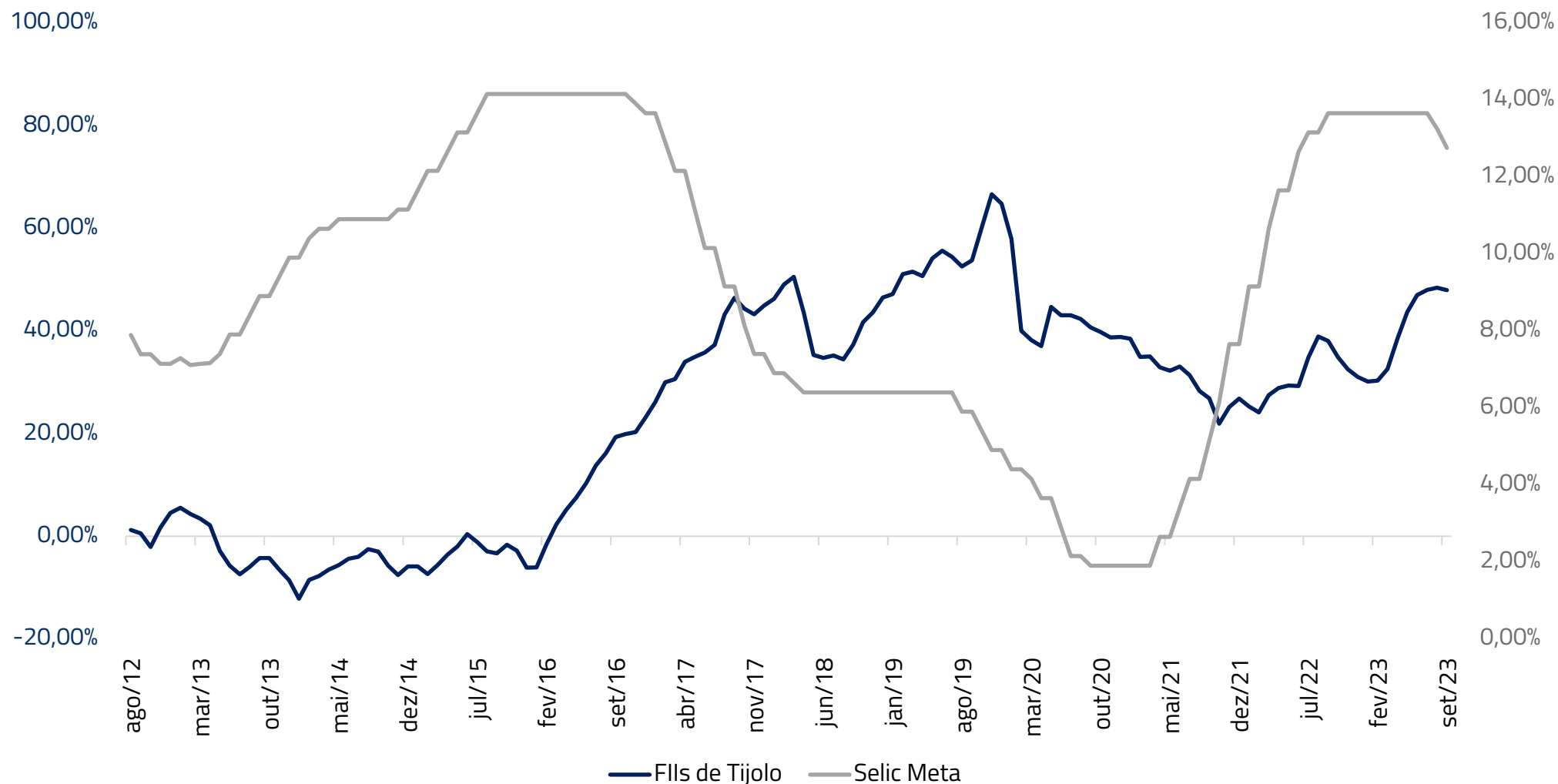
Kinea

uma empresa 

	FUNDO IMOBILIÁRIO	AQUISIÇÃO DIRETA DE IMÓVEL PELA PESSOA FÍSICA PARA ALUGUEL
BENEFÍCIO FISCAL	Rendimento com isenção de IR	Renda com incidência de Imposto de Renda.
VALOR INVESTIDO	Investimento a partir de aproximadamente R\$ 100,00.	Demanda investimentos iniciais substancialmente maiores.
DIVERSIFICAÇÃO	Possibilidade de maior diversificação através de investimentos em diferentes imóveis, diferentes locatários e regiões.	Não há. Concentração de risco em um único imóvel ou apenas um locatário.
PRATICIDADE E ESPECIALIZAÇÃO	Gestão profissional especializada e responsável pela escolha, avaliação, manutenção, compra, locação e administração dos imóveis.	Proprietário é o responsável pela escolha, avaliação, manutenção e recolhimento de tributos.
POSSIBILIDADE DE FRACIONAMENTO	Investidor pode vender a quantidade necessária para fazer frente a sua necessidade de liquidez.	Não é possível o fracionamento. Investidor é obrigado a vender o ativo como um todo.

FIIS DE TIJOLOS VS TAXA SELIC

FIIs de Tijolo apresentaram historicamente uma boa rentabilidade em períodos de queda de Juros



Fonte: B3 – Bolsa, Brasil, Balcão. Elaboração: Kinea Investimentos.

A rentabilidade alvo ou a rentabilidade passada não representa, nem deve ser considerada, promessa ou garantia de rentabilidade futura ou isenção de riscos para os cotistas. Tais pontos são hipóteses estimadas e não garantias

O Investimento

Kinea

uma empresa  Itaú

RESUMO

Kinea Oportunidades Real Estate

Kinea

uma empresa 

1. AQUISIÇÃO DE ESCRITÓRIOS ABAIXO DO VALOR DO LAUDO DOS ATIVOS (R\$ 12.700/m²), COM PAGAMENTO A PRAZO.

2. YIELD LÍQUIDO DE 15% a.a. DURANTE OS DOIS PRIMEIROS ANOS, COM RENDIMENTOS CONSTANTES DEVIDO A ESTRUTURA DE RMG.

3. POTENCIAL GANHO DE CAPITAL NO VALOR DA COTA PATRIMONIAL APÓS A PRIMEIRA REAVALIAÇÃO.

4. MOMENTO MACROECONÔMICO ESTRESSADO PERMITINDO TRANSAÇÕES OPORTUNÍSTICAS.

A rentabilidade alvo ou a rentabilidade passada não representa, nem deve ser considerada, promessa ou garantia de rentabilidade futura ou isenção de riscos para os cotistas. Tais pontos são hipóteses estimadas e não garantias

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

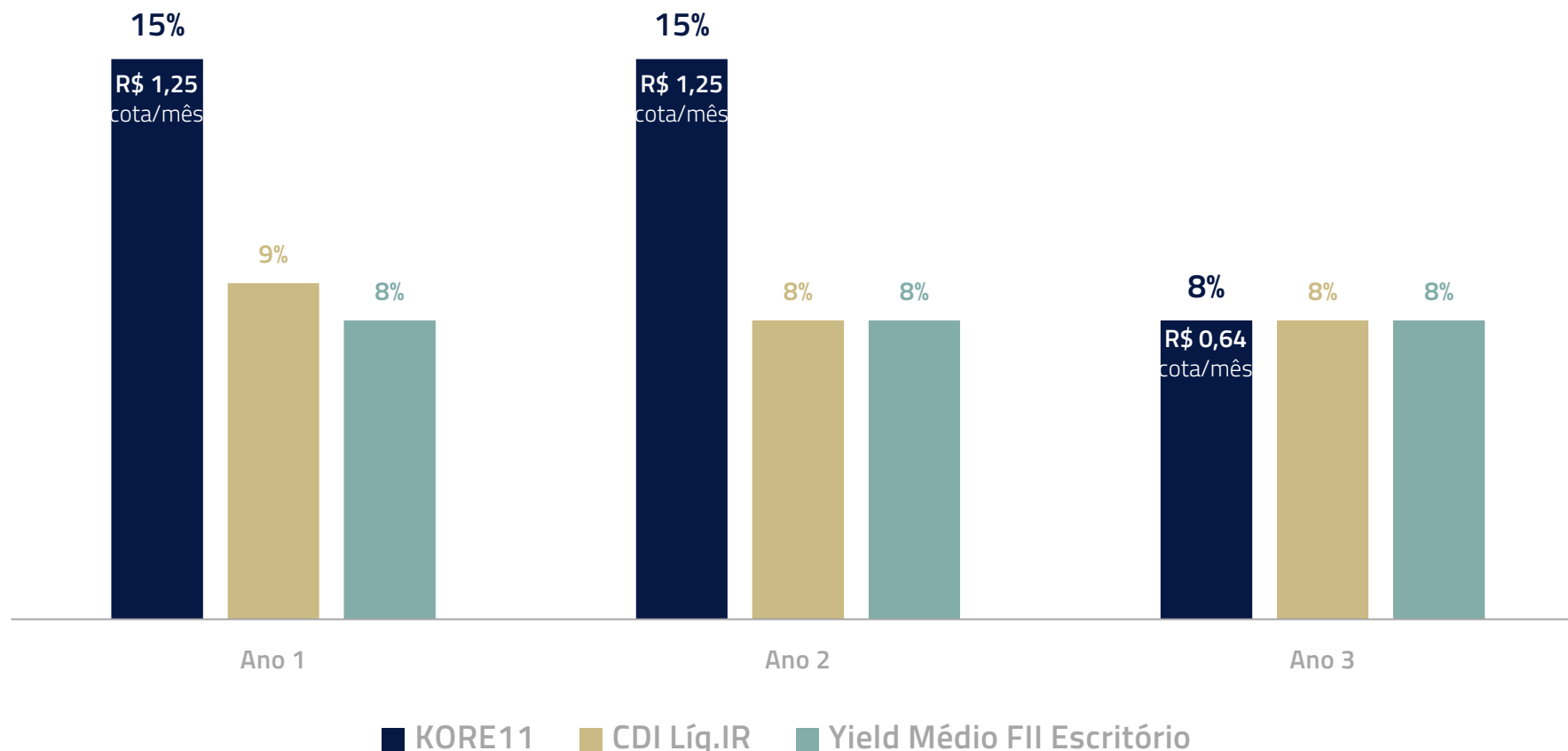
O INVESTIMENTO

Oportunidade de investir em portfolio diferenciado com rentabilidade esperada elevada

