

KINEA PLATAFORMA RESIDENCIAL FII

(KNPL11)

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DO KINEA PLATAFORMA RESIDENCIAL FII

Kinea

uma empresa



Volume da Oferta

R\$ 1.946.380.000,00

(um bilhão novecentos e quarenta e seis milhões, trezentos e oitenta mil reais)

Investimento isento em classe **sênior** de fundos imobiliários*.

Pagamento de rendimentos recorrentes¹ e retorno de

IPCA+8,75%a.a. Líquido de Imposto e IR



Estrutura

Cota Sênior tem **prioridade no recebimento** dos rendimentos mitigando risco de não recebimento.



Segurança

Cota Sênior mantém o retorno de IPCA + 8,75%a.a. até um **limite de desconto de 43%** no valor de venda das premissas base.¹



Rendimentos

Pagamento de **rendimentos mensais**¹. A cota é ajustada pelo IPCA mensal.



Investimento

Aquisição de **4.496 unidades** residenciais em **22 projetos**. Rendimentos decorrentes dos aluguéis das unidades residenciais.



Prazo

5 anos, podendo ser prorrogado por até 2 períodos de um ano cada. Possibilidade de encerramento antecipado².



Devolução de Capital

Devolução total do investimento, após a venda dos ativos, corrigido pela variação do IPCA do período + distribuição do resultado adicional³ (podendo atingir IPCA+9,75%a.a.)

As estruturas de subordinação e/ou classes seniores mencionadas referem-se exclusivamente às classes investidas pelo fundo, não havendo qualquer subordinação entre as cotas do fundo, exceto de forma indireta, por meio de sua exposição às classes investidas.¹ Retorno mensal estimado de 8,75%aa.;² Fundo investe em cotas sênior de determinados fundo imobiliários, este por sua vez é composto por 30% de cotas da Brookfield.³ Poderá ser encerrando antes de 5 anos, conforme fatores de risco e estudo de viabilidade.³ Resultado atinge quando a cota júnior atingir IPCA+20%aa.

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

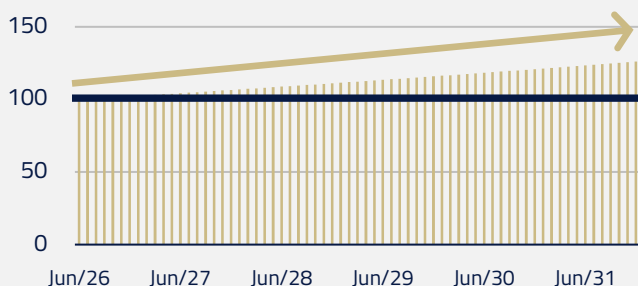
RENTABILIDADE

01

A Cota Sênior se valoriza ao longo do tempo, com ajuste mensal pelo IPCA.

Reajuste Mensal Cota Sênior (R\$/cota)

Valor Patrimonial Valoriza com IPCA

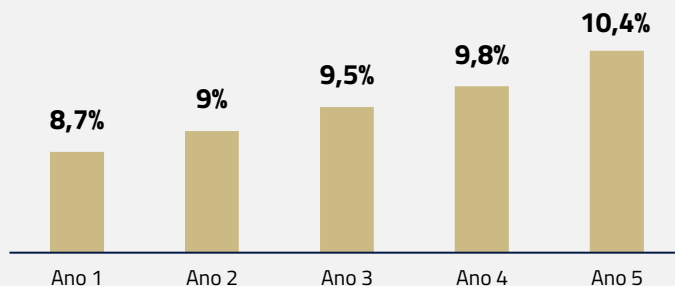


02

Como a cota patrimonial das Classes Investidas é corrigida pela inflação, os dividendos nominais aumentam ao longo do tempo.

Dividendo Pago Mensalmente (DY)¹

Representa 8,75% a.a.¹.



