Kinea
uma empresa itaú

IMOBILIÁRIO TIJOLO

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FII – KNRE11

Outubro de 2026

CNPJ: 14.423.780/0001-97

OBJETIVO DO FUNDO

Fundo encontra-se em fase de desinvestimento e as distribuições realizadas são compostas por rendimento e devolução de capital e, portanto, não devem ser consideradas para cálculo de yield e definição de preço para aquisição de cotas no mercado secundário.

Diversificação | Gestão Profissional | Real Estate | Ganho de Capital

PROSPECTO DO FUNDO →

INÍCIO DO FUNDO
Agosto de 2012

QUANTIDADE DE COTAS
18.547.161,20

PATRIMÔNIO LÍQUIDO[3]
R$ 6.310.094,06

VALOR PAT. POR COTA[3]
R$ 0,3402

UNIDADES VENDIDAS
100%

OBRAS CONCLUÍDAS
100%

MERCADO

Em agosto, o mercado imobiliário de São Paulo[1] registrou 10.813 unidades vendidas, crescimento de 37% em relação ao mesmo mês de 2025, enquanto os lançamentos avançaram 90%, atingindo 17.797 unidades, sendo o terceiro mês com maior volume de unidades lançadas desde 2022. Dado o volume lançado, as vendas representaram uma absorção no mês de 61% e, assim, contribuíram para um aumento do estoque da cidade, que passou para 98.018 unidades, recorde histórico deste indicador. No acumulado de janeiro a agosto, foram comercializadas 79.296 unidades e lançadas 91.361 unidades, com relação entre vendas e lançamentos de 87%.*

O cenário atual está logicamente impactado pelos desdobramentos pós-eleição, impactando de forma direta custos de financiamento e confiança do consumidor. Este cenário, combinado com o aumento no nível de estoque de apartamentos da cidade, reforça nossa visão mais conservadora para o mercado residencial, destacando que estes efeitos são potencializados nos segmentos de média e média-alta renda que são mercados mais sensíveis às condições de crédito e de confiança.

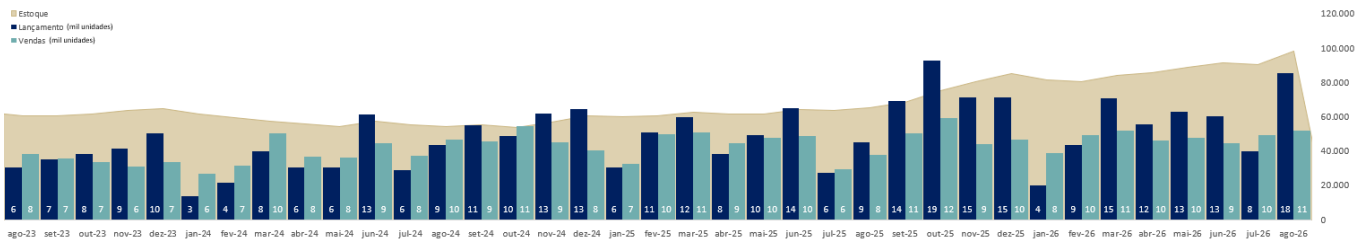
De forma direta, logo após o segundo turno com o ajuste nas curvas de juros, houve uma revisão pelos grandes bancos privados nas taxas de financiamento imobiliário PF, com Itaú e Santander anunciando taxas mínimas de TR + 12,95% e TR + 12,49% ao ano, respectivamente, enquanto o Bradesco elevou a taxa para clientes fora do segmento Private de TR + 11,69% para TR + 15%.

Do lado dos custos, a redução da jornada associada ao fim da escala 6x1 adiciona risco aos orçamentos e cronogramas novos e existentes.

Sem ganhos compensatórios de produtividade, a mudança pode exigir reforço das equipes e aumentar a pressão no custo da mão de obra, segundo estudos da Abrainc/Ecconit. Com crédito mais caro e menor espaço para repasse de preço na ponta, enxergamos uma provável compressão dos resultados do setor e desaceleração no ritmo de vendas dos projetos.

De toda forma, ainda que o cenário se apresente bastante desafiador, seguimos observando desempenho positivo em projetos com localização de difícil replicabilidade, proposta de valor clara, conceitos diferenciados e focados no público de altíssima renda.

*ESTOQUES, LANÇAMENTOS E VENDAS



1. Fonte: SECOVI. 2. Fonte: Banco Central. 3. Base 30/10/2026.

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FII – KNRE11

Outubro de 2026

CNPJ: 14.423.780/0001-97

FUNDO

No mês de outubro efetuamos os ajustes contábeis relativos ao resultado final do investimento em Kinea OR, que resultou em uma redução de aproximadamente 43% no valor da cota patrimonial do dia 26. Esse reconhecimento reduziu o valor contábil do investimento, sem efeito no retorno esperado para o Fundo divulgado mensalmente em nossos relatórios de gestão.

A equipe de gestão segue conduzindo as negociações para a liquidação dos ativos remanescentes do Fundo, embora as tratativas estejam demandando um prazo maior para sua conclusão.