Kinea

uma empresa Itaú

Expectativa de Retorno Líquido de IR: KORE11 x Yield de Escritórios¹ x CDI



Fonte: Kinea Investimentos.¹ Cesta de FIIs (B3) do segmento de escritórios com ativos comparáveis aos do pipeline do KORE11.

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

O INVESTIMENTO

Kinea Oportunidades Real Estate | Retorno Financeiro

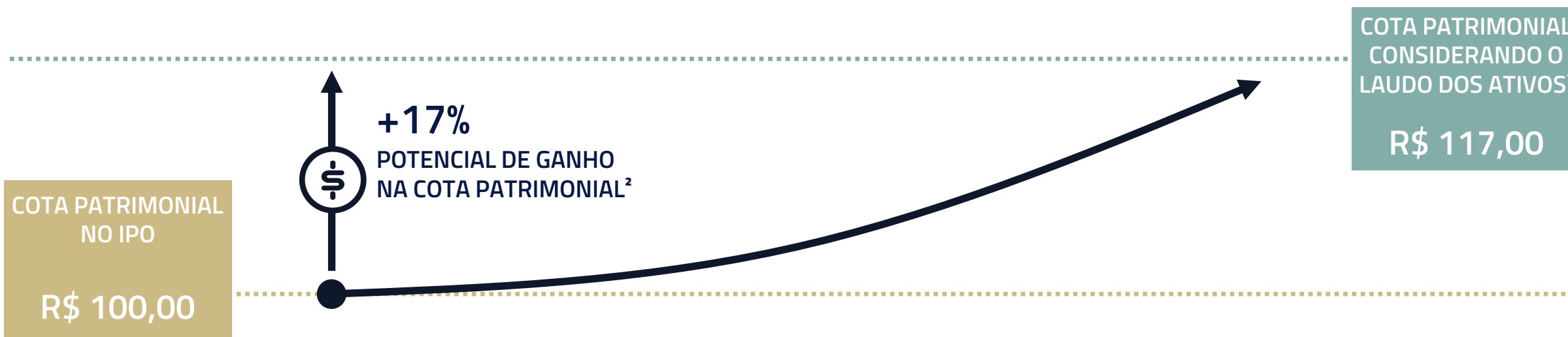
Kinea

uma empresa 

EXPECTATIVA DE RETORNO ELEVADO E AQUISIÇÃO ABAIXO DO VALOR DE LAUDO

YIELD DE 15% LÍQUIDO DE IR

PARA O INVESTIDOR NOS 2 PRIMEIROS ANOS (Média de R\$ 1,25/ cota/mês)



¹ Considerando o valor de avaliação dos imóveis de R\$ 17.203,88 m² divulgado pelo Vendedor dos ativos. ² Diferença entre a cota patrimonial no IPO e a cota patrimonial considerando o valor de laudo dos ativos divulgado pelo vendedor. A rentabilidade alvo não representa, nem deve ser considerada, promessa ou garantia de rentabilidade futura ou isenção de riscos para os cotistas. Caso o volume mínimo da oferta não seja atingido, há o risco de não concretização da oferta e, conseqüentemente da aquisição. Adicionalmente, o instrumento de aquisição prevê metodologias específicas de pagamento, atualizações monetárias, dentre outros. Para maiores informações veja a seção “Fatores de Risco” junto ao prospecto.

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

Os ativos

Kinea

uma empresa 

OS ATIVOS

Resumo

Kinea

uma empresa 

ATIVOS DE
QUALIDADE, COM
BAIXA VACÂNCIA E
PREÇOS DE LOCAÇÃO
EM LINHA COM O
MERCADO.



CEB - BOTAFOGO

ABL:
23.440 m²

OCUPAÇÃO:
88%

LOCALIZAÇÃO:
Rio de Janeiro (Botafogo)

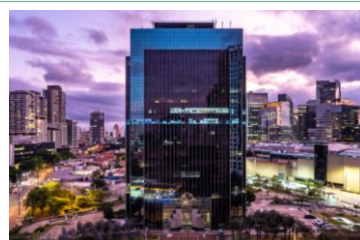


ALAMEDA SANTOS

ABL:
6.468 m²

OCUPAÇÃO:
67%

LOCALIZAÇÃO:
**São Paulo
(Alameda Santos)**

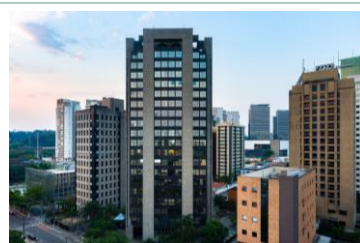


MORUMBI OFFICE TOWER

ABL:
18.479 m²

OCUPAÇÃO:
92%

LOCALIZAÇÃO:
**São Paulo
(Chucri Zaidan)**



CORPORATE PLAZA

ABL:
10.489 m²

OCUPAÇÃO:
94%

LOCALIZAÇÃO:
**São Paulo
(Chácara Santo Antônio)**

A rentabilidade alvo ou a rentabilidade passada não representa, nem deve ser considerada, promessa ou garantia de rentabilidade futura ou isenção de riscos para os cotistas. Tais pontos são hipóteses estimadas e não garantias - Fonte: Kinea Investimentos. Data-base: Setembro/23

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

OS ATIVOS

Perfil do Produto

Kinea
uma empresa Itaú

1ª EMISSÃO - ATIVOS DEFINIDOS

- ATIVOS EM FASE AVANÇADA DE AQUISIÇÃO*
- 4 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS
- EDIFÍCIOS CORPORATIVOS EM REGIÕES CONSOLIDADAS E ESTRATÉGICAS
- 55% AAA EM LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA NO RIO DE JANEIRO; 45% EM LOCALIZAÇÕES ESTRATÉGICAS DE SÃO PAULO
- ABL 58.876 M² BOMA
- PORTFOLIO ~90% OCUPADO COM RETENÇÃO DE PARTE DO PREÇO PARA COBRIR ÁREAS VAGAS
- ~80% DOS CONTRATOS COM DATA DE TÉRMINO POSTERIOR A 2026



*Todos os ativos poderão ser adquiridos desde que o volume total da oferta seja atingido e a transação tenha as condições precedentes do instrumento de aquisição cumpridas.. - Fonte dos ocupantes: BUILDINGS | Data Base jun/23

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

OS ATIVOS

Oportunidade Única de Aquisição de Ativo AAA na Zona Sul do Rio de Janeiro

Kinea

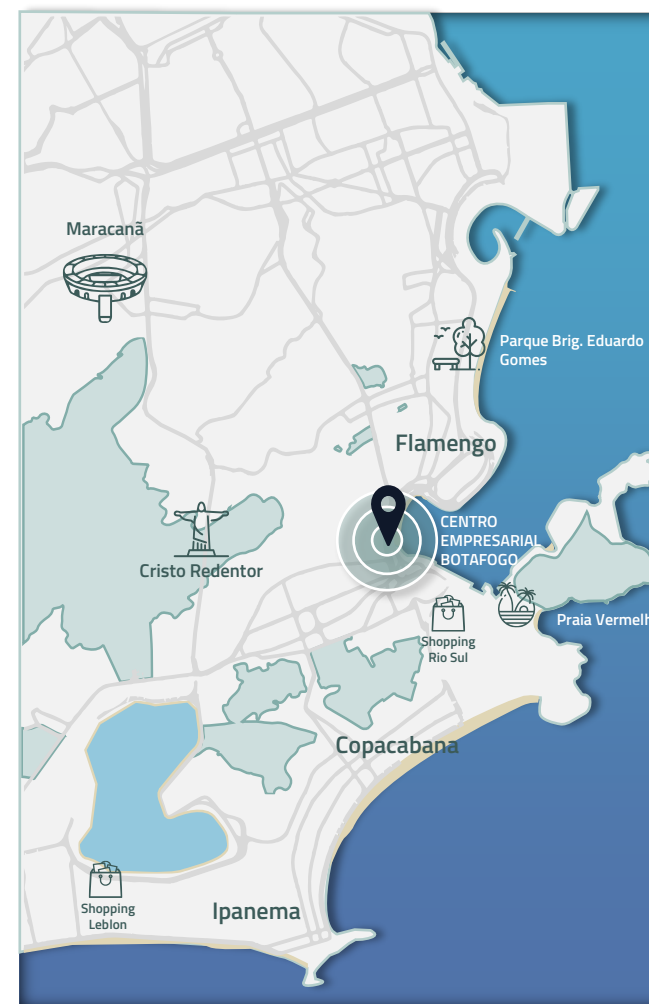
uma empresa Itaú

UM *LANDMARK* NO RIO DE JANEIRO:

