

KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

ANÚNCIO DE INÍCIO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DO KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/MF nº 16.706.958/0001-32

Administrado por
Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
No montante de**R\$ 200.000.000,00**
(duzentos milhões de reais)Código ISIN nº BRKNCRCTF000
Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2012/031

O BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 3º ao 8º, 11º e 12º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, na qualidade de instituição intermediária líder ("Itaú BBA" ou "Coordenador Líder"), nos termos do artigo 52 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), em conjunto com o ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Itaú Unibanco") e o ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., com sede na Cidade de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 1.194.353/0001-64 ("Itaú Corretora"), e, em conjunto com o Itaú Unibanco, os "Coordenadores Contratados", contratados pelo Coordenador Líder para a distribuição de cotas para o público alvo do KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 16.706.958/0001-32 ("Cotas", "Fundo", "Oferta" e "Emissão", respectivamente), comunicam, na data 23 de outubro de 2012, o início de oferta pública de distribuição de 200.000 (duzentas mil) Cotas da primeira emissão do Fundo, em classe e série únicas, nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na data da primeira integralização ("Data de Emissão"), sem prejuízo das eventuais Cotas Adicionais e Cotas do Lote Suplementar, conforme abaixo definidos. Além disso, quando da subscrição e integralização de Cotas, será devida pelo Fundo, em classe e séries únicas, conforme abaixo definidos, uma Taxa de Ingresso/Distribuição Primária, conforme abaixo definida, a qual não integra o preço de integralização da Cota.

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E DA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS:

I. NATUREZA DO EMISSOR

O Fundo é um fundo de investimento imobiliário regido pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), e, pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, constituído pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.418.140/0001-31, habilitada para a administração de fundos de investimento, conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 2.528, de 29 de julho de 1993 ("Administrador"), por meio do instrumento de constituição do Fundo, o qual aprovou o seu regulamento e a Oferta, datado de 02 de agosto de 2012 e registrado em 03 de agosto de 2012, sob o nº 3451907, no 1º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil e Pessoas Jurídicas da Cota de São Paulo, Estado de São Paulo, conforme alterado de tempos em tempos ("Regulamento").

II. GESTOR DO FUNDO E RESPONSÁVEL PELA ANÁLISE E SELEÇÃO DOS INVESTIMENTOS

O Fundo será gerido pela Kinea Investimentos Ltda., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de gestão de carteira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas da Prata, nº 30, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.604.187/0001-44 ("Gestor").

III. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO E SUMÁRIO DA OFERTA

Fundo: Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário - FII.
Tipo e Prazo do Fundo: Condomínio fechado, com prazo indeterminado.
Objeto do Fundo: O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472, preponderantemente - assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo - através da aquisição de CRI, observado o item "Política de Investimento" abaixo. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), Letras Hipotecárias ("LH") e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, observado o item "Política de Investimento", nos termos do item 4.2 e subitens do Regulamento, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

Volume Total da Oferta ou Patrimônio Inicial: O volume total da Oferta ou patrimônio inicial para a entrada em funcionamento do Fundo é de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), no âmbito do qual o Fundo poderá emitir até 200.000 (duzentas mil) Cotas, não sendo consideradas de efeito de cálculo do Volume Total da Oferta e/ou do Patrimônio Inicial as Cotas do Lote Suplementar, as Cotas Adicionais, bem como a Taxa de Ingresso/Distribuição Primária.

Valor Mínimo de Investimento: Cada investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade mínima de 10 (dez) Cotas, pelo Valor Atualizado da Cota, totalizando o desembolso de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão.
Valor Máximo de Investimento: Cada investidor poderá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, a quantidade máxima de 2.000 (duas mil) Cotas, pelo Valor Atualizado da Cota, totalizando o desembolso de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), na Data de Emissão.
Valor Atualizado da Cota: Abaixo. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), Letras Hipotecárias ("LH") e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários, observado o item "Política de Investimento", nos termos do item 4.2 e subitens do Regulamento, a critério do Gestor e independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.

Valor da Cota: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, sendo certo que as Cotas que forem subscritas após a Data de Emissão, serão integralizadas de acordo com o Valor Atualizado da Cota, sendo certo que tal valor não inclui a Taxa de Ingresso/Distribuição Primária.

