



Kinea  
uma empresa 

## OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DO KINEA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO II FII – COTA A (KDLG11)

Volume da oferta (Cota A):

**R\$ 459.000.000,00**

Volume total da oferta: 765.000.000,00

Retorno Previsto<sup>1</sup>:

**IPCA + 8,5% a 9,10%** a.a., líquido de IR

Desenvolvimento de Centro Logístico AAA 100% locado em modelo BTS

**Oportunidade de investir no desenvolvimento de 219.000 m<sup>2</sup> de centro logístico AAA em modelo *built-to-suit* com contrato de locação assinado com o Mercado Livre, inquilino premium com excelente rating de crédito.**

O investimento se assemelha a uma renda fixa, com rendimentos mensais distribuídos ao investidor após aporte inicial.

Retorno previsto de IPCA+8,50% a 9,10% a.a., líquido de IR, composto por **dividendos mensais de 8,5% a.a.** acrescidos da devolução integral do principal após a venda do ativo, corrigido pela variação do IPCA do período + distribuição do *kicker*<sup>2</sup> de remuneração, se houver.

Cota A tem sua remuneração assegurada pela cota B, sendo sênior sobre a mesma.

<sup>1</sup>rentabilidade não garantida.

<sup>2</sup>o *kicker* representa um ganho de até 60bps e é equivalente a no máximo 5% do ganho de capital do projeto, desde que o retorno da cota B seja maior ou igual a 20% a.a. Ganho de retorno da cota A com o *kicker* limitado a 60bps.

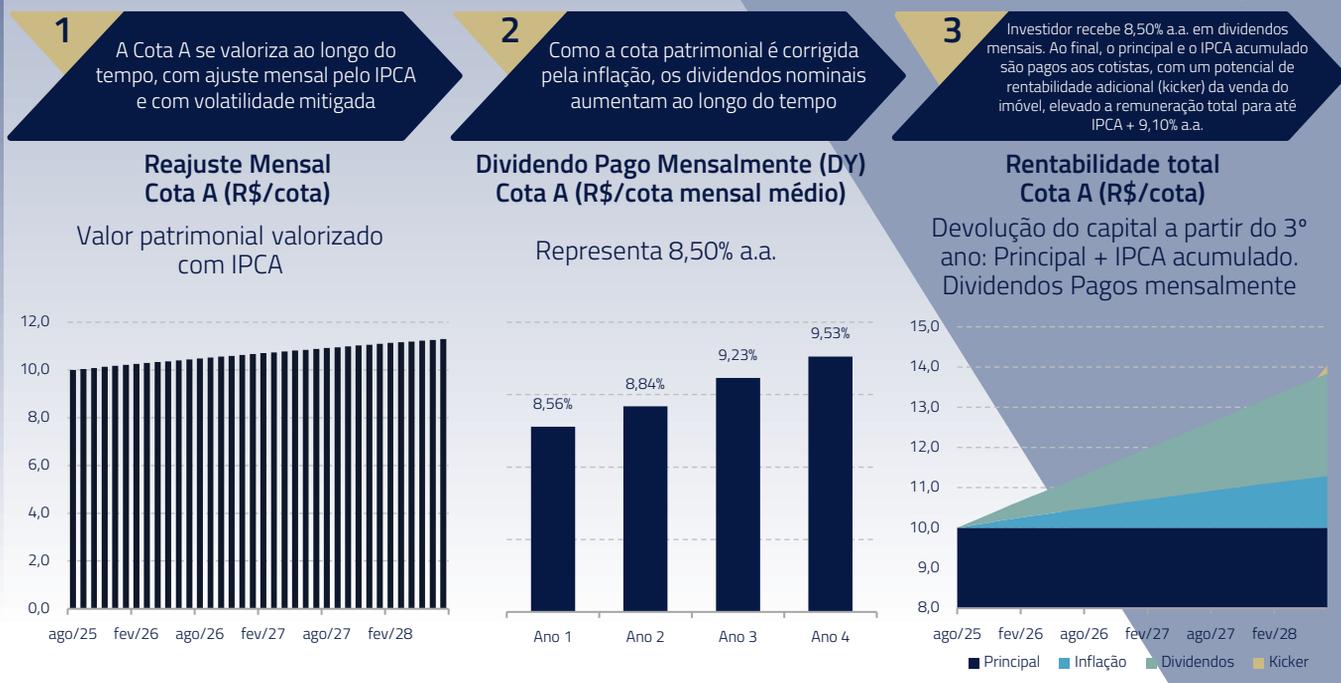
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,  
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO**

Empreendimento logístico AAA a ser construído sob medida para o maior *player* de *e-commerce* da América Latina tendo como contrapartida um contrato de locação na modalidade atípica (*built-to-suit*).