Para viabilizar o desinvestimento no curto prazo, a gestão tem adotado premissas mais conservadoras quanto aos valores de recuperação e de liquidação dos passivos, especialmente aqueles relacionados à SPE Santo André. Os impactos dessas premissas poderão levar a rentabilidade esperada do Fundo para o intervalo entre 1,5% a.a. e 2% a.a.

Como parte do processo que objetiva o encerramento do fundo, destacamos que no início de novembro convocaremos uma assembleia geral extraordinária, para os investidores deliberarem sobre duas matérias: a prorrogação do prazo de duração do Fundo por seis meses, de 14 de novembro de 2026 para 14 de maio de 2027, visando à liquidação dos ativos remanescentes; e o grupamento de cotas na proporção de 2.000 cotas para 1 cota. Ambas as propostas poderão ser votadas até às 16h de 25 de novembro.

Destacamos que estamos à disposição para esclarecimentos sobre qualquer dúvida a respeito do Fundo através do e-mail: relacionamento@kinea.com.br.

Por fim, reforçamos que, conforme divulgado no relatório de maio de 2026, considerando o estágio de desinvestimento e o prolongamento do prazo do Fundo, a Kinea optou por zerar a cobrança de sua taxa de gestão, em alinhamento com o melhor interesse dos cotistas.

R$ 22.391,72 Taxa de administração[2]	**Kinea Investimentos** Gestor	**Intrag DTVM Ltda.** Administrador
20% do que exceder IPCA + 6% a.a. Taxa de performance[3]	**Novembro de 2026** Vencimento do Fundo[1]	

1. Conforme Regulamento do Fundo.
2. Taxa mínima prevista no Regulamento do Fundo.
3. A taxa de performance é cobrada após retorno total do capital aportado pelos participantes. Nos casos de permuta a performance foi incluída dentro do preço de aquisição.

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FII – KNRE11

Outubro de 2026

CNPJ: 14.423.780/0001-97

CHAMADAS DE CAPITAL

	dez/11	ago/12	dez/12	ago/13	dez/13	jul/14	jan/15	mar/15	nov/15	dez/15	TOTAL
R$	10.000	29.764.281	15.000.021	36.994.999	7.999.997	5.000.004	11.999.891	29.998.043	10.002.078	63.663.347	210.432.661
Cotas	1.000	29.764.281	15.000.021	34.708.724	7.442.211	4.415.610	10.411.063	25.449.744	7.973.012	50.296.946	18.547.161
R$/cota[1]	0,100	0,100	0,100	0,107	0,108	0,113	0,115	0,118	0,125	0,127	-

DISTRIBUIÇÃO DE CAPITAL[2]

	2016	2017	2018	2019[2]	2020	2021	2022	2023	abr/25	jul/25	jan/26
Principal (R$)	-	47.246.184	22.512.160	27.332.309	26.155.335	20.902.667	22.302.000	1.300.000	2.500.000	84.000	-
R$/cota[1]	-	0,25	1,21	1,47	1,41	1,13	1,20	0,07	0,13	0,005	-
Dividendos (R$)	799.997	8.678.080	24.687.825	10.667.690	264.252	1.297.333	6.448.000	700.000	5.670.000	700.000	23.000
R$/cota[1]	0,004	0,05	1,22	0,58	0,01	0,07	0,35	0,04	0,31	0,04	0,001
Total Acumulado (R$)	799.997	56.724.261	103.924.246	141.924.245	168.343.832	190.543.832	219.293.832	221.293.832	229.463.832	230.247.832	230.270.832
R$/cota[1]	0,004	0,304	2,734	4,784	6,204	7,404	8,954	9,064	9,504	9,549	9,550

1. Valores e quantidades refletem o inplit das cotas na proporção 1:10, conforme divulgado no relatório de gestão de fevereiro de 2018.
2. Conforme informado no fato relevante publicado no dia 30/12/2019, houve uma retificação na composição entre principal e rendimento dos valores distribuídos em novembro/19.

