

Kinea

uma empresa OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA
DE COTAS DA 8ª (OITAVA) EMISSÃO DO
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII – KNRI11

Kinea Renda Imobiliária FII – KNRI11

Volume da Oferta

R\$ 914.994.679,30

(Novecentos e quatorze milhões, novecentos e noventa e quatro mil, seiscentos e setenta e nove reais e trinta centavos)

Pág. 166 do Prospecto

EXPECTATIVA DE
RETORNO TOTAL:Dividendo + cota a mercado
de **14% a 18% a.a.**²² Considerando distribuição de dividendos normais ao longo dos 12 e 36 meses e vendas de cotas no valor de R\$ 174,58/cota (NTN-B a 5,0%) e R\$193,99/cota (NTN-B a 4,5%) respectivamente. Valor Bruto de imposto sobre ganho de capital.

Objetivo do Fundo

Pág. 155 do Prospecto

O KNRI11 é o Fundo de tijolo da Kinea destinado a obtenção de Renda e Ganhos de Capital através do investimento em Galpões Logísticos/Centros de Distribuição e Escritórios Corporativos.

Por que investir agora no KNRI11 ?

Pág. 158 do Prospecto

OPORTUNIDADE



Momento permite aquisição de ativos imobiliários de excelente qualidade em condições vantajosas, tornando o **portfólio diversificado e resiliente** em um mercado com perspectivas positivas de retomada (redução SELIC + aumento PIB + retorno aos escritórios + expansão do E-Commerce).

MAIORES DIVIDENDOS



O KNRI11 tem **R\$ 667MM (R\$27,6/cota) de lucro** não incorrido que poderá ser convertido em dividendos à medida que a carteira de imóveis seja reciclada (potencial de +R\$ 0,46/cota por 60 meses)¹.

MOMENTO MACRO FAVORÁVEL



Recuperação do ciclo imobiliário aliado à redução das taxas de juros devem levar à recuperação das cotas, em especial fundos de maior qualidade e liquidez. O KNRI possui potencial de **retorno total (dividendo + cota a mercado) de 14% a 18% a.a.**².

ALINHAMENTO



A Kinea promoverá a **redução das taxas de gestão** a medida que o Fundo expande e poderá chegar a uma taxa total de 1,08%³ (redução de 13,6%).

¹ Estimativa considerando a Venda de 83% dos ativos ao longo de 5 anos pelo valor de avaliação de jun/23² Considerando distribuição de dividendos normais ao longo dos 60 meses e venda da cota no valor de R\$ 186,5/cota em um potencial cenário de NTN-B a 4,5%.³ Considerando a captação do Volume Total da Oferta.

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.”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfólio KNRI

12

EDIFÍCIOS CORPORATIVOS
(136.109 m² de ABL)

8
GALPÕES LOGÍSTICOS
(554.833 m² de ABL)

Pág. 157 do Prospecto

690.942 m²
de ABL
*Área Bruta locável

Gestão Ativa – Vendas e Aquisições

Pág. 157 do Prospecto



CD Bandeirantes
(2023)

Venda: R\$ 299 MM

Lucro: R\$ 86,55 MM

+88%



ED. GOMES FREIRE
(2018)

Venda: R\$ 43 MM

Lucro: R\$ 13,8 MM

+47,5%



ED. LAVRADIO
(2017)

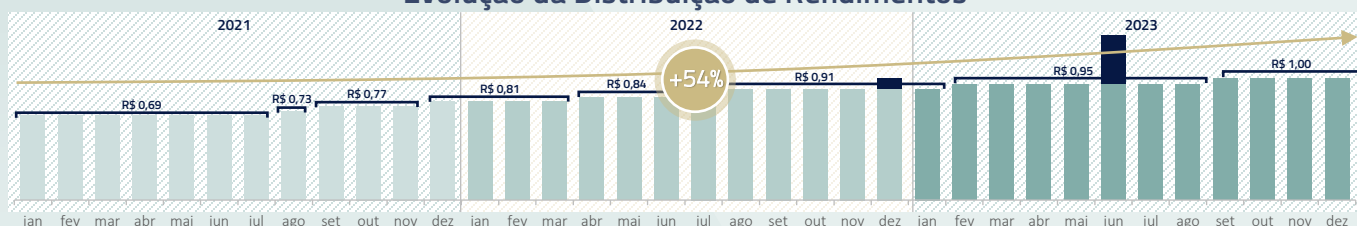
Venda: R\$ 174 MM

Lucro: R\$ 30 MM

+20,8%

NOS ÚLTIMOS 3 ANOS O KNRI11 AUMENTOU EM 54% A DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS.

