



**OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA
DE COTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DA CLASSE
ÚNICA DE COTAS DO
KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA (KNUQ11)**

KINEA UNIQUE HY CDI FII RESPONSABILIDADE LIMITADA (KNUQ11)

Volume inicial:

R\$ 499.999.906,58¹

(podendo ser acrescido em 25%)

Dividend Yield:

Pagamento mensal, com expectativa de rentabilidade acima de 16,5% a.a., conforme estudo de viabilidade².

¹Sem considerar as Cotas adicionais e os Custos da Oferta. ² A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

Taxa média das novas operações¹: CDI + 4,65% a.a.

O QUE É O KNUQ11?



Fundo de CRI da Kinea que busca investir em **operações de Crédito Imobiliário (CRIs) indexadas ao CDI, com um perfil de risco moderado.**



Foco em **Financiamento ao Desenvolvimento de novos ativos Imobiliários**, assim como Operações Pulverizadas.



Buscamos **originar operações exclusivas e customizadas**, com prêmios de crédito superiores aos encontrados em operações atualmente disponíveis para pessoas físicas.



Rentabilidade esperada: acima de 16,5% a.a. em rendimentos¹, conforme estudo de viabilidade.

¹ Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 13 A 29 DO PROSPECTO

Por que investir no KNUQ11 agora?



Rentabilidade Elevada: por ser 98,8% CDI, o KNUQ11 se beneficia do atual patamar da taxa Selic (maior patamar dos últimos 19 anos¹), possuindo uma **expectativa de rentabilidade acima de 16,5% a.a.**, conforme estudo de viabilidade.^{1 2}



Manutenção da Isenção (MP 1.303/25)³: caso a MP 1.303/25, que trata da mudança de tributação de vários veículos de investimento, seja aprovada da forma como proposta, os FIs emitidos e integralizados ainda em 2025 seguem com as mesmas regras atuais (Portanto, isentos de IR nos Rendimentos), o que representa uma vantagem tributária. **Como o KNUQ11 será emitido em 2025, ele se enquadra nessas características.⁴**

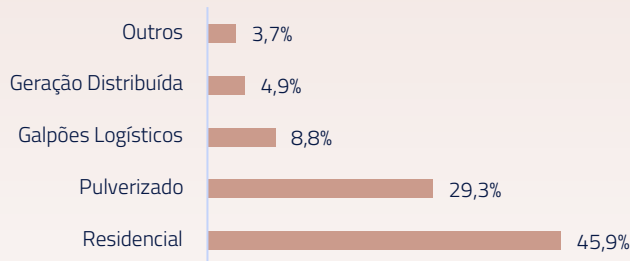


Prêmio de Crédito Elevado: mesmo em um cenário de prêmios de crédito historicamente baixos¹, o KNUQ11 possui um pipeline de novas operações com prêmio superior a 4,6% a.a. acima do CDI², apresentando um **potencial de rentabilidade superior aos papéis disponíveis diretamente para Pessoas Físicas.³**

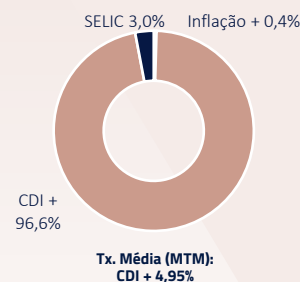
¹Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. ²A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. ³As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. ⁴Confira o fator de risco específico em relação à MP 1.303/25.

Carteira do fundo após a emissão⁵

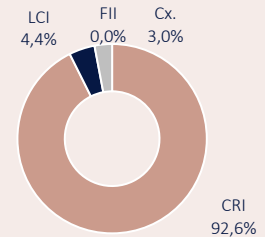
EXPOSIÇÃO APÓS EMISSÕES (% DOS ATIVOS) - POR SEGMENTO



POR INDEXADOR



POR INSTRUMENTO



Fonte: Gestor

⁵Os ativos representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, ainda, não haver qualquer documento vinculante celebrado pelo fundo e/ou pela gestora. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações.

Expectativa de Retorno (próximos 12 meses)⁶

	CDI	12,5%	13,0%	13,5%	14,0%	14,5%	15,0%	15,5%
Rendimento Médio Mensal (R\$/cota)		1,32	1,36	1,40	1,44	1,47	1,51	1,55
Dividend Yield (a.a.)⁷		16,67%	17,20%	17,73%	18,27%	18,80%	19,33%	19,86%
% do CDI		133%	132%	131%	130%	130%	129%	128%
% do CDI Líquido		157%	156%	155%	153%	153%	152%	151%

⁶Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. ⁷Considera a cota patrimonial de captação, somada aos custos da oferta (R\$ 103,08/cota). As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes. Os ativos descritos neste slide representam um pipeline indicativo e não representam promessa ou garantia de aquisição, considerando, ainda, não haver qualquer documento vinculante celebrado pelo fundo e/ou pela gestora. As informações aqui contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento, uma vez que se tratam de condições indicativas e passíveis de alterações.