03

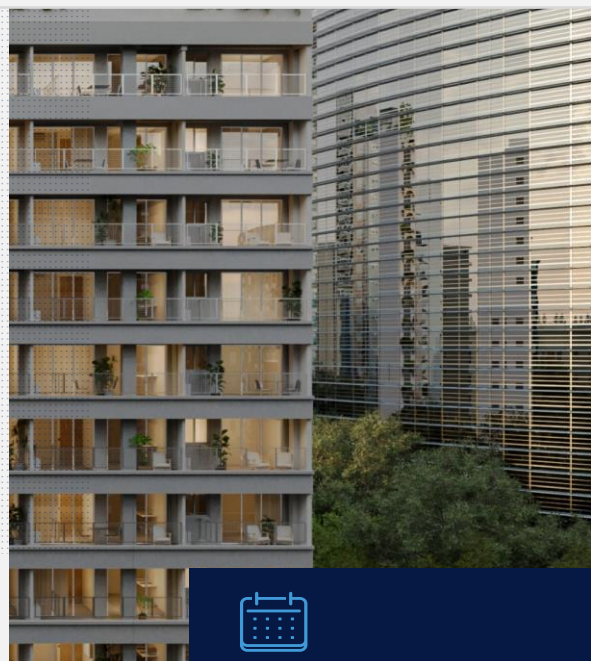
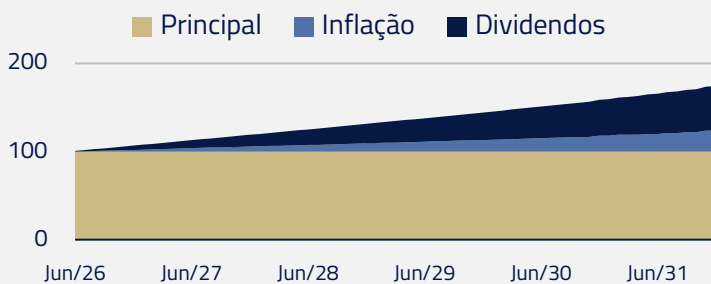
Investidor por meio da classe investida poderá receber 8,75% a.a. em dividendos mensais.

Ao final, o principal e o IPCA acumulados são pagos aos cotistas, com um potencial de resultado adicional da venda do imóvel, elevando a remuneração total para até IPCA + 9,75% a.a.

Devolução do capital a partir do 5º ano:

Principal + IPCA Acumulado.

Dividendos Pagos Mensalmente



CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

Público Alvo:

Investidores Qualificados

Volume Mínimo:

R\$ 615.000.000,00

Volume da Oferta:

R\$ 1.946.380.000,00

Investimento Mínimo:

R\$ 1.005,00 - 10 Cotas

Ambiente de Negociação:

B3 com Lock-up e será negociado em balcão organizado (CETIP) em até 3,5 anos

Preço de Emissão:

R\$100,5



Principais datas (1ª Serie):

Início de Reserva:

09/06/2026

Encerramento

Reserva: 23/06/2026

Liquidação da Oferta:

29/06/2026

¹O investimento nas classes investidas envolve mecanismos de subordinação e/ou existência de classes seniores, os quais recaem exclusivamente sobre as respectivas classes investidas, nos termos de seus documentos constitutivos. o presente fundo não possui estrutura própria de subordinação entre suas cotas, sendo eventual exposição a tais mecanismos verificada apenas de forma indireta, por meio dos investimentos realizados nas classes investidas. ²o investimento nas classes investidas envolve mecanismos de subordinação e/ou existência de classes seniores, os quais recaem exclusivamente sobre as respectivas classes investidas, nos termos de seus documentos constitutivos. o presente fundo não possui estrutura própria de subordinação entre suas cotas, sendo eventual exposição a tais mecanismos verificada apenas de forma indireta, por meio dos investimentos realizados nas classes investidas

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

KINEA PLATAFORMA RESIDENCIAL FII (KNPL11)

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.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

