

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS  
DA 6ª EMISSÃO DO

# KINEA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (KNSC11)

**Kinea**  
uma empresa **itau**

## TAXA MÉDIA DO PIPELINE:

**IPCA + 10,41%**

**CDI + 2,83%**



Fundo listado com  
**alta liquidez média  
diária**



Diversificação  
setorial, investindo  
em todas as etapas do  
ciclo imobiliário



Pagamento de  
rendimentos mensais,  
isentos de imposto de  
renda



Carteira diversificada,  
investida em mais de  
90 CRIs

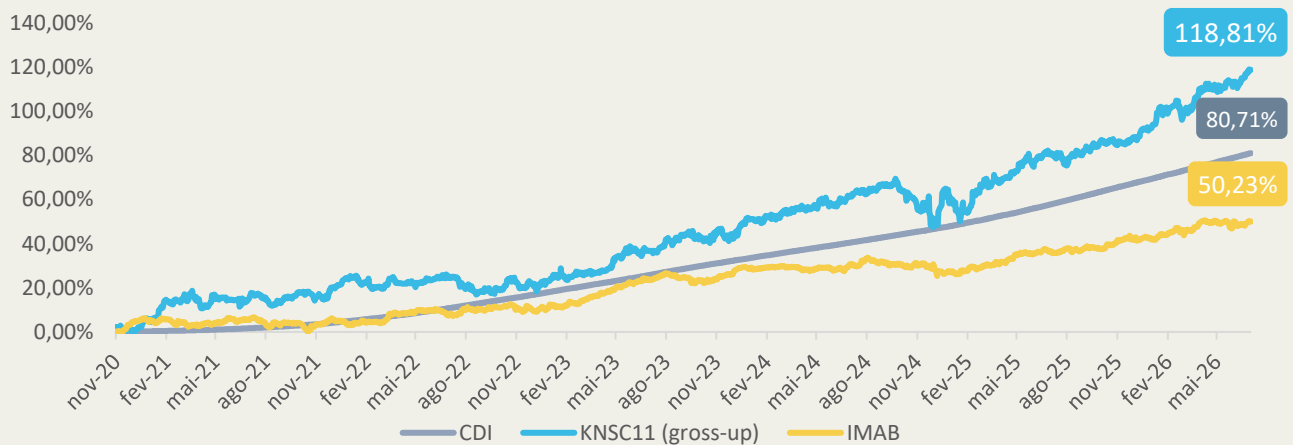


Mais de 5 anos de  
histórico e  
rentabilidade acima  
dos *benchmarks*



Indexação mista,  
apresentando  
rendimentos mais  
estáveis ao longo do  
tempo

## RETORNO TOTAL CONTRA INDICADORES<sup>1</sup>



Fonte: Kinea Investimentos

<sup>1</sup> Retorno total contra indicadores considerando *Gross-up*

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

## POR QUE INVESTIR NO KNSC11 AGORA?



Dado o elevado nível das NTN-Bs, o KNSC11 investirá em operações originadas pela Kinea com atrativa relação risco-retorno<sup>1</sup>, elevando a taxa média de aquisição da carteira.



Fundo com indexação mista (IPCA+ e CDI+)<sup>1</sup>, o que torna os rendimentos mais estáveis ao longo do tempo.



O KNSC11 irá aumentar a diversificação da Carteira. Além disso, o crescimento do fundo deve beneficiar a liquidez no mercado secundário.

Fonte: <sup>1</sup>Kinea - Qualquer rentabilidade prevista ou eventuais expectativas de distribuição de rendimentos projetadas nos documentos da oferta não representarão e nem deverão ser consideradas, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessas, garantias ou sugestões de rentabilidade futura mínima ou garantida aos investidores.

## DIFERENCIAIS

O diferencial relativo da nossa escala proporciona diversas vantagens em benefício dos nossos investidores:

- Acesso direto às melhores e maiores operações: menos risco e (via de regra) maior retorno;
- Capacidade de atração e retenção dos melhores talentos do mercado. Zero *turnover* e histórico de gestão integralmente preservado;
- Fundos diversificados e com boa liquidez, melhorando o perfil do passivo;
- Benefícios claros para os cotistas.