- MARKET CAP DE R\$500 BILHÕES, SENDO A EMPRESA MAIS VALIOSA DA AMÉRICA LATINA.
- RATING AAA (BRA).
- RECEITA LÍQUIDA DE R\$ 116 BILHÕES EM 2024.
- LUCRO LÍQUIDO DE R\$ 10,5 BILHÕES EM 2024.
- MAIS DE R\$ 285 BILHÕES EM MERCADORIAS VENDIDAS EM 2024.
- MAIS DE 100 MILHÕES DE CLIENTES ATIVOS.
- MAIS DE 1,8 BILHÕES DE ITENS MOVIMENTADOS.
- MAIOR LOCATÁRIO LOGÍSTICO DO BRASIL COM MAIS DE 1,5 MILHÕES DE M<sup>2</sup> ALUGADOS.

## FLUXO DE PAGAMENTO MENSAL CORRIGIDO PELA INFLAÇÃO



## CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Público-Alvo <b>Investidores Qualificados</b>	Prazo do fundo: <b>5 anos</b>	Período de Coleta de Intenções de Investimento – 1ª série de cotas A <sup>3</sup> <b>01/09/2025 a 03/11/2025</b>
Volume Total – Cota A <sup>1</sup> <b>R\$ 459.000.000,00</b>	Aplicação Mínima <b>R\$ 10.000,00</b>	Liquidação – 1ª série de Cotas A <sup>3</sup> <b>07/11/2025</b>
Volume mínimo da Oferta <b>R\$ 150.000.000,00</b>	Valor da Cota <b>R\$ 10,00</b>	2ª Série – Liquidação diária <sup>3</sup> <b>10/11/2025 a 28/01/2026</b>

<sup>1</sup> Sem considerar as Cotas adicionais e os Custos da Oferta. <sup>2</sup> A contar da primeira integralização de cotas do Fundo, sem prejuízo de eventual prorrogação, nos termos do Regulamento. <sup>3</sup> Datas máximas, sendo admitido o encerramento da Oferta de forma antecipada, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder em conjunto com o Administrador, caso ocorra a subscrição do Volume Mínimo da Oferta.

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

# KINEA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO II FII – COTA A (KDLG11)

## 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 das Atividades de Construção; 3) Risco de Liquidez Reduzida das Cotas; 4) Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário Devido à Extensa Legislação; 5) Risco de Contrato Built-to-Suit (“BTS”); 6) Risco de Performance da Venda dos Imóveis que Compõem os Empreendimentos Imobiliários; 7) Risco da Execução dos Acordos com os Desenvolvedores e Terceiros; 8) Risco de Prioridade de recebimento de rendimentos subordinação entre as Cotas A e as Cotas B; 9) Risco de Alavancagem; 10) Risco de Retorno Reduzido em Caso de Captação Inferior da Subclasse A (Menor Alavancagem da Estrutura); 11) Riscos atrelados às Sociedades Investidas; 12) Riscos Socioambientais; 13) Risco de Resilição do Contrato de Distribuição e Impacto na Oferta; 14) Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior; 15) Riscos de Não Realização do Investimento; 16) Risco de Não Aprovação da Situação de Conflito de Interesses e a aquisição dos Ativos de Liquidez Conflitados; 17) Risco de Potencial Conflito de Interesse; 18) Risco Tributário; 19) Risco de tributação em decorrência da falta de informação do custo de aquisição de cotas do Fundo; 20) Risco Sistêmico; 21) Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo e de os Cotistas Terem que Efetuar Aportes de Capital; 22) Risco Atrelados Aos Fundos Investidos; 23) Risco Relacionado à Distribuição Parcial e à não Colocação do Patrimônio Mínimo; 24) Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta; 25) Risco de Lançamento de Novos Empreendimentos Imobiliários Comerciais Próximos aos Imóveis Investidos pelo Fundo; 26) Risco de Crédito; 27) Risco de execução das garantias atreladas aos Ativos Alvo; 28) Riscos Ambientais; 29) Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento; 30) Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor; 31) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios; 32) Risco de não Aprovação da Aquisição da Sociedade Investida ou dos Ativos de Liquidez Conflitados; 33) Aumento dos Custos e Diluição dos Cotistas; 34) Riscos Relativos ao Registro de Aquisição de Imóveis; 35) Risco de Vacância; 36) Riscos de Mercado; 37) Risco de Sinistro e de Inexistência de Seguro; 38) Risco de Reclamação de Terceiros; 39) Risco de Desapropriação; 40) Risco de Despesas Extraordinárias; 41) Riscos de Inadimplemento dos Compromissos de Investimentos e de Chamadas Adicionais de Capital; 42) Risco Relativo à Propriedade das Cotas e dos Ativos Alvo; 43) Risco de Inexistência de Ativo Alvo Específico; 44) Riscos de Concentração da Carteira do Fundo; 45) Riscos Relativos às Cotas de FII, às LCI, às LH e às LIG; 46) Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento; 47) Risco de Necessidade de Aporte Adicional Pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido; 48) Risco de Diluição da Participação do Cotista; 49) Riscos Relacionados à Disseminação de Doenças Transmissíveis; 50) Risco de Oscilação do Valor das Cotas por Marcação a Mercado; 51) Riscos Relativo à Concentração de Propriedade de Cotas por um Mesmo Investidor; 52) Riscos de Indisponibilidade de Negociação das Cotas; 53) Risco Decorrente de Alterações do Regulamento; 54) Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas; 55) Risco Relativo ao Prazo de Duração Determinado do Fundo; 56) Risco de Governança; 57) Risco Regulatório/Jurídico; 58) Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos; 59) Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento; 60) Risco do Valor dos Ativos Alvo da Carteira do Fundo não Estarem Apreçados a Valor de Mercado; 61) Risco Referente à Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta; 62) Riscos do Potencial Uso de Derivativos; 63) Risco Operacional; 64) Riscos Referentes à Possibilidade de Liquidação Antecipada do Fundo; 65) Riscos Relativos à Dispensa de Análise Prévia do Prospecto e dos Demais Documentos da Oferta pela CVM e pela ANBIMA no âmbito do Acordo de Cooperação Técnica para Registro de Ofertas no Caso das Ofertas de Cotas de Classe de Fundos de Investimento Fechados Submetidas ao Registro Automático; 66) Risco de Revisão ou Rescisão dos Contratos de Locação; 67) Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador e Gestor; e 68) Risco de não Pagamento de Rendimentos aos Investidores.