- Edifício AAA em locação privilegiada;
- Vista ampla para Praia de Botafogo e Pão de Açúcar;
- Laje com 1.870m² de área locável, com core central e sem colunas, com ótima eficiência e pé direito livre de 2,6m, e divisível em até 4 conjuntos;
- Infraestrutura composta por Business Center com Auditório para 100 pessoas e salas de reunião e treinamento, Bicletário com Vestiário, Jardim Suspenso privativo (*projeto Burle Marx).
- Ampla quantidade de vagas de garagem, além de estacionamento mensal e rotativo
- 8 elevadores com chamada antecipada, catraca com reconhecimento facial
- Heliponto com capacidade de aeronaves de até 5-ton, um dos poucos helipontos operacionais da orla de Botafogo.

CENTRO EMPRESARIAL
BOTAFOGO

	CEB	RJ
OCUPAÇÃO MÉDIA 10 ANOS	90,5%	67%
LOCAÇÃO Pedida (2T23) (R\$/m ²)	160	77

REGIÃO BENEFICIADA PELA
MIGRAÇÃO DO CENTRO-ZONA SUL.PRINCIPAL REGIÃO CORPORATIVA
FORA DO CENTRO.ESTOQUE LIMITADO POR
BARREIRA FÍSICA

VIZINHANÇA:

- 3 shopping centers
- Diversos restaurantes
- +3 hotéis
- +2 hospitais
- Centro Cultural do RJ

*Fonte: Kinea Investimentos e Buildings 2013-2023 - *Todos os ativos poderão ser adquiridos desde que o volume total da oferta seja atingido e a transação tenha as condições precedentes do instrumento de aquisição cumpridas..

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

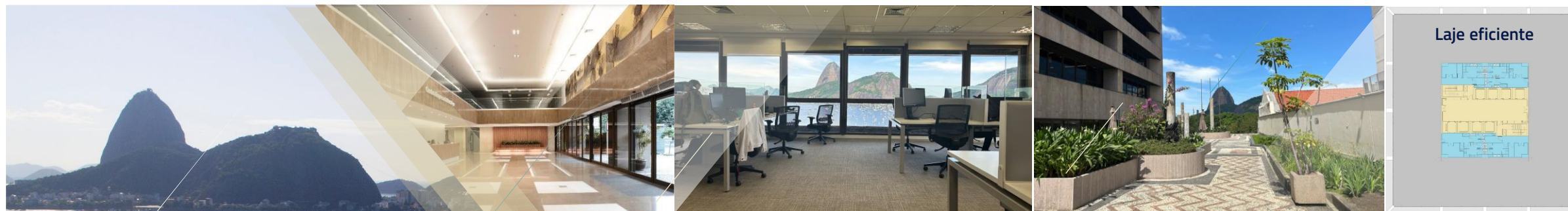
OS ATIVOS

Oportunidade Única de Aquisição de Ativo AAA na Zona Sul do Rio de Janeiro

Kinea

uma empresa 

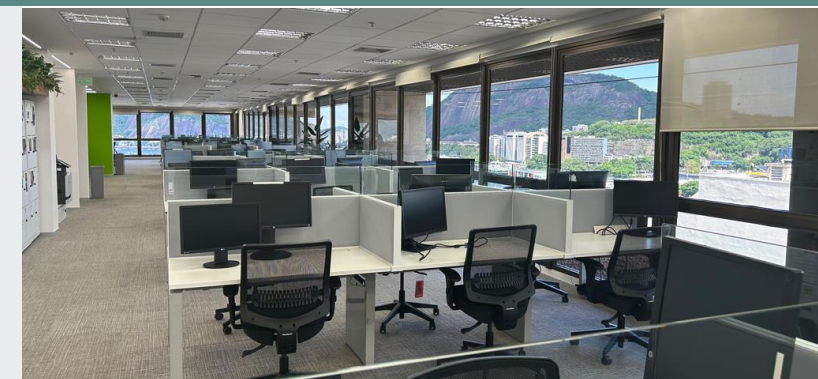
Edifício com ótima liquidez do Rio de Janeiro



Dos edifícios concorrentes apenas 3 tem lajes acima de 1.500 m², com classe inferior e 2 deles com vista somente em parte do edifício*.

CENTRO EMPRESARIAL BOTAFOGO

- ABL: 23.440 m² (100% do Imóvel)
- Laje: 1.870 m² sem interferências
- Ar Condicionado: Central
- Pé-direito livre: 2,6 m
- 403 vagas de garagem
- Vista Panorâmica
- Certificado Fitwel



Desde o início do Covid-19 iniciou-se uma migração de empresas do Centro do Rio de Janeiro para a Zona Sul (2020-2023):

- 17 transações monitoradas | 13 mil m²
- Advocacia, Financeiro e óleo e Gás como principais tomadores.

Fonte: Kinea Investimentos e Buildings *Universo de 30.000 m² de transações monitoradas e com lajes acima de 350 m²

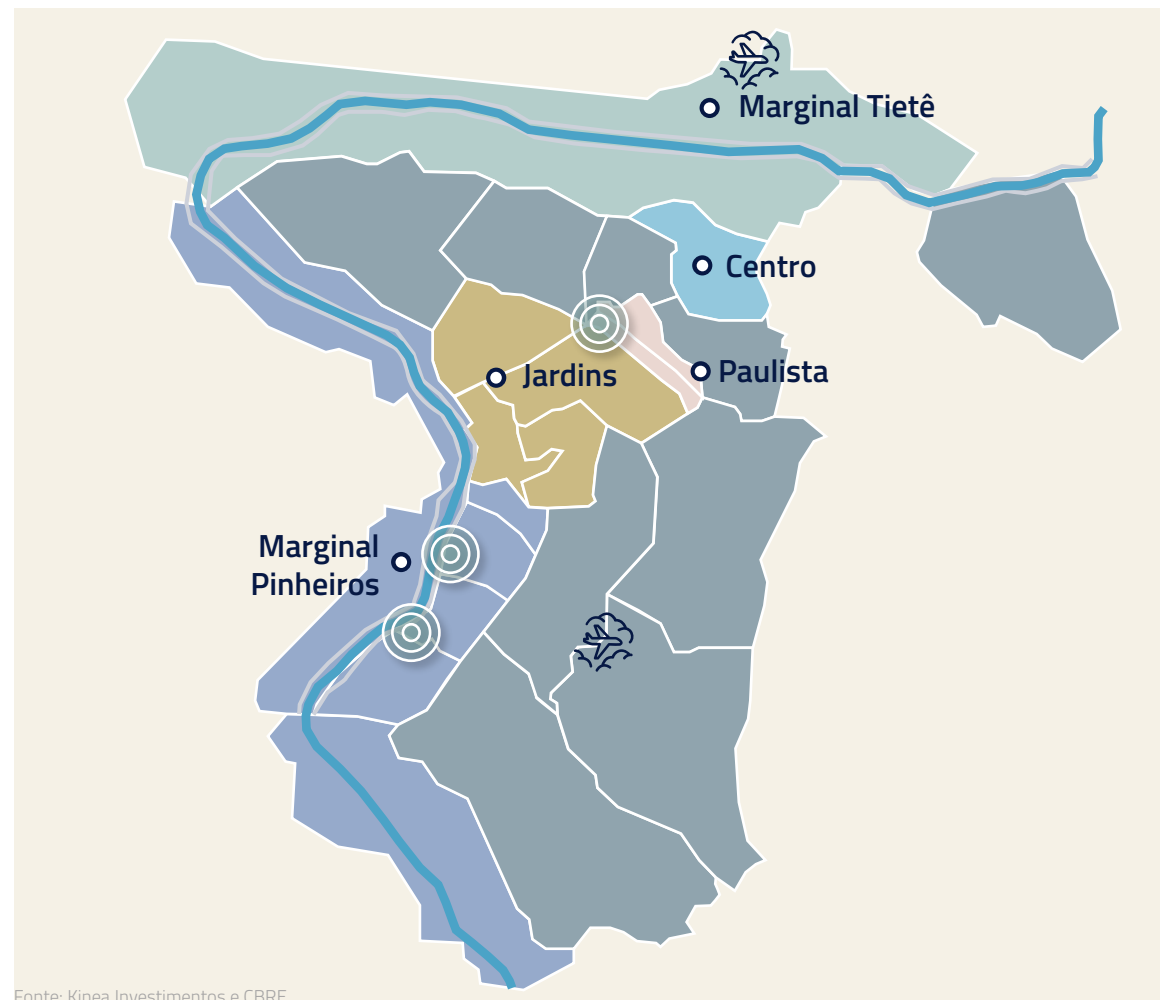
*Todos os ativos poderão ser adquiridos desde que o volume total da oferta seja atingido e a transação tenha as condições precedentes do instrumento de aquisição cumpridas.