Valor Atualizado da Cota: As Cotas serão integralizadas exclusivamente em moeda corrente nacional, na mesma data de sua subscrição, pelo valor correspondente ao valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), atualizado desde a Data de Emissão mediante o acréscimo dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações realizadas com os recursos captados no âmbito da Oferta, deduzido dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo, até a data da efetiva integralização, ou seja, o valor equivalente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de Cotas integralizadas, nos termos do item 10, inciso "iii" do Regulamento. Cada Cota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, observado o item 15.3 do Regulamento.

Taxa de Ingresso/Distribuição Primária: Taxa de ingresso devida pelos Cotistas ao Fundo, quando da subscrição e integralização das Cotas, equivalente a um percentual fixo de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) sobre o Valor Atualizado da Cota, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas, nos termos do item 10, inciso "iii" do Regulamento, que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas do Fundo, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados externos; (d) taxa de registro da oferta das Cotas no CVM; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas do Fundo na BM&FBOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros ("BM&FBOVESPA"); (f) custos com a publicação de anúncios e publicações no âmbito da Oferta das Cotas do Fundo; (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente; e (ii) o Patrimônio Inicial.

Na apuração do ganho de capital no momento de alienação das Cotas, o investidor não poderá incorporar no Valor Atualizado da Cota esta Taxa de Ingresso/Distribuição Primária.

Quantidade de Cotas da Oferta: 200.000 (duzentas mil) Cotas, sem prejuízo das eventuais Cotas do Lote Suplementar e Cotas Adicionais.

Cotas Adicionais: São as Cotas que o Administrador, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400, com a prévia concordância do Gestor e do Coordenador Líder, poderá optar por acrescentar o Volume Total da Oferta em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 40.000 (quarenta mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), na Data de Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas.

Cotas do Lote Suplementar: São as Cotas que o Coordenador Líder, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 24 da Instrução CVM nº 400, com a prévia concordância do Administrador e do Gestor, poderá optar por acrescentar o Volume Total da Oferta em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 30.000 (trinta mil) Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), na Data de Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas.

Rentabilidade-Alvo: Equivalente a 100% (cem por cento) da variação das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interbancários de um dia, over extra grid, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pelo CETIP no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorrentes ("Taxa DI"). Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os Cotistas.

Distribuição de Rendimentos e Amortização Extraordinária: O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, após o pagamento do regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição de rendimentos será realizada mensalmente, sempre no 9º (nono) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de lucros auferidos não distribuído, conforme apurado com base em balanço ou balancete semestral, será pago na próxima data prevista para distribuição de rendimentos, observados os procedimentos da BM&FBOVESPA. Farão jus à distribuição de que trata o parágrafo acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração dos lucros auferidos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo, observado o disposto no subitem 8.4.1 do Regulamento.

Nos termos do item 4.3.1 do Regulamento, caso o Gestor não encontre Ativos elegíveis para investimento pelo Fundo, a seu critério, o saldo de caixa existente no Fundo poderá ser utilizado, aos Cotistas, a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal, sendo que, nesta hipótese, o Gestor deverá informar ao Administrador a parcela dos recursos pagos aos respectivos Cotistas a título de amortização de rendimentos (distribuição adicional de rendimentos) e/ou amortização de principal.

Os valores previstos no parágrafo acima serão distribuídos aos Cotistas sempre na próxima data prevista para distribuição de rendimentos, nos termos do subitem 12.1 do Regulamento, observados os procedimentos estabelecidos pela BM&FBOVESPA.

Farão jus à distribuição de que trata o parágrafo acima os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último Dia Útil de cada mês de apuração dos lucros auferidos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das Cotas do Fundo.

O Administrador utilizará as disponibilidades do Fundo para atender às suas obrigações, observada a seguinte ordem de preferência: (a) pagamento dos encargos previstos no Regulamento; e (b) distribuição dos lucros auferidos aos Cotistas, na forma prevista no item 12 do Regulamento. Todas as Cotas devidamente emitidas, subscritas e integralizadas farão jus à distribuição de rendimentos em igualdade de condições.