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 Liquidez Reduzida das Cotas; 2) Risco de Não Pagamento de Rendimentos aos Investidores; 3) Risco de Eventuais Vacâncias Devido à Instabilidade do Mercado de Locações Residenciais Brasileiro; 4) Riscos Setoriais Relacionados ao Mercado “Multifamily” e ao Mercado Imobiliário Residencial Brasileiro; 5) Risco de Performance da Venda dos Imóveis que Compõem os Empreendimentos Imobiliários; 6) Risco de Descasamento entre a Integralização das Cotas do Fundo e o Início da Rentabilidade Alvo das Cotas A das Classes Investidas; 7) Risco Tributário; 8) Risco Relativo ao Desenvolvimento Imobiliário Devido à Extensa Legislação; 9) Risco da Execução dos Acordos com os Desenvolvedores e Terceiros; 10) Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta; 11) Risco de Responsabilização da Classe por Encargos do Fundo e Relacionados à Estrutura de Subordinação das Classes Investidas; 12) Risco de Performance do Fundo; 13) Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento; 14) Riscos atrelados às Sociedades Investidas no âmbito das Classes Investidas; 15) Risco Relacionado à Distribuição Parcial e à não Colocação do Patrimônio Mínimo; 16) Riscos Socioambientais; 17) Risco de o Fundo não Captar a Totalidade dos Recursos Previstos no Volume Total da Oferta; 18) Risco de não Concretização da Oferta das Cotas e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas na Forma Prevista no Artigo 74 da Resolução CVM Nº 160 e do Investimento por Pessoas Vinculadas; 19) Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios; 20) A Classe, Ainda que Indiretamente, Poderá Adquirir Empreendimentos Imobiliários Que Ainda Não Estejam Concluídos E, Portanto, Não Tenham Obtido Todas As Licenças Aplicáveis; 21) Riscos de Mercado; 22) Risco de Reclamação de Terceiros; 23) Risco de Desapropriação; 24) Risco de Lançamento de Novos Empreendimentos Imobiliários Comerciais Próximos aos Imóveis, o que Poderá Dificultar a Capacidade do Fundo em Renovar as Locações ou Locar Espaços para Novos Inquilinos; 25) Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário; 26) Risco de Desvalorização dos Ativos Integrantes do Patrimônio do Fundo E dos Ativos pelo Fundo; 27) Riscos Referentes à Possibilidade de Liquidação Antecipada do Fundo; 28) Risco de Revisão ou Rescisão dos Contratos de Locação; 29) Risco de Migração das Cotas do Fundo para Ambiente de Mercado de Balcão Organizado; 30) Aumento dos Custos e Diluição dos Cotistas; 31) Risco Relacionado à Possibilidade de Alienação da Participação do Cotista “B” nas Classes Investidas; 32) Risco de amortização das Cotas A das Classes Investida e da consequente amortização extraordinária das Cotas do Fundo; 33) Risco de tributação em decorrência da falta de informação do custo de aquisição de cotas do Fundo; 34) Risco de Crédito; 35) Riscos Ambientais; 36) Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento; 37) Riscos Relativos ao Registro de Aquisição de Imóveis; 38) Risco de Sinistro e de Inexistência de Seguro; 39) Risco de Vacância; 40) Risco de Despesas Extraordinárias; 41) Riscos Relativos Às Receitas Projetadas E Despesas Mais Relevantes; 42) Risco Relativo à Propriedade das Cotas e dos Ativos Alvo; 43) Riscos de Indisponibilidade de Negociação das Cotas; 44) Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas; 45) Risco do Valor dos Ativos Alvo da Carteira do Fundo não Estarem Apreçados a Valor de Mercado; 46) Risco do incorporador/construtor; 47) Risco de Alavancagem; 48) Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior; 49) Risco De Desenquadramento Passivo Involuntário; 50) Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo; 51) Risco de execução das garantias atreladas aos Ativos Alvo; 52) Risco De Elaboração Do Estudo De Viabilidade Pelo Gestor; 53) Risco De Potencial Conflito De Interesse; 54) Risco De Locação Não Residencial Para Uso Residencial; 55) Risco de Inexistência de Ativo Alvo Específico; 56) Riscos de Concentração da Carteira do Fundo; 57) Risco de Necessidade de Aporte Adicional Pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido; 58) Risco de Diluição da Participação do Cotista; 59) Riscos Relacionados à Disseminação de Doenças Transmissíveis; 60) Risco de Oscilação do Valor das Cotas por Marcação a Mercado; 61) Riscos Relativo à Concentração de Propriedade de Cotas por um Mesmo Investidor; 62) Risco Decorrente de Alterações do Regulamento; 63) Risco Relativo ao Prazo de Duração Determinado do Fundo; 64) Risco de Governança; 65) Risco Regulatório/Jurídico; 66) Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos; 67) Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento; 68) Riscos do Potencial Uso de Derivativos; 69) Outros Riscos Exógenos ao Controle do Administrador e Gestor; 70) Risco Operacional; 71) Classe Única de Cotas; 72) Riscos Relacionados à Oferta; 73) Risco relativos à dispensa de análise prévia do prospecto e dos demais documentos da oferta pela CVM, no caso das ofertas de cotas de classes de fundos de investimento fechados submetidas ao registro automático; 74) Risco de Desempenho Passado; e 75) Demais Riscos.

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

KINEA PLATAFORMA RESIDENCIAL FII (KNPL11)

Maiores 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 “2026” e, depois “KINEA PLATAFORMA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar o respectivo documento.

INTRAG:

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

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto ou Lâmina, neste site clicar em “Fundos”, no campo “Pesquisar” buscar por “KINEA PLATAFORMA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e clicar no link do Fundo. Em seguida, acessar “Documentos” e então localizar o respectivo documento.

KINEA:

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

Para acessar o Anúncio de Início, Prospecto ou Lâmina, neste site, acessar “Documentos”, localizar a subdivisão “Imobiliários Tijolo” e clicar em “KNPL11”, e, então, localizar o respectivo documento.

CVM:

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

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto ou 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 “2026 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “KINEA PLATAFORMA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e, então, localizar o respectivo documento.

B3:

http://www.b3.com.br/pt_br/

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto ou 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 PLATAFORMA RESIDENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA – 1ª Emissão” 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 do Coordenador 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 29 DE MAIO DE 2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FIP/PRI/2026/179. 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