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

## KINEA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO II FII – COTA A (KDLG11)

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.itaubba.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 “2025” e, depois “KINEA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar o respectivo documento.

### **INTRAG:**

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

Para acessar o Prospecto, neste website clicar em “Documentos”, selecionar o filtro “Ofertas em Andamento”, buscar por “KINEA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e então localizar o Prospecto.

Para acessar o Anúncio de Início, neste website clicar em “Documentos”, selecionar o filtro “Ofertas em Andamento”, buscar por “KINEA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e então localizar o “Anúncio de Início”.

Para acessar a Lâmina, neste website clicar em “Documentos”, selecionar o filtro “Ofertas em Andamento”, buscar por “KINEA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e então localizar a Lâmina.

### **KINEA:**

<https://www.kinea.com.br>

Para acessar o Prospecto, neste website, acessar “Documentos”, localizar a subdivisão “Imobiliários Tijolo” e clicar em “KINEA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e, então, localizar o “Prospecto”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste website, acessar “Documentos”, localizar a subdivisão “Imobiliários Tijolo” e clicar em “KINEA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”.

Para acessar a Lâmina, neste website, acessar “Documentos”, localizar a subdivisão “Imobiliários Tijolo” e clicar em “KINEA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e, então, localizar a “Lâmina”.

### **CVM:**

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

Para acessar o Prospecto, neste website acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise” ou em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, conforme o caso, selecionar “2025 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em

“KINEA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e, então, localizar o “Prospecto”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste website acessar “Regulados”, “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Ofertas Públicas”, clicar em “Ofertas Públicas de Distribuição”, em seguida em “Ofertas em Análise” ou em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, conforme o caso, selecionar “2025 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “KINEA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”.

Para acessar 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 “2025 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “KINEA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e, então, localizar a “Lâmina”.

### **B3:**

[https://www.b3.com.br/pt\\_br/](https://www.b3.com.br/pt_br/)

Para acessar o Prospecto, neste website 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 DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA - 1ª Emissão” e, então, localizar o “Prospecto”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste website 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 DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA - 1ª Emissão” e, então, localizar o “Anúncio de Início”.

Para acessar a Lâmina, neste website 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 DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA - 1ª Emissão” e, então, localizar a “Lâmina”.

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

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## KINEA DESENVOLVIMENTO LOGÍSTICO II FII – COTA A (KDLG11)

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 07 DE AGOSTO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/213. O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA 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.**



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