Os pagamentos de que trata este item serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito, transferência, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Política de Investimento: O Fundo tem por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na Instrução CVM nº 472, preponderantemente - assim entendido como mais de 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo - através da aquisição de CRI, nos termos do item 4.2 e seus subitens do Regulamento. Adicionalmente, o Fundo poderá investir em LCI, LH e outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472. Os ativos que serão objeto de investimento pelo Fundo são: (a) CRI que tenham sido emitidos no âmbito de uma oferta pública registrada ou dispensada de registro na CVM e que tenham preferencialmente caráter corporativo, direto ou indireto, a exclusivo critério do Gestor; (b) LCI emitidas por instituições financeiras com classificação de risco, em escala nacional, "AA", emitida pela Standard&Poor's, Fitch ou equivalente pela Moody's; e (c) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos pela Instrução CVM nº 472 com (i) rendimento pré-determinado ou rentabilidade alvo pré-determinada; e (ii) com classificação de risco, em escala nacional, "AA", emitida pela Standard&Poor's, Fitch ou equivalente pela Moody's.

O Fundo terá o prazo de até 2 (dois) anos após a data de encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento. Caso o Fundo não enquadre a sua carteira de acordo com a Política de Investimento, dentro do prazo mencionado acima, o Administrador convocará Assembleia Geral de Cotistas, sendo que, caso a Assembleia Geral de Cotistas não seja instalada ou, uma vez instalada, não se chegue a uma conclusão a respeito das medidas a serem tomadas para fins de enquadramento da carteira, o Gestor deverá, a seu exclusivo critério, realizar a amortização de principal, na forma do subitem 4.3.1 do Regulamento, ou, ainda, a liquidação antecipada do Fundo, na forma do item 16.1 do Regulamento.

O Fundo, para realizar o pagamento das despesas ordinárias e dos encargos previstos no item 10 do Regulamento ou enquanto não aplicar em Ativos, poderá, sem prejuízo do disposto no item 1.2.3 do Regulamento, manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em (a) moeda nacional; (b) títulos de emissão do tesouro nacional; (c) operações compromissadas com lastro nos Ativos de Liquidez indicados no item "b" acima, contratadas com instituições financeiras com classificação de risco, em escala nacional, equivalente a "AA", atribuída pela Standard&Poor's, Fitch ou equivalente pela Moody's; e (d) cotas de fundos de investimento referenciados em DI, administrados por instituições financeiras controladas ou sob controle comum com entidades que

tenham classificação de risco, em escala nacional, equivalente a "AA", atribuída pela Standard&Poor's, Fitch ou equivalente pela Moody's, cuja política de investimento seja o investimento nos Ativos de Liquidez mencionados nos itens "b" e "c" acima, desde que não seja devida em tais operações taxa de administração/performance e/ou taxa de ingresso/saída, exceto nas hipóteses previstas no item 7.4 do Regulamento.

Critérios de Concentração: Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 409, aplicando-se as regras de desequilíbrio e reequilíbrio das estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos da Instrução CVM nº 409.

No caso de investimentos em CRI Elegíveis, quando instituído o patrimônio separado na forma da lei, nos termos do inciso I do parágrafo 1º do artigo 86 da Instrução CVM nº 409, o Fundo poderá aplicar até 10% (dez por cento) do seu patrimônio líquido por emissor, compreendendo-se como emissor o patrimônio separado em questão, não se aplicando nesta hipótese os limites de concentração por modalidade de ativos financeiros, nos termos do parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto no artigo 86, parágrafo segundo, inciso I da Instrução CVM nº 409, o Fundo não poderá deter mais de 20% (vinte por cento) do seu patrimônio líquido em títulos ou valores mobiliários de emissão de empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, sem prejuízo das demais disposições regulamentares. Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, e em atendimento ao disposto no artigo 86, parágrafo segundo, inciso I da Instrução CVM nº 409, fica estabelecido que o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de Fundos Investidos administrados pelo Administrador, pelo Gestor ou pessoa a eles ligada na forma do artigo 86, parágrafo primeiro, inciso IV da Instrução CVM nº 409.

