MATERIAL PUBLICITÁRIO

Vide Capa e páginas 178 do Prospecto



Kinea

uma empresa Itaú

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO KINEA PRIME RESIDENCIAL I FII (KPMR11)

KINEA PRIME RESIDENCIAL I FII (KPMR11)

Volume inicial

R$ 100.000.000,00

ALTO PADRÃO COM DIFERENCIAIS E LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA

PROJETO DE ALTO PADRÃO, em desenvolvimento com tradicional incorporador e renomado escritório de arquitetura, com localização privilegiada com vista para o Parque do Ibirapuera.

RETORNO ALVO ISENTO DE IMPOSTO: 13,5% a 15,0% a.a. (IPCA+9,0% a 10,5% a.a.)

TERRENO ÚNICO com 3.800m², comportando uma área de lazer completa, um diferencial para São Paulo. O terreno está em negociação há mais de 2 anos.

SINERGIA E SOLIDEZ na parceria entre a Kinea e o tradicional incorporador e construtor R. Yazbek, com track record de sucesso.

EXECUÇÃO DE OBRA com a construtora R. Yazbek, reconhecida pela sua qualidade construtiva, no modelo de Preço Máximo Garantido. Investidor não fica exposto ao risco de construção.

POR QUE INVESTIR NO KPMR11?

Investimento em ativo real em um dos bairros mais nobres de São Paulo.

Ticket de entrada atrativo: invista no mercado imobiliário residencial de alto padrão com apenas R$ 50.000.

Retorno alvo isento de imposto de renda com expectativa de 13,5% a 15,0% a.a. (IPCA +9,0% a 10,5% a.a.).

Cota sem oscilação
Lock-up de 56 meses.



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

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Vide Capa e páginas 179 e 187 do Prospecto

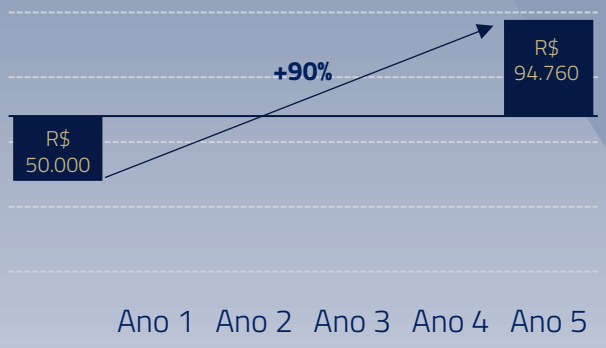
BENEFÍCIOS VERSUS COMPRAR UNIDADE AVULSA

Cenário para obter a mesma rentabilidade (investimento no fundo x compra de unidade física)

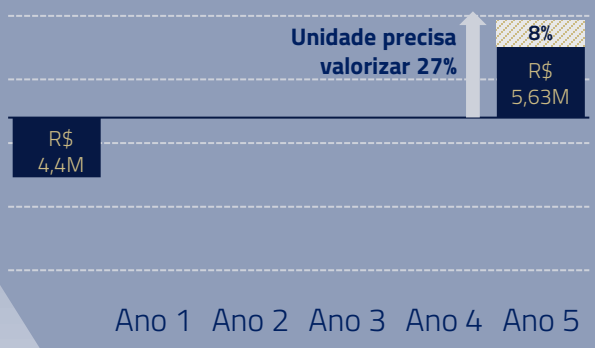
- Aquisição de cota de fundo imobiliário a preço de custo de desenvolvimento, nas mesmas condições que o incorporador sem pagamento de prêmio;
- **Ticket de entrada muito menor (valor da cota) e sem necessidade de gestão física de unidade;**
- Gestão profissional do fundo;
- **Retorno isento de impostos.**

- Aquisição de unidade a preço de mercado no lançamento
- **Ticket de entrada muito maior (valor da unidade) e necessita gestão física da unidade**
- Gestão pessoal do processo de venda da unidade pós entrega
- Venda da unidade gera ganho de capital, **acarretando pagamento de impostos**

Oportunidade – KPMR11



Investidor PF para obter a mesma rentabilidade no projeto



- Aquisição de cota do FII a preço de custo de participação no desenvolvimento no valor de R$ 50.000,00
- Esse valor representa um aporte estimado de R$ 11.290/m²
- Retorno será através de rendimentos do FII, isento de IR no valor de R$ 94.760.
- Esse valor representa um preço de venda de R$ 26.000/m²: IPCA + 10%

- Aquisição de unidade a preço de mercado no lançamento: R$ 4,4M. (R$ 26.000/m²).
- Unidade precisará ser vendida a R$ 33.230/m².
- Será necessário realizar a venda da unidade para obtenção de mesmo retorno, embora menor múltiplo.
- Ao vender a unidade, haverá incidência de impostos e comissão, totalizando em 8%.

NOTA: CONFORME ESTUDO DE VIABILIDADE. VALORES NOMINAIS, SEM CORREÇÃO. CENÁRIO FUNDO CONSIDERA AQUISIÇÃO MÍNIMA, DE R$ 50.000. CENÁRIO COMPRA CONSIDERA PREÇO DE LANÇAMENTO DE UNIDADE MENOR. 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.



CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Público-Alvo **Investidores Qualificados**	Prazo do fundo **6 anos**	Período de Coleta de Intenções de Investimento – 1ª série **11/11/2024 a 13/12/2024**
Volume da Oferta[1] **R$ 100.000.000,00**	Aplicação Mínima[2] **R$ 51.200,00**	Liquidação – 1ª série **18/12/2024**
Volume mínimo da Oferta **R$ 70.000.000,00**	Valor da Cota[2] **R$ 10.240,00**	2ª Série – Liquidação diária **19/12/2024 a 25/04/2025**

[1]Sem considerar as Cotas adicionais e os Custos da Oferta [2] O valor da cota considera os custos da oferta, ou seja, o valor da taxa de distribuição primária

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

KINEA PRIME RESIDENCIAL I FII (KPMR11)

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. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR AS COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de cada fator de risco, baseada na probabilidade de ocorrência e na magnitude do impacto negativo, caso seja concretizado, de maneira que o fator de risco de maior materialidade foi apresentado em primeiro lugar, seguido pelos demais em ordem decrescente, classificados, ainda, numa escala qualitativa de risco "maior, médio e menor" nos termos dos §§1º a 4º, do artigo 19 da Resolução CVM nº 160. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

1) Risco de Não Concretização da Oferta das Cotas e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas; 2) Risco Relacionado à Condições para a Liquidação da Oferta; 3) Risco Relativo à Concentração e Pulverização; 4) Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário e de Construção; 5) Risco de Liquidez Reduzida das Cotas; 6) Riscos de Mercado; 7) Risco de Performance das Vendas dos Imóveis que Compõem os Empreendimentos Imobiliários; 8) Risco de Performance do Fundo; 9) Risco de Não Aprovação da Aquisição da Sociedade Investida ou dos Ativos de Liquidez Conflitados; 10) Risco de Despesas Extraordinárias; 11) Risco de Aumento dos Custos de Construção e Diluição dos Cotistas; 12) Risco de Potencial Conflito de Interesse; 13) Risco Tributário; 14) Risco Relacionado à Distribuição Parcial e à não Colocação do Patrimônio Mínimo; 15) Risco de o Fundo Não Captar a Totalidade dos Recursos Previstos no Volume Total da Oferta; 16) Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento; 17) O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade; 18) Risco de Desvalorização dos Ativos Integrantes do Patrimônio do Fundo e dos Ativos pelo Fundo; 19) Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário; 20) Risco Decorrente da Alteração das Características do Empreendimento Imobiliário a Ser Desenvolvido pela Sociedade Investida e da não Obrigatoriedade de Revisões e/ou Atualizações de Projeções; 21) A Classe poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis; 22) Risco da Execução dos Acordos com os Desenvolvedores e Terceiros; 23) Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade Pelo Gestor; 24) Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta; 25) Risco de Desapropriação e Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público; 26) Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas; 27) Riscos de Indisponibilidade de Negociação das Cotas; 28) Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento; 29) Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez; 30) Risco de Sinistro e de Inexistência de Seguro; 31) Riscos Relacionados à Disseminação de Doenças Transmissíveis; 32) Risco de Não Pagamento de Rendimentos aos Investidores; 33) Riscos atrelados às Sociedades Investidas; 34) Riscos de não realização do investimento; 35) Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento; 36) Risco Relativo à Propriedade das Cotas e dos Ativos; 37) Risco de Crédito; 38) Risco a que estão sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário Investidos pelo Fundo; 39) Risco Decorrente da Aquisição de Ativos e/ou Ativos de Liquidez nos Termos da Resolução Nº 2.921; 40) Risco de Contingências Ambientais; 41) Risco Inerente à Propriedade de Imóveis e Reclamações de Terceiros; 42) Risco de Alavancagem; 43) Cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez; 44) Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem Tomadas Pela Assembleia Geral de Cotistas; 45) Risco Relacionado às Garantias dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez e ao Seu Aperfeiçoamento; 46) Risco Regulatório/Jurídico; 47) Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos; 48) Risco de Governança; 49) Risco Decorrente de Alterações do Regulamento; 50) Riscos do Uso de Derivativos; 51) Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior; 52) Riscos Relativos ao Registro de Aquisição de Imóveis; 53) Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário; 54) Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta; 55) Risco Relativo ao Prazo de Duração Determinado do Fundo; 56) Riscos de Flutuações Típicas de Mercado e do Fundo Vir a Ter Patrimônio Líquido Negativo; 57) Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes Para Fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição.

KINEA PRIME RESIDENCIAL I FII (KPMR11)

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

ITAÚ BBA:
https://www.itau.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas
Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, ou a Lâmina, neste site clicar em "ver mais", acessar "FII Fundo de Investimento Imobiliário", localizar "2024" e, depois "KINEA PRIME RESIDENCIAL I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, localizar o respectivo documento.

INTRAG:
https://www.intrag.com.br/intrag-pt/
Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, ou a Lâmina, neste site clicar em "Documentos", selecionar o filtro "Ofertas em Andamento" e pesquisar por "KINEA PRIME RESIDENCIAL I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e então localizar o respectivo documento.

KINEA:
https://www.kinea.com.br
ara acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, ou a Lâmina, neste site, acessar "Documentos", localizar a subdivisão "Imobiliários", depois em "Tijolo" e clicar em "KPMR11", e, então, localizar o respectivo documento.

CVM:
https://www.gov.br/cvm/pt-br
Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, 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 "2024 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "KINEA PRIME RESIDENCIAL I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", e, então, localizar o respectivo documento.

B3:
https://www.b3.com.br/pt_br/
Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, 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 PRIME RESIDENCIAL I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, localizar o respectivo documento.

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.

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.

A OFERTA FOI DEVIDAMENTE REGISTRADA NA CVM EM 01 DE NOVEMBRO DE 2024, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/302. 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 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos
Autorregulação ANBIMA – Administração Fiduciária
Autorregulação ANBIMA – Ofertas Públicas
Autorregulação ANBIMA – Coordenadores de Ofertas Públicas