OS ATIVOS

Oportunidade de aquisição de ativos com desempenho acima de seus concorrentes¹

Kinea

uma empresa Itaú



Fonte: Kinea Investimentos e CBRE

Alameda Santos

- 2 ESTAÇÕES DE METRÔ E VÁRIAS LINHAS DE ONIBUS
- CARTÃO POSTAL DE SP
- VASTA REDE HOTELEIRA
- REGIÃO REPLETA DE SERVIÇOS



Morumbi Office Tower e Corporate Plaza:

- FÁCIL ACESSO A TREM, ONIBUS E METRÔ.
- 3 SHOPPING CENTERS
- DIVERSOS RESTAURANTES
- VASTA REDE HOTELEIRA



¹Com base no valor médio de aluguel e vacância dos ativos frente aos concorrentes.

*Todos os ativos poderão ser adquiridos desde que o volume total da oferta seja atingido e a transação tenha as condições precedentes do instrumento de aquisição cumpridas.

OS ATIVOS

São Paulo

Kinea

uma empresa 

ATIVOS DE QUALIDADE , COM BAIXA VACÂNCIA E PREÇOS DE LOCAÇÃO EM LINHA COM O MERCADO.

REGIÃO DO MORUMBI OFFICE TOWER



7 ativos comparáveis:

61.720 m²Vacância **38,5%**Preço Pedido Médio **R\$ 67/m²**

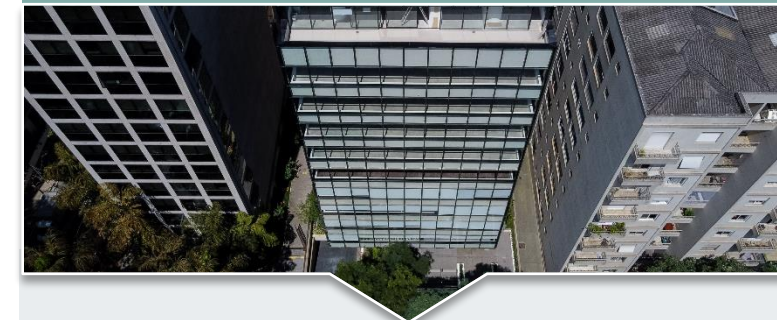
REGIÃO DO CORPORATE PLAZA



7 ativos comparáveis:

77.400 m²Vacância **33,9%**Preço Pedido Médio **R\$ 43/m²**

REGIÃO DO ALAMEDA SANTOS



22 ativos comparáveis:

166.400 m²Vacância **19,3%**Preço Pedido Médio **R\$ 97/m²**Preço médio/m² - SP

Comparáveis

R\$ 73,00

KORE11 - SP

~R\$ 70,00

Locação KORE11 em
linha e vacância
abaixo de mercado

Média de vacância

27%

Comparáveis em SP

~10%

KORE11 - SP

A rentabilidade alvo ou a rentabilidade passada não representa, nem deve ser considerada, promessa ou garantia de rentabilidade futura ou isenção de riscos para os cotistas. Tais pontos são hipóteses estimadas e não garantias - Fonte: Buildings

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

A Oferta

Kinea

uma empresa 

CRONOGRAMA DA OFERTA

KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE FII

ETAPAS DA OFERTA



DISCLAIMER

- (1) Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior à indicada acima.
- (2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.
- (3) A modificação de Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da oferta não demanda aprovação prévia da CVM, porém, no caso de oferta sujeita ao rito de registro ordinário, será analisada no decorrer do período de análise do registro, podendo configurar fato novo para fins do rito de análise. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 70 E 69 DA RESOLUÇÃO A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" DA SEÇÃO "RESTRIÇÕES ADIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

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

ESTRUTURA DA OFERTA

Fundo Imobiliário com rendimento mensal atrativo

Kinea

uma empresa Itaú



Volume da Oferta¹:
R\$ 770 milhões



Preço de subscrição²:
R\$ 100,00/cota



Aplicação Mínima:
R\$ 1.000,00
(10 cotas)



Taxa de Administração:
1,20% a.a.



Ambiente de Negociação:
B3



FEE DE DISTRIBUIÇÃO:
2,00%

PÚBLICO ALVO:
Investidores em geral, conforme detalhado no Regulamento.

VOLUME MÍNIMO DA OFERTA:
R\$ 613 milhões

COTAS ADICIONAIS:
O Volume da Oferta poderá ser acrescido em até 25%, ou seja, em até 192.500 cotas, perfazendo o montante de até R\$ 192.500.000,00.

¹Sem considerar as Cotas adicionais ²Atualizado de acordo com a seção "Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição", disponível junto ao prospecto.

³O valor da cota não considera os custos da oferta, ou seja, o valor da taxa de distribuição primária.

Mercado de Escritórios

Kinea

uma empresa



O INVESTIMENTO

Retorno estimado atrativo aliado a um Portfólio de Qualidade

Kinea

uma empresa Itaú

INVESTIMENTO EM ATIVO REAL COM POTENCIAL DE VALORIZAÇÃO NO CURTO PRAZO E RETORNO ESPERADO ELEVADO COM PREVISIBILIDADE DE RECEITA

MERCADO

- Mercado de Escritórios retomando sua atividade após impacto da pandemia/home office.
- Competição futura limitada – custo de construção elevado limita a produção ou aumenta a expectativa do valor de locação dos novos ativos.

OPORTUNIDADE

- Negociação em ambiente de taxa de juros elevada, mas já com indicação de queda.
- Aquisição abaixo dos valores de avaliação indicam potencial de valorização.

DESCENTRALIZAÇÃO E PREVISIBILIDADE

- Diversificação de regiões bem atendidas por serviços e transporte públicos vem atraindo bons inquilinos.
- Valores de locação ajustados a mercado aliados a uma boa gestão buscam trazer previsibilidade de receita.

ESTADÃO

Acesse

GOOGLE DÁ ULTIMATO CONTRA HOME OFFICE, E OUTRAS EMPRESAS USAM ATÉ DOAÇÕES PARA CARIDADE POR RETORNO

Companhias querem que funcionários voltem a ir aos escritórios; trabalhadores relutam em abrir mão da flexibilidade e do maior equilíbrio entre vida pessoal e profissional possibilitados pelo trabalho remoto

08/06/2023

ESTADÃO

Acesse

VOLTA AOS ESCRITÓRIOS E ATIVIDADE AQUECIDA ELEVAM DEMANDA POR IMÓVEIS DE ALTO PADRÃO

Movimento foi registrado por consultorias imobiliárias em São Paulo, Brasília, Rio de Janeiro, Curitiba e Belo Horizonte; na capital paulista, área locada no segundo trimestre está próxima da média histórica

19/08/2023

Valor

Acesse

RETORNO AOS ESCRITÓRIOS AVANÇA EM ÁREAS NOBRES DE SÃO PAULO

Pesquisa realizada pela companhia de investimentos e serviços imobiliários comerciais CBRE, com 508 prédios corporativos de alto padrão em São Paulo.

15/06/2023

CNN BRASIL

Acesse

DESTAQUE DO HOME OFFICE NA PANDEMIA, ZOOM PEDE QUE SEUS FUNCIONÁRIOS VOLTEM AO TRABALHO PRESENCIAL

O Zoom, que marcou o começo da pandemia e redefiniu o trabalho remoto durante o período, está orientando seus funcionários a voltarem ao escritório.

07/08/2023

exame.

Acesse

A VOLTA DOS ESCRITÓRIOS

Em São Paulo, ao menos 70% dos edifícios corporativos apresentam um retorno ao presencial igual ou superior a 50%

06/04/2023

REVISTA BUILDINGS

Acesse

PESQUISA APONTA MAIOR MOTIVAÇÃO PARA O RETORNO AO ESCRITÓRIO

De acordo com notícia do portal The Epoch Times, uma pesquisa recente da Microsoft apontou o principal motivo para os funcionários voltarem ao escritório. De acordo com o apurado, o argumento para convencer os funcionários a voltarem ao escritório é a perspectiva de passar um tempo de qualidade com os colegas de trabalho.

10/10/2022

ISTOÉ

Acesse

AMAZON ORDENA QUE FUNCIONÁRIOS SE MUDEM PARA RETORNAR AO ESCRITÓRIO

A Amazon está pedindo a alguns funcionários que se mudem para outras cidades como parte de sua política de retorno ao escritório, que exige que os funcionários estejam presencial três dias por semana.

24/07/2023

FOLHA DE S.PAULO

Acesse

EMPRESAS ENXUGAM TRABALHO REMOTO E VOLTAM A AMPLIAR ESCRITÓRIOS

Em São Paulo, 80% dos escritórios estão com 70% da equipe no presencial; locação de lajes cresce. A absorção líquida —ou seja, o saldo entre as devoluções e contratações— ficou em 43,7 mil metros quadrados na cidade.