Público-Alvo: O Fundo, a critério dos Coordenadores Contratados, receberá recursos de pessoas físicas, jurídicas, fundos de investimento e entidades de previdência complementar, nos termos da Resolução CMN nº 3.792, brasileiras ou estrangeiras, que sejam investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, que busquem retorno de longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes à tal investimento. No âmbito da Oferta, o Fundo não receberá recursos de clubes de investimentos e os investidores deverão ser clientes correntistas do Itaú Unibanco.

Taxa de Administração: Pela administração do Fundo, nela compreendida as atividades do Administrador, do Gestor e do Escriturador, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de administração equivalente a 0,00% (zero por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculado conforme item 7.3 do Regulamento.

A Taxa de Administração é calculada, apropriada e paga em Dias Úteis, mediante a divisão da taxa anual por 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Os tributos incidentes sobre a Taxa de Administração serão arcados pelos seus respectivos responsáveis tributários, conforme definidos na legislação tributária aplicável.

A Taxa de Administração será suspensa automaticamente e mensalmente ao Administrador, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao dos serviços prestados. Considera-se patrimônio líquido do Fundo a soma algébrica do disponível com os Ativos e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do Fundo precificado conforme o item 4.8 e subitem 4.8.1 do Regulamento, mais os valores a receber dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, menos as exigibilidades do Fundo.

O Fundo admite a aplicação nos Fundos Investidos que também cobram taxa de administração/performance e/ou taxa de ingresso/saída, a Taxa de Administração contemplará quaisquer taxas de administração/performance e/ou taxa de ingresso/saída cobradas na realização de tais investimentos pelo Fundo.

Não haverá cobrança de taxa de saída ou de qualquer taxa de performance.

Os recursos captados pelo Fundo para a aquisição de cotas não serão utilizados para adquirir cotas da nova emissão, devendo arcar com a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas objeto das novas emissões, conforme despesas constantes do item 7.5 do Regulamento, sendo que a cobrança de tais custos será aprovada e definida no mesmo ato que aprovar as novas emissões.

Assembleia Geral de Cotistas: O Administrador convocará os Cotistas, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data de sua realização, por correspondência e/ou correio eletrônico, para deliberar sobre as deliberações propostas em situações de caráter urgente e excepcionalmente a Assembleia Geral. Cada Cota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, observado o item 15.3 do Regulamento.

Sem prejuízo das demais competências previstas no Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre: (a) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador; (b) alteração do Regulamento; (c) destituição do Administrador, do Gestor e do Custodiante; (d) escolha do substituto do Administrador; (e) emissão de novas Cotas; (f) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (g) dissolução e liquidação do Fundo, quando não prevista e disciplinada no Regulamento; (h) alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação; (i) apreciação de laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo; (j) eleição e destituição de representantes dos Cotistas, eleitos em conformidade com o disposto no Regulamento; e (k) aumento das despesas e encargos do Fundo, especialmente, mas sem se limitar, à Taxa de Administração.

A Assembleia Geral instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à Assembleia Geral de Cotistas ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal realizada na forma do item 15.4 do Regulamento, cabendo para cada Cota um voto, exceto com relação às matérias previstas nas alíneas "b", "f", e "i", acima, bem como as deliberações sobre as situações de caráter urgente e excepcionalmente a Assembleia Geral do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, metade das Cotas emitidas. A Assembleia Geral de Cotistas considerará-se-á não instalada na hipótese de não comparecimento de nenhum Cotista à respectiva assembleia.

O Fundo, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, poderá promover emissões de novas Cotas para captação de recursos adicionais, não sendo assegurado aos Cotistas qualquer direito de preferência nas eventuais futuras emissões de Cotas. As Cotas objeto de novas emissões assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento, a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão de Cotas poderá estabelecer o período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos e/ou à amortização de principal.

O preço de emissão das novas Cotas será determinado na Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a nova emissão, devendo o Gestor submeter à referida Assembleia Geral de Cotistas uma sugestão sobre a forma de definição do preço de emissão das novas Cotas. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição de Cotas anterior.