PREÇO DE SUBSCRIÇÃO<sup>2</sup>

R\$ 8,95

APLICAÇÃO MÍNIMA<sup>3</sup>:R\$ 1.029,25  
(115 cotas)

VOLUME DA OFERTA

R\$ 400.000.004,40

AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO

Ambiente de Bolsa da B3

PÚBLICO-ALVO:

Investidores em Geral

VOLUME MÍNIMO DA OFERTA:

\$ 30.000.001,20

EXERCÍCIO DO DIREITO DE  
PREFERÊNCIA

31/07/2026 a 12/08/2026

COLETA DE INTENÇÕES DE  
INVESTIMENTO

31/07/2026 a 27/08/2026

LIQUIDAÇÃO

02/09/2026  
(1º período)

<sup>2</sup> Considerando a Taxa de Distribuição. <sup>3</sup> Valor acrescido da taxa de distribuição.

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

## KINEA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (KNSC11)

### 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 CRÉDITO; 2) RISCO RELATIVOS AOS CRI, ÀS LCI E ÀS LH; 3) RISCOS DE MERCADO; 4) RISCO TRIBUTÁRIO; 5) RISCO REGULATÓRIO/JURÍDICO; 6) LIQUIDEZ REDUZIDA DAS COTAS; 7) RISCOS DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO; 8) RISCOS ATRELADOS AOS FUNDOS INVESTIDOS; 9) RISCOS DO PRAZO; 10) RISCOS RELATIVOS AO PRÉ-PAGAMENTO OU AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS ATIVOS; 11) RISCO DE INEXISTÊNCIA DE OPERAÇÕES DE MERCADO EQUIVALENTES PARA FINS DE DETERMINAÇÃO DO ÁGIO E/OU DESÁGIO APLICÁVEL AO PREÇO DE AQUISIÇÃO; 12) RISCO DE EXECUÇÃO DAS GARANTIAS ATRELADAS AOS CRI; 13) NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS; 14) RISCO DE DESVALORIZAÇÃO DOS ATIVOS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DOS FII INVESTIDOS; 15) RISCO OPERACIONAL; 16) RISCO INERENTE À PROPRIEDADE DE IMÓVEIS; 17) RISCO DE VACÂNCIA; 18) RISCO DE REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL OU DE RESCISÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO; 19) RISCO RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS E/OU DE ATIVOS DE LIQUIDEZ QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA DE INVESTIMENTO; 20) RISCO DECORRENTE DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CMN Nº 2.921; 26) RISCO DE DESASTRES NATURAIS E SINISTRO E DE INEXISTÊNCIA DE SEGURO; 27) RISCOS AMBIENTAIS; 28) RISCOS DAS CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS; 29) RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO E DE OUTRAS RESTRIÇÕES DE UTILIZAÇÃO DOS IMÓVEIS PELO PODER PÚBLICO; 30) RISCOS RELATIVOS ÀS RECEITAS PROJETADAS E DESPESAS MAIS RELEVANTES; 31) RISCOS RELATIVOS AO REGISTRO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS; 33) RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS; 32) Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário; 34) RISCO DE DECISÕES JUDICIAIS DESFAVORÁVEIS; 35) RISCOS RELACIONADOS À INFLAÇÃO E MEDIDAS GVERNAMENTAIS PARA CONTÊ-LA; 36) RISCOS REFERENTES AOS IMPACTOS CAUSADOS POR SURTOS, EPIDEMIAS, PANDEMIAS E/OU ENDEMIAS DE DOENÇAS; 37) RISCOS DO USO DE DERIVATIVOS; 38) RISCO DE AUSÊNCIA DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO; 39) RISCO DE INVESTIMENTO NOS ATIVOS DE LIQUIDEZ; 40) RISCO RELACIONADO À EXTENSA REGULAMENTAÇÃO A QUE ESTÁ SUJEITO O SETOR IMOBILIÁRIO; 41) RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DO GESTOR E DO ADMINISTRADOR NA TOMADA DE DECISÕES DE INVESTIMENTO; 42) RISCO RELATIVO ÀS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS SOBRE OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO INVESTIDOS; 43) RISCOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM VALORES MOBILIÁRIOS; 44) RISCO DE ATRASOS E/OU NÃO CONCLUSÃO DAS OBRAS DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E DE AUMENTO DE CUSTOS DE CONSTRUÇÃO; 45) RISCO DE FALHA DE LIQUIDAÇÃO PELOS INVESTIDORES; 46) RISCO DE NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS CONTIDAS NOS DOCUMENTOS DE OFERTA DAS COTAS; 47) RISCO DE NÃO COLOCAÇÃO DO VOLUME TOTAL DA OFERTA; 48) RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA; 49) RISCO DE MOROSIDADE DA JUSTIÇA BRASILEIRA; 50) RISCO DE ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE PELO GESTOR; 51) RISCOS INERENTES À RESPECTIVA CLASSE DE COTAS; 52) RISCOS REFERENTES À POSSIBILIDADE DE LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DA CLASSE DO FUNDO; 53) RISCO RELACIONADO À NÃO COLOCAÇÃO DO VOLUME MÍNIMO DA OFERTA E CONSEQUENTE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA; 54) RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA; 55) RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO; 56) RISCO DE EVENTUAL DESCUMPRIMENTO POR QUAISQUER DOS PARTICIPANTES ESPECIAIS DE OBRIGAÇÕES RELACIONADAS À OFERTA, QUE PODERÁ ACARRETER O SEU DESLIGAMENTO DO GRUPO DE INSTITUIÇÕES RESPONSÁVEIS PELA COLOCAÇÃO DAS COTAS, COM O CONSEQUENTE CANCELAMENTO DE TODOS PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO E PEDIDOS DE SUBSCRIÇÃO FEITOS PERANTE TAIS PARTICIPANTES ESPECIAIS; 57) RISCO 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 CLASSES DE FUNDOS DE INVESTIMENTO FECHADOS SUBMETIDAS AO REGISTRO AUTOMÁTICO; 58) RISCO DE GOVERNANÇA; 59) RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES

## KINEA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII (KNSC11)

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:

Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

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

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, ou a Lâmina, neste site clicar em “Fundos”, pesquisar por “KINEA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII” e clicar no link do Fundo. Em seguida clicar em “Documentos” e então localizar o documento desejado.

Kinea Investimentos Ltda.

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

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, ou a Lâmina, neste site, em “Materiais” acessar “Documentos”, localizar a subdivisão “Imobiliário”, clicar em “CRI” e depois em “KNSC11”, e, então, localizar o respectivo documento.

XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Website: [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br)

Para acessar o Anúncio de Início, o Prospecto, ou a Lâmina, neste site clicar em “Produtos e Serviços”, acessar “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição de Novas Cotas da 5ª Emissão do Kinea Securities Fundo de Investimento Imobiliário - FII” e, então, localizar o respectivo documento.

Itaú BBBA Assessoria Financeira S.A.

Website: <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 “2024” e, depois “KINEA SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII” e, então, localizar o respectivo documento.

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Website: <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 SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”, e, então, localizar o respectivo documento.

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

Website: [http://www.b3.com.br/pt\\_br/](http://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 SECURITIES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII” 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 Líder 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 COTAS SERÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, POR MEIO DO FUNDOS21 – MÓDULO DE FUNDOS, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3, E NÃO EM BOLSA DE VALORES. OS COTISTAS PODERÃO ENFRENTAR, ALÉM DO RISCO DE LIQUIDEZ DO MERCADO SECUNDÁRIO, OUTROS RISCOS, TAIS COMO: A NECESSIDADE DE ENCONTRAR UMA CONTRAPARTE PARA A REALIZAÇÃO DA NEGOCIAÇÃO, A NEGOCIAÇÃO DIRETA DO VALOR DA COTA, A EVENTUAL VENDA COM DESÁGIO, ALÉM DO RISCO DE INADIMPLEMENTO DA CONTRAPARTE.**

**AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO TÊM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DO COORDENADOR LÍDER OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.**

**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**