25/08/2023

Valor

Acesse

APPLE PEDE VOLTA DE FUNCIONÁRIOS AO ESCRITÓRIO E CRIA INQUIETAÇÃO NO SETOR DE TECNOLOGIA

Gigantes tecnológicas têm sido mais lentas para reconvocar funcionários por receio de desencadear êxodo dos principais talentos

26/08/2022

TAIS PONTOS SÃO HIPÓTESES ESTIMADAS E NÃO GARANTIAS. – Fonte: Kinea Investimentos. Data-base: Setembro/23

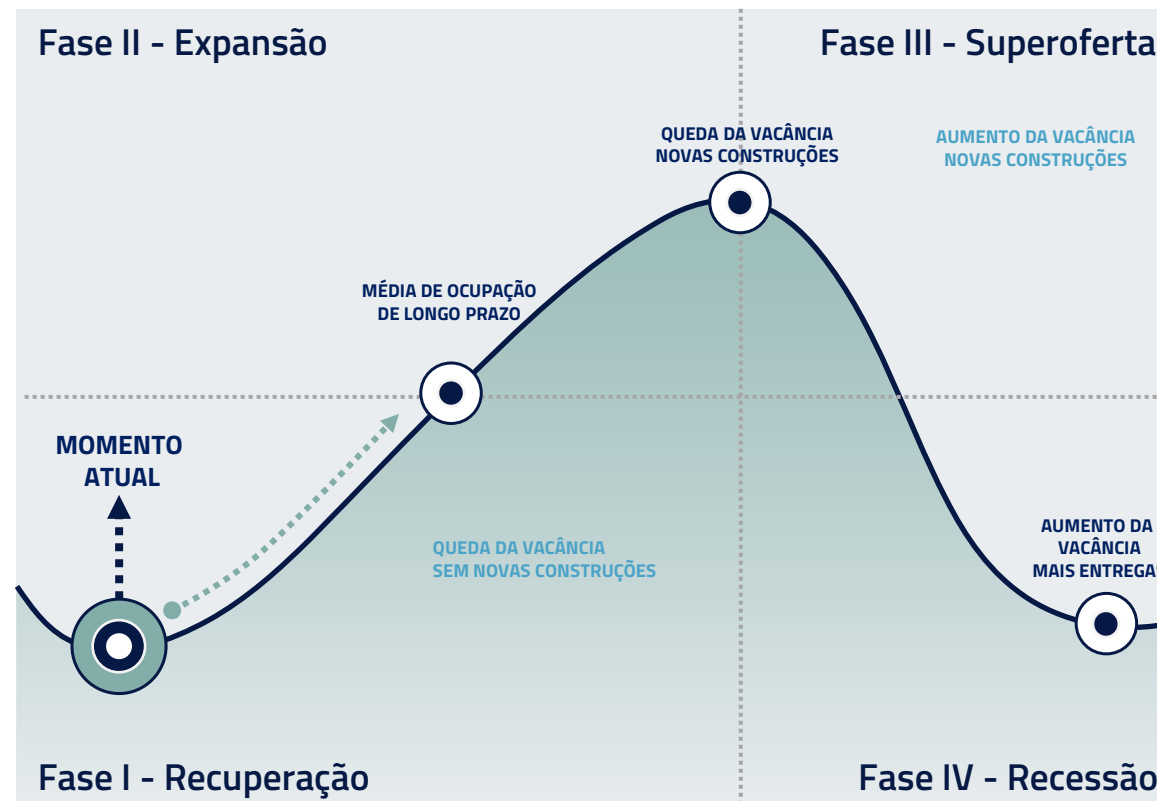
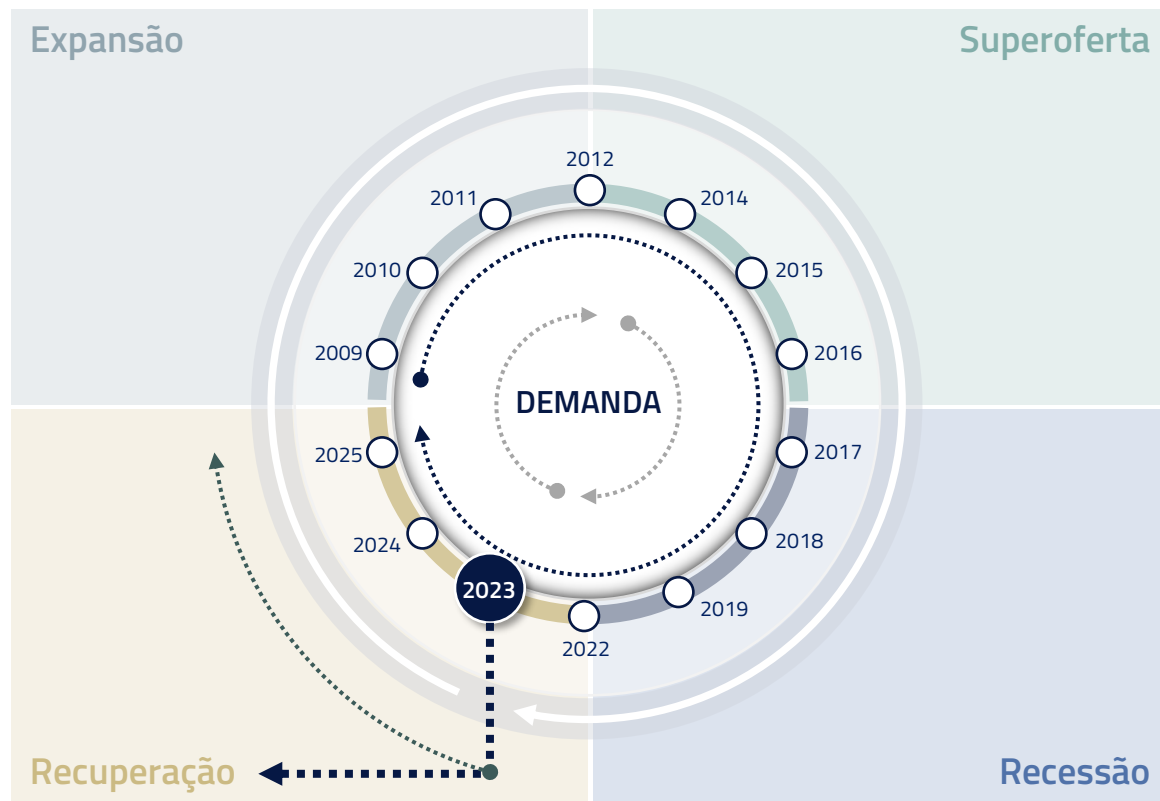
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO.”

O INVESTIMENTO

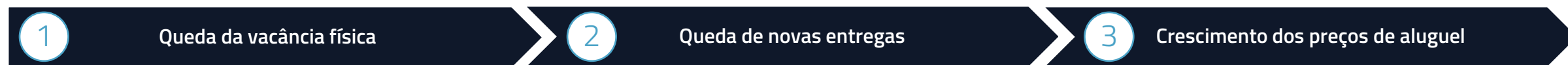
Momento de Entrada Atraente: Início do ciclo de recuperação do Mercado Imobiliário

Kinea

uma empresa Itaú



Fase do ciclo de mercado SP (Pré-Covid): Recuperação



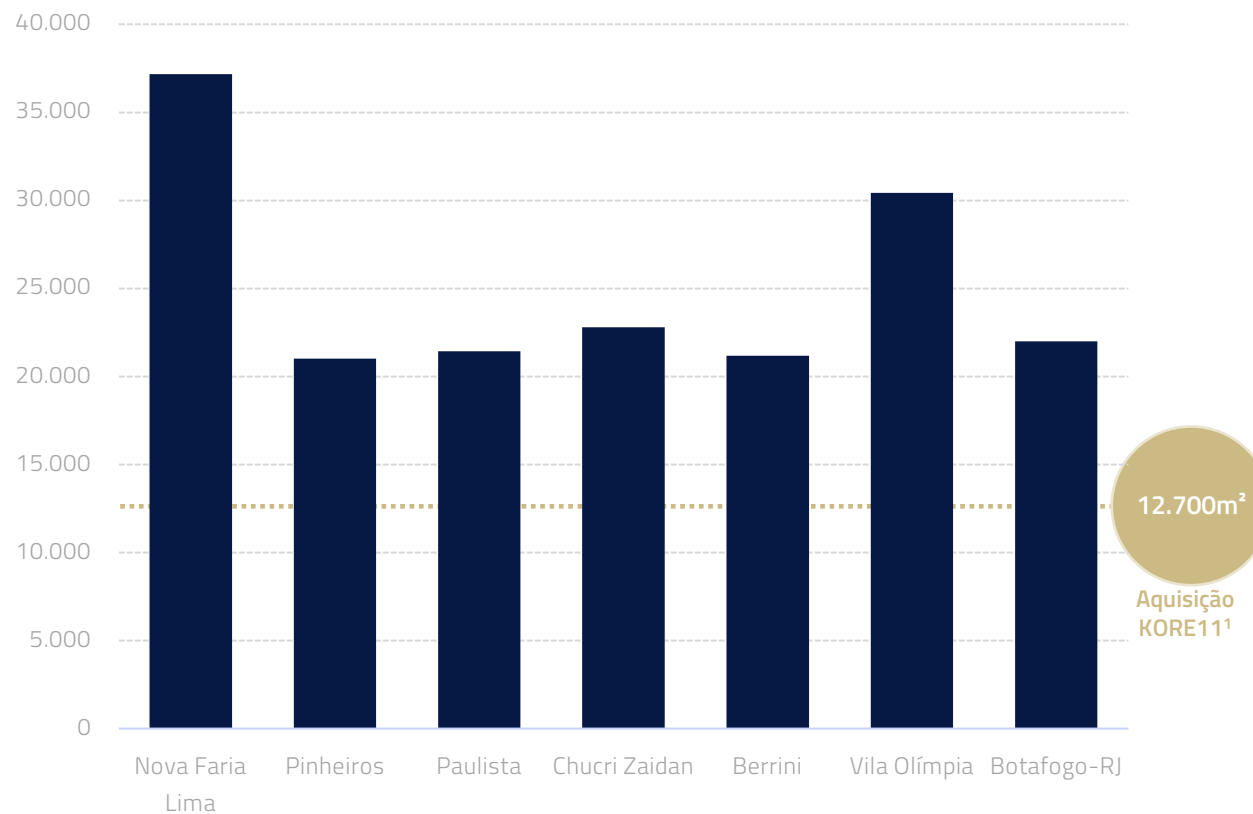
A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA, NEM DEVE SER CONSIDERADA, PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS. TAIS PONTOS SÃO HIPÓTESES ESTIMADAS E NÃO GARANTIAS
 Fonte: Kinea Investimentos *Opinião do gestor