Direitos, Vantagens e Restrições das Cotas: A cada Cota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Cotistas. Somente podem votar na Assembleia Geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procurados constituídos há menos de 1 (um) ano. Não podem votar na Assembleia Geral de Cotistas, exceto se forem os próprios titulares de cotas, o candidato à aprovação expressa e o representante de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) as empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; e (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários.

Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta: Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400; o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão a um dos Coordenadores Contratados até as 16h do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor que já tenha aceitado a Oferta da comunicação por escrito pelos Coordenadores Contratados, exceto se forem os próprios titulares de cotas. Os investidores deverão seguir o seguinte procedimento: (a) o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações no Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo, ou seja, o valor por Cota equivalente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de Cotas integralizadas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da respectiva revogação. Adicionalmente, os Coordenadores Contratados comunicarão aos Investidores, nos mesmos meios utilizados para divulgação do Anúncio de Início, a respeito da suspensão ou modificação da Oferta.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400; (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400; (c) o contrato de distribuição de Cotas seja rescindido; ou (d) as disponibilidades do Fundo para atender às suas obrigações, observada a seguinte ordem de preferência: (a) pagamento dos encargos previstos no Regulamento; e (b) distribuição dos lucros auferidos aos Cotistas, na forma prevista no item 12 do Regulamento.

Regime de Colocação: Médios Estímulos. As Cotas do Fundo serão registradas para distribuição no mercado primário no DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e para negociação em mercado secundário de bolsa, ambos administrados pela BM&FBOVESPA.

A subscrição das Cotas será feita nos termos do Boletim de Subscrição de Cotas ("Boletim de Subscrição"), pelo montante correspondente ao Valor Atualizado das Cotas. Adicionalmente, será devida pelo Cotista a Taxa de Ingresso/Distribuição Primária.

Os pedidos de subscrição deverão ser dirigidos aos Coordenadores Contratados, aos quais caberá, observados (a) o limite das Cotas emitidas; (b) o Valor Mínimo de Investimento; (c) o Valor Máximo de Investimento; e (d) o Público-Alvo da Oferta, aceitas ou não, de acordo com os procedimentos de subscrição. As Cotas serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Valor Atualizado da Cota, acrescido da Taxa de Ingresso/Distribuição Primária, na forma estabelecida no Boletim de Subscrição. Para a subscrição das Cotas, caso haja cotas disponíveis, os Investidores deverão seguir o seguinte procedimento: (a) Os Investidores interessados em subscrever Cotas do Fundo deverão lançar seus ordens no Itaú Bankline (acessar o site www.itaupersonalite.com.br, neste site acessar o Bankline, clicar em "Investimentos" no menu aplicação, clicar em "Aplicar", clicar em "Todos os Investimentos Personalitê" e, em seguida clicar em "Fundos Imobiliários") em Dia Útil até as 13h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas, sendo certo que não serão aceitas ordens após as 13h e, portanto, os Investidores somente poderão subscrever as Cotas no Dia Útil imediatamente seguinte; e (b) Os Investidores ao lançarem seus ordens até as 13h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas (que, por sua vez, deve ser um Dia Útil) deverão, simultaneamente, assinar o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e o Boletim de Subscrição e disponibilizar recursos em sua conta-corrente no Itaú Unibanco pelo Valor Atualizado da Cota, acrescido da Taxa de Ingresso/Distribuição Primária, para débito a ser realizado pelos Coordenadores Contratados. Na eventualidade de a conta-corrente do Investidor no Itaú Unibanco não possuir saldo suficiente para o pagamento integral do Valor Atualizado da Cota, acrescido da Taxa de Ingresso/Distribuição Primária, até o horário referido no item "b" acima (13h da data em que desejarem efetuar a subscrição das Cotas que, por sua vez, deve ser um Dia Útil), os Termos de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e os

Boletins de Subscrição firmados serão resolvidos automaticamente e os Investidores poderão firmar novos Termos de Ciência de Risco e Adesão e Ciência de Risco e Boletins de Subscrição somente no Dia Útil imediatamente seguinte.

Alternativamente, os Investidores interessados em subscrever Cotas do Fundo poderão entrar em contato com o seu canal de atendimento junto ao Itaú Unibanco.

Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços e que não haverá a possibilidade de subscrição parcial das Cotas da Oferta, nos termos do item 8.3 do Regulamento, caso findo o prazo para subscrição de Cotas do Fundo tenham sido subscritas Cotas em quantidade inferior à do Patrimônio Líquido, o Administrador deverá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as Cotas, os recursos financeiros recebidos, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, nas proporções das Cotas integralizadas, deduzidos dos tributos incidentes e das demais despesas e encargos do Fundo, e o Fundo será liquidado, nos termos do item 8.3.1, alínea "b", e item 16 do Regulamento.

Caso, na Data de Emissão, seja verificado pela Itaú Corretora excesso de demanda em relação à quantidade de Cotas ofertadas, serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério dos Coordenadores Contratados, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta e que sejam clientes correntistas do Itaú Unibanco.

Caso seja verificado pela Itaú Corretora, em qualquer Dia Útil durante o prazo da distribuição, que será de até 6 (seis) meses a contar da publicação deste Anúncio de Início, excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, não será permitida a colocação de Cotas perante pessoas que sejam (a) controladores ou administradores do Coordenador Líder, do Administrador, dos Coordenadores Contratados e do Gestor; (b) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (c) os cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens "a" e/ou "b" acima ("Pessoas Vinculadas"), sendo as intenções de investimento apresentadas por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas a partir de tal Dia Útil (em que foi verificado o excesso de demanda mencionado acima, inclusive) automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400.

Formador de Mercado: O Fundo não conta com formador de Mercado contratado, no entanto, observados os termos da legislação e regulamentação aplicáveis, o Fundo poderá no futuro contar com o serviço de formação de mercado, sendo certo que caso os serviços de formador de mercado das Cotas do Fundo no mercado secundário venham a ser contratados, será comunicado ao mercado, informando os Cotistas acerca de tal contratação (*market making*).

Coordenador Líder: Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 3º ao 8º, 11º e 12º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30.

Coordenadores Contratados: Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 e Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 1.194.353/0001-64.

Administrador: Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada.
Gestor: Kinea Investimentos Ltda., acima qualificada.
Custodiante: Itaú Unibanco S.A., acima qualificada.

Escriturador de Cotas: Itaú Corretora de Valores S.A., acima qualificada.
Assessores Legais: PMKA Advogados Associados e Pinheiro Guimarães - Advogados.

IV. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Protocolo do Pedido de Registro do Fundo e da Oferta na CVM	10/08/2012
2	Exigências da Oferta pela CVM	10/09/2012
3	Exigências do Fundo pela CVM	17/09/2012
4	Atendimento de Exigências do Fundo	24/09/2012
5	Atendimento de Exigências da Oferta	25/09/2012
6	Atendimento de Vícios Sanáveis da Oferta	11/10/2012
7	Concessão do Registro do Fundo pela CVM	08/10/2012
8	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	18/10/2012
9	Disponibilização do Prospecto	23/10/2012
10	Publicação do Anúncio de Início	23/10/2012
11	Período previsto para a Primeira Liquidação e a Última Liquidação	23/10/2012 a 16/04/2013
12	Publicação do Anúncio de Encerramento	23/04/2013

As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações e atrasos, sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder e da CVM.

V. DECLARAÇÃO DE INADEQUAÇÃO DE INVESTIMENTO

O investimento em cotas do Fundo não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez, tendo em vista que os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa ou mercado de balcão organizado. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Portanto, os Investidores devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco" do Regulamento e do Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que atualmente podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas, antes da tomada de decisão do investimento.

VI. OUTRAS INFORMAÇÕES

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou desta Oferta, bem como cópias do Regulamento e do Prospecto, poderão ser obtidos junto ao Itaú Unibanco, no endereço a seguir indicado:

• **ITAÚ UNIBANCO S.A.**
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, São Paulo - SP
Tel.: (11) 3003-7377 para capitais e regiões metropolitanas e 0800-7247377 para as demais localidades (em Dias Úteis, das 9h às 20h)
Website: <http://www.itaubanco.com.br> (para acessar o Prospecto, neste site acessar "IPO" e, então, localizar o Prospecto em "Ofertas Públicas em andamento