Evolução da Distribuição de Rendimentos



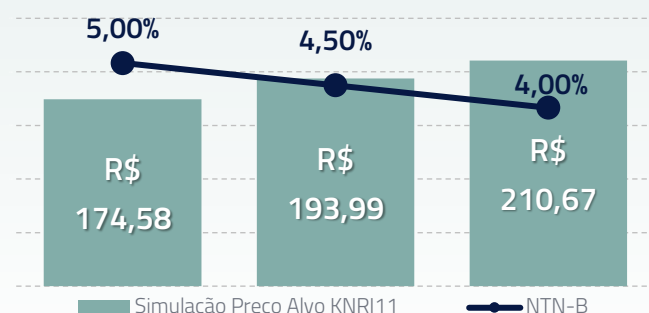
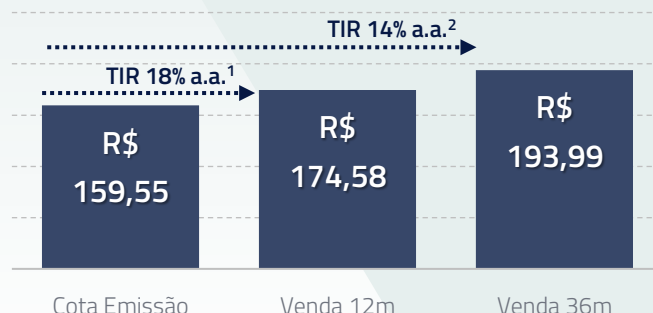
Ganho Adicional Potencial Valorização das Cotas no Mercado Secundário

Pág. 159 do Prospecto

Considerando o spread médio entre a NTN-B e o KNRI11, uma possível redução da NTN-B deveria impactar diretamente em um aumento da cota no mercado secundário.

O investidor que entra na oferta, recebe os dividendos e vende a cota entre 12 e 36 meses a um preço de mercado pode ter uma Taxa Interna de Retorno (TIR) entre 14%² e 18%¹ a.a.

NTN-B x Preço Alvo KNRI11 (R\$/cota mercado secundário)



¹ Considerando distribuição de dividendos normais ao longo dos 12 meses e venda da cota no valor de R\$ 174,58/cota (NTN-B a 5,0%). Valor Bruto de Imposto sobre ganho de capital.
² Considerando distribuição de dividendos normais ao longo dos 36 meses e venda da cota no valor de R\$ 193,99/cota (NTN-B a 4,5%). Valor Bruto de Imposto sobre ganho de capital.

Características da Oferta

Capa e págs. 3, 27 e 88 do Prospecto

Público Alvo Investidores em geral	Taxa de Administração 1,25% a.a.
Volume da Oferta ¹ R\$ 914.994.679,30	Aplicação Mínima R\$ 1.627,40 (10 cotas)
Volume mínimo da Oferta R\$ 9.999.955,80	Valor da Cota ² R\$ 162,74

Aplicação e Resgate Cota negociada em Bolsa (B3)
Período de coleta de intenções de investimento da 1ª série 28/03/2024 a 26/04/2024
Liquidação – 1ª série 03/05/2024

¹Sem considerar as Cotas adicionais e os Custos da Oferta.

²Considerando a taxa de distribuição.

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

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FII – KNRI11

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO NAS PÁGINAS 11 A 24 DO PROSPECTO.

O investimento em fundos imobiliários envolve riscos, inclusive de liquidez e descontinuidade do investimento. Os principais fatores de risco são: 1. Risco de Vacância. 2. Risco de Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel. 3. Risco de Mercado. 4. Risco de Oscilação do Valor das Cotas por Marcação a Mercado. 5. Riscos de Crédito.

Esta mensagem é destinada apenas a você. Não a reencaminhe. Se você não a recebeu diretamente de um dos Coordenadores da Oferta, por favor desconsidere.

A RENTABILIDADE PASSADA E A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

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 Prospecto está à disposição dos investidores nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder da Oferta, da B3 e da CVM.

Este material foi elaborado pela Kinea Investimentos Ltda. (Kinea), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não comercializa nem distribui quotas de fundos de investimentos, valores imobiliários ou quaisquer outros ativos. O Prospecto está à disposição dos potenciais investidores nas páginas da rede mundial de computadores, nos seguintes endereços:

ADMINISTRADOR

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

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

Para acessar o Prospecto, neste website clicar em “Fundos”, no campo “Pesquisar” buscar por “Kinea Renda Imobiliária FII” e clicar no link do Fundo. Em seguida, acessar “Documentos” e então localizar o respectivo documento.

GESTOR

KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

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

Para acessar o Prospecto, neste site, acessar “Documentos”, localizar a subdivisão “Imobiliários Tijolo” e, clicar em “KNRI11”, e, então, localizar o “Prospecto”.

COORDENADOR LÍDER

BANCO ITAÚ BBA S.A.

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

Para acessar o Prospecto, neste site clicar em “ver mais”, acessar “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, localizar “2024” e, depois “Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII” e, então, localizar o respectivo documento.

CVM

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

Para acessar o Prospecto, neste website acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2024 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 8ª Emissão”, e, então, localizar o “Prospecto”.

B3

Website: <http://www.b3.com.br>

Para acessar o Prospecto, neste site clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Soluções para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Ofertas em andamento”, depois clicar em “Fundos”, localizado do lado direito, e depois selecionar “Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII – 8ª Emissão” e, então, localizar o “Prospecto”.

O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS (“ANBIMA”), GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUEM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS DA 8ª EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.



Kinea

uma empresa **Itaú**

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