PORTFÓLIO DIVERSIFICADO

2012	2013	2014	2016	2017
BOTÂNICA **SÃO PAULO – SP** **PERFIL: MÉDIA RENDA** **VGV: R$ 58 MM** **PARTICIPAÇÃO DO FII: 19%** **# UNIDADES: 226** **TIPOLOGIA: 53 a 64 m²** **Desinvestido**	**LE PROVENCE** ARACAJU – SE PERFIL: MÉDIO ALTO VGV: R$ 81 MM PARTICIPAÇÃO DO FII: 100% # UNIDADES: 110 TIPOLOGIA: 115 m² % OBRA: 100% % VENDAS: 99%	**FLORAE** COTIA – SP PERFIL: ECONÔMICO VGV: R$ 65 MM PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 199 TIPOLOGIA: 51 a 70 m² Desinvestido	**FACE** SÃO PAULO – SP PERFIL: MÉDIA RENDA VGV: R$ 58 MM PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 263 TIPOLOGIA: 35 a 48 m² Desinvestido	**UNIDADES SERGUS / CINQUE TERRE** SÃO PAULO – SP PERFIL: MÉDIA RENDA/ECONÔMICO VGV: R$ 23 MM PARTICIPAÇÃO DO FII: 100% # UNIDADES: 42 TIPOLOGIA: 49 m² e 89 m² Desinvestido
ILUMINI **Cotia – SP** **Perfil: Econômico** **VGV: R$ 57 MM** **PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%** **# UNIDADES: 220** **TIPOLOGIA: 51 a 77 m²** **Desinvestido**	**CIDADE VIVA RESIDENCIAL** SANTO ANDRÉ – SP PERFIL: MÉDIA RENDA VGV: R$ 303 MM PARTICIPAÇÃO DO FII: 37% # UNIDADES: 592 TIPOLOGIA: 68, 88 a 120 m² % OBRA: 100% % VENDAS: 100%	**VENTURA** SÃO PAULO – SP PERFIL: MÉDIA RENDA VGV: R$ 76 MM PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 255 TIPOLOGIA: 67 m² Desinvestido		
CORES DA MATA **SÃO PAULO – SP** **PERFIL: ECONÔMICO** **VGV: R$ 34 MM** **PARTICIPAÇÃO DO FII: 7%** **# UNIDADES: 164** **TIPOLOGIA: 47 m²** **Desinvestido**	**CIDADE VIVA COMERCIAL** SANTO ANDRÉ – SP PERFIL: COMERCIAL VGV: R$ 115 MM PARTICIPAÇÃO DO FII: 37% # UNIDADES: 383 TIPOLOGIA: 35 a 500 m² % OBRA: 100% % VENDAS: 100%	**TERRARA** SÃO PAULO – SP PERFIL: MÉDIA RENDA VGV: R$ 27 MM PARTICIPAÇÃO DO FII: 100% # UNIDADES: 57 TIPOLOGIA: 91 a 96 m² % OBRA: 100% % VENDAS: 100% Desinvestido		
	SOLARIS SÃO VICENTE – SP PERFIL: MÉDIA RENDA VGV: R$ 53 MM PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 159 TIPOLOGIA: 65 m² Desinvestido			
	SCENARIO SÃO PAULO – SP PERFIL: MÉDIA RENDA VGV: R$ 65 MM PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 96 TIPOLOGIA: 86 m² Desinvestido			
	MARALTA SANTOS – SP PERFIL: MÉDIA RENDA VGV: R$ 84 MM PARTICIPAÇÃO DO FII: 18% # UNIDADES: 198 TIPOLOGIA: 50 a 79 m² Desinvestido			

Kinea

uma empresa itaú

Este material de divulgação foi elaborado pela Kinea (Kinea Investimentos Ltda e Kinea Private Equity Investimentos S.A.), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimentos. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM (Serviço de atendimento ao Cidadão em www.cvm.gov.br). Os fundos de condomínio aberto e não destinados a investidores qualificados possuem lâminas de informações essenciais. Não há garantia de tratamento tributário de longo prazo para os fundos que informam buscar este tratamento no regulamento. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Estes documentos podem ser consultados no site da CVM em (www.cvm.gov.br) ou no site dos respectivos Administradores dos fundos. Fundos com menos de 6 meses de histórico não podem ter sua rentabilidade exibida. É recomendada para a avaliação de performance dos fundos de investimento, a análise de, no mínimo, 12 meses. Os Fundos de Investimento da Kinea podem apresentar um alto grau de volatilidade e risco. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura. Fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. As rentabilidades divulgadas não são líquidas de impostos. Alguns fundos informam no regulamento que utilizam estratégias com derivativos como parte de sua política de investimento, que da forma que são adotadas, podem resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas superiores ao capital aplicado, obrigando o cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do fundo. Os Fundos de Investimento em Participações (FIP) seguem a ICVM 578, portanto são condomínios fechados em que as cotas somente são resgatadas ao término do prazo de duração do fundo. Esta modalidade concentra a carteira em poucos ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado, acarretando na obrigatoriedade de o cotista aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) seguem a ICVM472, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. Os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) seguem a ICVM356, portanto são condomínios abertos ou fechados, sendo que: (i) quando condomínios abertos, o resgate das cotas está condicionado à disponibilidade de caixa do fundo; e (ii) quando condomínios fechados, em que as cotas não são resgatáveis, os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. Os fundos da Kinea não são registrados nos Estados Unidos da América sob o Investment Company Act de 1940 ou sob o Securities Act de 1933. Não podem ser oferecidos ou vendidos nos Estados Unidos da América ou em qualquer um de seus territórios, possessões ou áreas sujeitas a sua jurisdição, ou a pessoas que sejam consideradas como U.S. Persons para fins da regulamentação de mercado de capitais norte-americana. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. O Grupo Itaú Unibanco e a Kinea não declaram ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Kinea. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: relacionamentokineape@kinea.com.br.

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

KINEA.COM.BR