

Kinea

uma empresa



# OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO KINEA OPORTUNIDADES IMOBILIÁRIAS FII (KOIM11)

Volume da oferta:

## R\$ 160.000.000,00

DISCIPLINA FINANCEIRA E CONHECIMENTO DO SETOR PARA ESTRUTURAR E GERIR PROJETOS, DE PONTA A PONTA

192

Projetos desenvolvidos

56

Diferentes sócios incorporadores

49

Cidades

104

Obras concluídas

76

Projetos desinvestidos

VALOR GERAL DE VENDAS: R\$ 38 BILHÕES

## PORTFÓLIO COM RESULTADOS EXPRESSIVOS

### Bandeira Paulista

Status:	Desinvestido
PL Captação:	R\$ 60 MM
Retorno Realizado:	IPCA + 13,4% a.a.
Retorno Inicial Previsto:	IPCA + 11,5% a.a.
% Vendido:	100%
% Devolução/Principal:	191%

### Groelândia

Status:	Desinvestido
PL Captação:	R\$ 66 MM
Retorno Realizado:	IPCA + 16,5% a.a.
Retorno Inicial Previsto:	IPCA + 10,5% a.a.
% Vendido:	100%
% Devolução/Principal:	185%

### KLOG11

Status:	Entregue
PL Captação:	R\$ 470 MM
Retorno Realizado:	20% a.a.
Retorno Inicial Previsto:	20% a.a.
% Vendido:	-
% Devolução/Principal:	-

### Pinheiros

Status:	Em obras
PL Captação:	R\$ 100 MM
Retorno Atual:	18% a.a.
Retorno Inicial Previsto:	18% a.a.
% Vendido:	100%
% Devolução/Principal:	-



Imagem ilustrativa

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

RETORNO ALVO

TIR (a.a.)<sup>1</sup>

IPCA +  
11% a 13%

MÚLTIPLO

1,7x a 1,8x



<sup>1</sup>Retorno líquido de custos, taxas e impostos.



RESIDENCIAL

- Em cenários de juros elevados, observa-se a polarização do mercado residencial, com melhor desempenho nos segmentos extremos, Alto Padrão e Econômico, menos afetados pela conjuntura econômica.
- Mercado Econômico segue apresentando excelentes resultados, impulsionado por programas governamentais e pelo fomento à construção de novas moradias para reduzir o déficit habitacional, garantindo demanda aquecida e maior estabilidade.



CORPORATIVO

- Pós-pandemia reforçou a necessidade de escritórios de alta qualidade impulsionando o retorno ao modelo presencial e consolidando a tendência *flight-to-quality*, que direciona a busca por ativos premium.
- Demanda crescente por edifícios A+ fomenta novos desenvolvimentos e eleva os valores de locação nas principais regiões corporativas.
- Oferta limitada de novos projetos em localizações estratégicas já se reflete em taxas de vacância baixas.



LOGÍSTICO

- Mercado em forte expansão, impulsionado pelo crescimento acelerado do e-commerce pós-pandemia, gerando alta demanda por ativos logísticos em localizações estratégicas.
- Busca por especificações modernas, com galpões que atendam padrões técnicos avançados para operações eficientes.
- Grande déficit de áreas logísticas no Brasil em comparação com mercados maduros, criando oportunidades relevantes para novos investimentos.

PIPELINE INDICATIVO

Projeto	Estratégia Desenvolvimento	Investimento	Status	Bairro	Participação Kinea	Participação Fundo	Alocação Estimada (R\$ M)	% do Fundo
Guarará	Residencial	Equity	Lançamento	Jardins	50%	8%	20	12%
Canário	Residencial	Equity	Aprovação	Moema	90%	10%	35-40	22-25%
República do Líbano	Residencial	Permuta	Lançamento	Moema	15,5%	A Definir	15	9,2%
Projeto B	Residencial	A Definir	Diligência	A Definir	A Definir	A Definir	30	19%
Projeto C	Logístico	A Definir	Negociação	A Definir	A Definir	A Definir	30	19%
Projeto D	Residencial	A Definir	Negociação	A Definir	A Definir	A Definir	20-25	12-16%

→ Projetos Futuros

Obs: Kinea utilizou capital próprio para aquisição dos terrenos e desenvolvimento dos projetos. Após a liquidação da Oferta, o montante investido via capital próprio será devolvido, corrigido a CDI + 2,10% a.a. O valor está considerado no cálculo de rentabilidade. As informações são estimadas.

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

## INFORMAÇÕES GERAIS



**Volume da Oferta**  
R\$ 160.000.000,00



**Lote Adicional (+25%)**  
R\$ 40.000.000,00



**Público-Alvo**  
Investidores Qualificados



**Valor da Cota**  
R\$ 10,00



**Aplicação Mínima**  
R\$300.000,00



**Aplicação Máxima**  
R\$ 50.000.000,00



**Fundo**  
Listado B3 com Lock-up de 60 meses



**Prazo**  
7 anos



**Taxas**  
Custo Total da Oferta: 2,00%  
Taxa Global: 1,25% a.a.



**Taxa de Performance**  
20% do que exceder IPCA+6% a.a.

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 TEVE SEU PEDIDO DE REGISTRO NA CVM EM 17 DE NOVEMBRO DE 2025. 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.**



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