MERCADO DE ESCRITÓRIOS

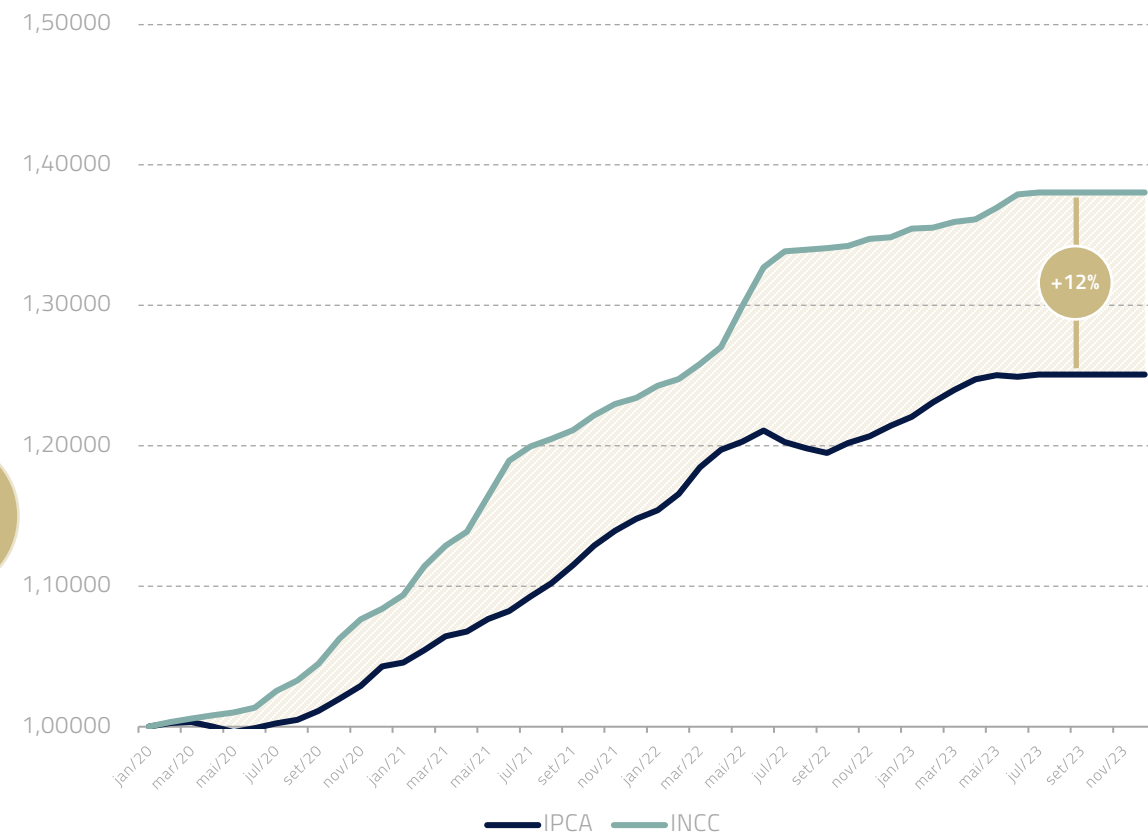
Preço de entrada competitivo quando comparado ao custo de reposição

Custo de reposição acima de R\$ 20.000/m² em todas as regiões de escritórios de São Paulo

Custo de Reposição (R\$/m²)



Custo de construção (INCC) com aumento superior à inflação nos últimos 3 anos.



Fonte: Kinea Investimentos e CBRE - ¹Valor Presente da aquisição, líquido de retenção para complemento de aluguel

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

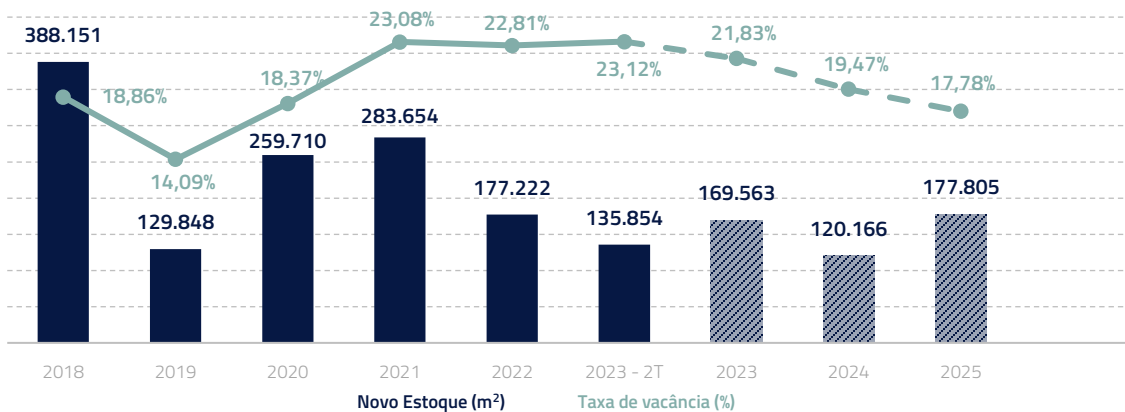
MERCADO DE ESCRITÓRIOS – SP E RJ

A tendência da taxa de vacância é de queda com a retomada do trabalho presencial e maior atividade locatícia.

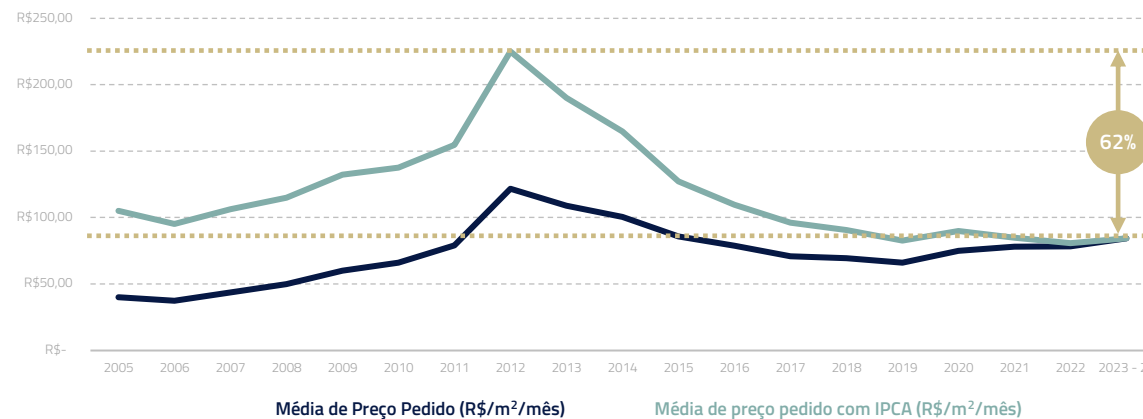
Kinea

uma empresa 

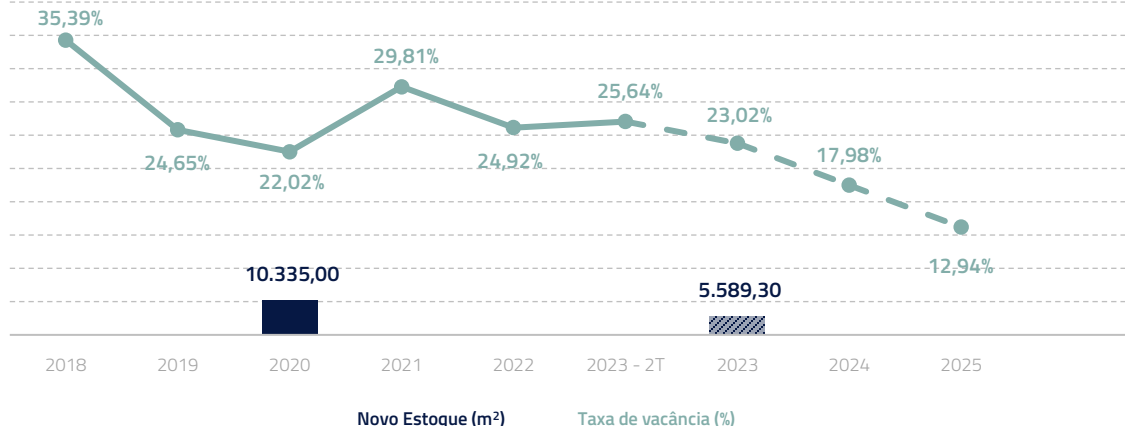
SP: Novo Estoque controlado e Vacância com tendência de queda



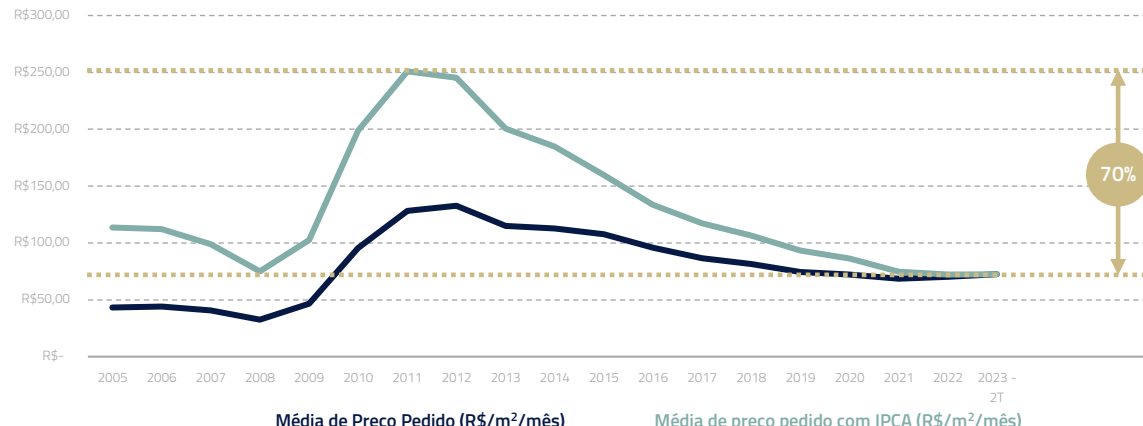
Valores de locação históricos descontados (São Paulo)



RJ: Novo Estoque praticamente nulo e vacância com tendência de queda



Valores de locação históricos descontados (Rio de Janeiro)



Fonte: Buildings e Kinea Investimentos - Regiões: Cidade de São Paulo e Botafogo-RJ (A+)

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

Fatores de Risco

Kinea

uma empresa  Itaú

FATORES DE RISCO

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

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, e a Taxa de Distribuição sem qualquer remuneração/acréscimo. 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 1ª 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..

Risco de Vacância

Tendo em vista que o fundo tem como objetivo preponderante a exploração comercial dos imóveis, a rentabilidade do fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, diante de recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, ou cessão do uso do espaço dos imóveis. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do respectivo título e, conseqüentemente do Fundo..

Riscos Relativos à Diligência Jurídica dos Imóveis

Os Imóveis, seus atuais proprietários e antecessores, seus negócios e atividades, serão objeto de auditoria legal, mediante a contratação de assessores legais específicos para este fim, com escopo restrito de análise, com relação aos aspectos imobiliários, societários, financeiros e ambientais envolvendo os Imóveis, vendedores ou antecessores, a qual poderá não ser concluída de forma satisfatória às partes, ou ainda identificar potenciais passivos não descritos neste prospecto que inviabilizem a aquisição de referidos ativos, de forma que poderá haver alterações à destinação de recursos indicada na seção “3 – Destinação dos Recursos – 3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente”.

FATORES DE RISCO

Adicionalmente, no processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também poderá ser afetada.

Riscos Relativos às Condições do Compromisso de Venda e Compra dos Imóveis

O Compromisso de Venda e Compra dos Imóveis dispõe sobre todas as principais condições comerciais e contratuais relativas à aquisição da propriedade dos Imóveis pelo Fundo, e estipula, dentre outros assuntos, metodologias específicas de pagamento dos valores devidos aos vendedores, como, exemplificativamente, compensação de valores, atualização monetária das parcelas devidas aos vendedores pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo e, penalidades que, quando não cumpridas as obrigações do Fundo no Compromisso de Compra e Venda, poderão impactar o valor das Cotas do Fundo.

Risco Relativo à Concentração e Pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, 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. matérias pode ensejar, dentre outras conseqüências, a liquidação antecipada do Fundo.

Riscos de Mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetam preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com conseqüentes oscilações do valor das cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

O Fundo poderá Realizar a Emissão de Novas Cotas, o que poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista

Conforme permitido pelo Regulamento, o Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro por meio de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas uma vez que o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco de Não Aprovação da Situação de Conflito de Interesses

Não há garantia de que os investidores aprovarão a aquisição do Ativo Conflitado no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas. Assim, a existência potencial de tais aquisições não representa uma garantia e não há obrigação constituída, por parte do Fundo, para aquisição destes ativos específicos, uma vez que a concretização das respectivas aquisições depende de uma série de fatores e condições precedentes, incluindo, mas não se limitando a aprovação da aquisição do Ativo Conflitado, sendo possível, desta forma, a não concretização da Oferta em razão da impossibilidade de destinação dos recursos.

FATORES DE RISCO

Riscos Relativos à Rentabilidade e aos Ativos do Fundo

O investimento nas cotas pode ser comparado a aplicação em valores mobiliários de renda variável, pois a rentabilidade das cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis.

A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo Fundo, a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou cessão de uso do espaço dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais e centros de distribuição, estarão sempre alugados ou com a cessão de uso de espaço vigentes.

Risco de Oscilação do Valor das Cotas por Marcação a Mercado

As cotas dos Fundos Investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação; como consequência, o valor da cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel

Os locatários dos imóveis do Fundo podem vir a questionar juridicamente a validade de cláusulas e termos dos contratos de locação e cessão de uso do espaço, questionando, dentre outros, os seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso de rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato; e (ii) revisão do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial contrária aos termos e condições dos contratos avençados poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

Risco de Despesas Extraordinárias

O Fundo, como proprietário dos imóveis, está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias com pintura, reformas, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatória, revisional etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das cotas.

Riscos variados associados aos ativos

Os Ativos e os Ativos de Liquidez estão sujeitos a oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

FATORES DE RISCO

Risco de Sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente a rentabilidade dos ativos.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos Alvo. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Risco Sistêmico

O preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a 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, o que poderá prejudicar o seu rendimento.

Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos Cotistas.

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 do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

FATORES DE RISCO

Ainda, na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos de Crédito

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que compõem a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. O Administrador não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais.

Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) eventualmente, sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos.

Riscos Atrelados aos Fundos Investidos

O Gestor e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos Fundos Investidos, hipóteses em que o Administrador e/ou Gestor não responderão pelas eventuais

consequências. Adicionalmente, determinados Fundos Investidos poderão ter taxa de saída. Neste sentido, o pagamento da taxa de saída poderá reduzir a rentabilidade do fundo.

Risco Tributário

A Lei nº 9.779/1999 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 9.779/1999, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

FATORES DE RISCO

Não obstante, de acordo com o art. 3º, Parágrafo Único, inciso II, da Lei nº 11.033/2004, 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 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 ou restrição 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.

Riscos Relativos à Aquisição de Imóveis

No período compreendido entre a aquisição do bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo.

Riscos de Não Realização do Investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que poderá resultar em investimentos menores ou os investimentos podem até mesmo não ser realizados. A não realização de investimentos nos Ativos Alvo ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da Cota.

FATORES DE RISCO

Propriedade das Cotas e não dos Imóveis

Apesar de a carteira do Fundo ser composta predominantemente por Imóveis, a propriedade das cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Imóveis, ou seja, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os Imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas detidas individualmente por cada um.

Risco de Concentração da Carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados em sua 1ª Emissão de Cotas para a aquisição dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir um número limitado de imóveis, o que poderá gerar uma concentração da carteira

do Fundo.

Risco da Administração dos Imóveis por Terceiros

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento e/ou comercialização de imóveis e, que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Administrador ou do Gestor, tal fato pode representar um fator de limitação ao fundo para implementar as políticas de administração dos Imóveis que considere adequadas.

Riscos Socioambientais

Ainda que os Imóveis venham a situar-se principalmente em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, os Imóveis que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos Imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado Imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, afetar negativamente o Cotista.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o Fundo e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

FATORES DE RISCO

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, afetar negativamente o Cotista.

Risco de Desapropriação

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Valor dos Imóveis da Carteira do Fundo não Necessariamente estão Apreçados a Valor de Mercado

Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo são avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do custodiante. Todavia, os imóveis são avaliados pelo custo de aquisição e deduzido da depreciação acumulada, calculada consistentemente à taxa compatível com a vida remanescente útil dos respectivos bens, a partir do mês subsequente ao da aquisição.

Além disso, o administrador e o gestor podem ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis constantes no relatório do Administrador e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente o valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo estarão apreçados a valor de mercado.

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos 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, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, desde que aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia geral, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses.

FATORES DE RISCO

Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido 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 Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela 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 de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Conseqüentemente, conforme descrito no fator de risco denominado “Risco de Liquidez e de Descontinuidade do Investimento”, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral 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 na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação sobre determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do fundo.

Risco 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 diretrizes 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 de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual..

Risco de Conflito de Interesses

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 artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações 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 dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 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, Gestor, 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, Gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao

FATORES DE RISCO

Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, 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 artigo 46 da Instrução CVM nº 472. Desta forma, caso venham a existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não tenha sido obtida a aprovação da totalidade dos Cotistas.

Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor 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, mudanças impostas a esses Ativos, 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.

Risco Regulatório

Os fundos de Investimento Imobiliário são regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668/1993 e pela Instrução CVM nº 472/08, 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, o valor das Cotas, bem como no seu respectivo desempenho. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco Operacional

(a) Decorrentes de Falhas Operacionais e de Troca de Informações: os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Ainda, a subscrição ou a aquisição, conforme o caso, a cobrança e a liquidação dos ativos financeiros integrantes da carteira de investimentos dependem da atuação conjunta e coordenada dos prestadores de serviço do Fundo. O Fundo poderá sofrer perdas patrimoniais caso os procedimentos descritos no Regulamento ou nos respectivos contratos celebrados entre o Fundo e esses prestadores de serviço, incluindo em relação a trocas de informações, venham a sofrer falhas técnicas ou sejam comprometidos pela necessidade de substituição de qualquer dos prestadores de serviço contratados.

(b) Decorrentes de Substituição de Prestadores de Serviço: Em caso de substituição de quaisquer prestadores de serviços do Fundo, resultando, portando, em rescisão dos contratos celebrados entre o Fundo e esses prestadores de serviço, poderá haver um aumento dos custos do Fundo com a contratação de um novo prestador de serviços, afetando a rentabilidade do Fundo.

© Decorrentes de Aumento de Custos dos Contratos de Prestadores de Serviço. Os contratos celebrados entre o Fundo e os prestadores de serviço poderão sofrer majorações ao longo de sua vigência, gerando, conseqüentemente, um aumento de custos ao Fundo afetando sua rentabilidade.

(d) Decorrentes da Administração dos Imóveis por Empresas Especializadas: Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento e/ou comercialização de imóveis e, que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Administrador ou do Gestor, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

FATORES DE RISCO

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários, (e) 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; (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; exceto se (i) as pessoas mencionadas nas alíneas “a” a “d” acima forem os únicos cotistas do Fundo; ou (ii) houver aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria assembleia ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; ou ainda (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, nos termos do parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “a” a “d”, caso estas decidam adquirir Cotas do Fundo. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) 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 na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco da elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião do Gestor e são baseadas em dados que não foram submetidos a verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

FATORES DE RISCO

Risco Decorrente da Não Obrigatoriedade de Revisões e/ou Atualizações de Projeções.

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Preliminar e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

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.

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, não garantem 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, o que poderá impactar negativamente o Fundo.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso os Investidores não integralizem a totalidade das Cotas da 1ª Emissão indicadas no Termo de Aceitação da Oferta, o Volume Total 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.

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios

O Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro ou o setor imobiliário que poderia ser afetado por: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito para os desenvolvedores; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos ativos alvo; e (iii) alterações políticas e de crédito que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos imobiliários ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário. Tais mudanças poderiam impactar negativamente os resultados dos Empreendimentos Imobiliários adquiridos pelo Fundo. Entre medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças na política habitacional, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o Governo Federal, o Bacen e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou nos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo ou, ainda, outros relacionados ao próprio Fundo, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

FATORES DE RISCO

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 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.

Riscos relativos à entrada em vigor de novo marco regulatório de fundos de investimento

A Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”) passou a vigorar em 2 de outubro de 2023, com a exceção de alguns dispositivos, cujo prazo de vigência será posterior.

O Fundo terá um prazo previsto na Resolução CVM 175 para se adequar às novas regras decorrentes da Resolução CVM 175, de forma que o Regulamento do Fundo deverá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

Dessa forma, o Fundo e os Cotistas estarão sujeitos à nova regulamentação, cujas alterações incluem, mas não se limitam, aos limites de concentração por modalidade de ativos, responsabilidade dos prestadores de serviços do Fundo, entre outros, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos Relativos 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 LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação.

FATORES DE RISCO

tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores

Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos 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 as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Riscos do Uso de Derivativos

Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos e (iv) determinar perdas ou ganhos aos Cotistas do Fundo. Adicionalmente, ainda que sejam utilizados derivativos para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar perdas para os Cotistas se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger.

Disclaimers Finais

Kinea

uma empresa  Itaú

DISCLAIMERS FINAIS

Maiores informações ou esclarecimentos a respeito do Fundo ou da Oferta, incluindo, mas não se limitando, sobre as Cotas e a distribuição em questão, poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes da Oferta ou à CVM, nos endereços a seguir indicados:

KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

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

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

Para acessar o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Prospecto Preliminar ou Definitivo, ou a Lâmina, neste site, acessar “Documentos”, localizar a subdivisão “Imobiliário Tijolo” e clicar em “KORE11”, e, então, localizar o respectivo documento.

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 4º andar, São Paulo – SP

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

Para acessar o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Prospecto Preliminar ou Definitivo, ou a Lâmina, neste site clicar em “Documentos”, selecionar o filtro “Ofertas em Andamento” e pesquisar por “KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE” e então localizar o respectivo documento.

BANCO ITAÚ BBA S.A.

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

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

Para acessar o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Prospecto Preliminar ou Definitivo, ou a Lâmina, neste site clicar em “ver mais”, acessar “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, localizar “2023” e, depois “KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE” e, então, localizar o respectivo documento.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro – RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP

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

Para acessar o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Prospecto Preliminar ou Definitivo, ou a Lâmina, 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 OPORTUNIDADES REAL ESTATE”, e, então, localizar o respectivo documento.

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo – SP

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

Para acessar o Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Prospecto Preliminar ou Definitivo, ou a Lâmina, 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 OPORTUNIDADES REAL ESTATE” e, então, localizar o respectivo documento.

DISCLAIMERS FINAIS

Este material é fornecido exclusivamente a título informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. O Coordenador Líder e a Kinea não declaram ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. As opiniões, estimativas e projeções expressas neste material refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio.

Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Kinea.

Os investidores devem obter orientação financeira independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar uma decisão de investimento baseada nas informações contidas nesta apresentação. A rentabilidade de instrumentos financeiros pode apresentar variações, e seu preço ou valor pode, direta ou indiretamente, aumentar ou diminuir. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros, e nenhuma declaração ou garantia, de forma expressa ou implícita, é feita nesta apresentação em relação a desempenhos futuros.

O Coordenador Líder e a Kinea se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização dessa apresentação ou de seu conteúdo.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador, o Gestor e a CVM. Dúvidas, reclamações e sugestões fale com o seu Distribuidor. Se necessário, entre em contato com o Administrador (11) 5029-1456, dias úteis, das 9 às 18h, ou utilize o SAC Itaú 0800 728 0728, todos os dias, 24h. Se desejar a reavaliação da solução apresentada após utilizar esses canais, recorra à Ouvidoria Corporativa Itaú 0800 570 0011, dias úteis, das 9 às 18h, Caixa Postal nº 67.600, CEP 03162-971. Deficientes auditivos, todos os dias, 24h, 0800 722 1722.

AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO TÊM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA COMPANHIA EMISSORA, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

DISCLAIMERS FINAIS

A RENTABILIDADE ALVO OU A RENTABILIDADE PASSADA E ESPERADA NÃO REPRESENTA, NEM DEVE SER CONSIDERADA, PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA OU ISENÇÃO DE RISCOS PARA OS COTISTAS. CASO O VOLUME MÍNIMO DA OFERTA NÃO SEJA ATINGIDO, HÁ O RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA E, CONSEQUENTEMENTE, DA AQUISIÇÃO. ADICIONALMENTE, O INSTRUMENTO DE AQUISIÇÃO DOS REFERIDOS ATIVOS PREVÊ METODOLOGIAS ESPECÍFICAS DE PAGAMENTO, ATUALIZAÇÕES MONETÁRIAS, DENTRE OUTROS. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO ATINGIMENTO DO VOLUME MÍNIMO E DAS CONDIÇÕES DECORRENTES DE TAL AQUISIÇÃO, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA E DE CANCELAMENTO DAS ORDENS DE SUBSCRIÇÃO CONDICIONADAS E DO INVESTIMENTO POR PESSOAS VINCULADAS”, “RISCOS RELATIVOS ÀS CONDIÇÕES DO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DOS IMÓVEIS”, “Riscos Relativos à Diligência Jurídica dos Imóveis” E “Risco da elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor” JUNTO AO PROSPECTO .