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



Público-Alvo
Investidores em Geral



Aplicação e Resgate
Cota negociada em Bolsa (B3)



Período de Exercício do Direito de Preferência na B3
24/07/2025 a 05/08/2025



Volume da oferta⁷
R\$ 499.999.906,58



Aplicação Mínima⁸
R\$ 1.030,80 (10 cotas)



Período de Coleta de Intenções de Investimento – 1ª série
24/07/2025 a 20/08/2025



Volume mínimo da oferta
R\$ 9.999.931,30



Valor da Cota⁸
R\$ 103,08



Liquidação – 1ª série
26/08/2025

⁷Sem considerar as Cotas adicionais e os Custos da Oferta. ⁸O valor da cota considera os custos da oferta, ou seja, o valor da taxa de distribuição primária.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 13 A 29 DO PROSPECTO

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (KNUQ11)

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. Riscos Relativos às Cotas de FII, aos CRI, às LCI, às LH e às LIG; 3. Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário; 4. Risco Tributário; 5. Riscos Decorrentes dos Cenários Econômico e Fiscal Brasileiro; 6. Risco Regulatório/Jurídico; 7. Riscos de Mercado; 8. Liquidez Reduzida das Cotas; 9. Riscos de Liquidez e Descontinuidade do Investimento; 10. Riscos do Prazo; 11. Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos; 12. Risco de Inexistência de Operações de Mercado Equivalentes para fins de Determinação do Ágio e/ou Deságio Aplicável ao Preço de Aquisição; 13. Risco Relacionado às Garantias dos Ativos e/ou Ativos de Liquidez e ao seu Aperfeiçoamento; 14. Risco de Desvalorização dos Ativos Integrantes do Patrimônio do Fundo e dos FII investidos pelo Fundo; 15. Risco de Revisão ou Rescisão dos Contratos de Locação; 16. Riscos Relativos ao Registro de Aquisição de Imóveis; 17. Riscos Atrelados aos Ativos FII; 18. Fatores Macroeconômicos Relevantes; 19. Não Existência de Garantia de Eliminação de Riscos; 20. Risco do Investimento nos Ativos de Liquidez; 21. Risco Relativo à Inexistência de Ativos e/ou de Ativos de Liquidez que se Enquadrem na Política de Investimento; 22. Risco Decorrente da Aquisição de Ativos e/ou Ativos de Liquidez nos Termos da Resolução CMN nº 2.921; 23. Riscos de Concentração da Carteira; 24. Risco Decorrente de Alterações do Regulamento; 25. Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a Serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas; 26. Risco de Desempenho Passado; 27. Risco Relativo às Informações Disponíveis Sobre os FII; 28. Risco de Sinistro e de Inexistência de Seguro; 29. Risco de Contingências Ambientais; 30. Risco de Desapropriação; 31. Risco de Despesas Extraordinárias; 32. Riscos Relativos às Receitas Projetadas e Despesas Mais Relevantes; 33. Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor; 34. Riscos Relativos à Rentabilidade do Investimento; 35. Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário; 36. Risco de o Fundo não Captar a Totalidade dos Recursos Previstos no Volume Inicial da Oferta e de não Contar com Recursos Para a Aquisição de Ativos; 37. Riscos relacionados à Oferta; 38. Risco de Não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta; 39. Risco Relativo à Impossibilidade de Negociação das Cotas até o Encerramento da Oferta; 40. Risco de Falha de Liquidação Pelos Investidores; 41. Risco de Não Concretização da Oferta das Cotas e de Cancelamento das Ordens de Subscrição Condicionadas e do Investimento por Pessoas Vinculadas; 42. Risco Relativo à Concentração e Pulverização; 43. O Fundo Poderá Realizar a Emissão de Cotas, o que Poderá Resultar em uma Diluição da Participação do Cotista ou Redução da Rentabilidade; 44. Majoração de Custos dos Prestadores de Serviços; 45. Risco de Governança; 46. Riscos Relacionados à Ocorrência de Casos Fortuitos e Eventos de Força Maior; 47. Riscos Relacionados à Disseminação de Doenças Transmissíveis; 48. Risco de Conflito de Interesse; 49. Cobrança dos Ativos e dos Ativos de Liquidez, Possibilidade de Perda do Capital Investido; e 50. Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 13 A 29 DO PROSPECTO

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (KNUQ11)

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 ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, São Paulo – SP.
Website: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas> Para acessar os documentos da Oferta, neste website clicar em “ver mais”, acessar “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, localizar “2025” e, depois “4ª EMISSÃO DO KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar o documento desejado.

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, São Paulo – SP. Website: <https://www.intrag.com.br> Para acessar os documentos da Oferta, neste website clicar em “Fundos”, pesquisar por “KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar no link do Fundo. Em seguida acessar “Documentos” e então localizar o documento desejado.

KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, São Paulo – SP. Website: <http://www.kinea.com.br> Para acessar os documentos da Oferta, neste website, em “Materiais” acessar “Documentos”, localizar a subdivisão “Imobiliário”, clicar em “CRI” e depois em “KNUQ11”, e, então, localizar o documento desejado.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro – RJ; ou Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo – SP
Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> Para acessar os documentos da Oferta, 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 UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, e, então, localizar o documento desejado.

B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo – SP. Website: http://www.b3.com.br/pt_br/ Para acessar os documentos da Oferta, 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 UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar o documento desejado.

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 mobiliários 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 17 DE JULHO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/178 . O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITALIS (“ANBIMA”), GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, GESTOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUEM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. ANTES DE INVESTIR, LEIA O REGULAMENTO, O PROSPECTO E O ANEXO DESCRITIVO DA CLASSE, EM ESPECIAL, A SEÇÃO FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 13 A 29 DO PROSPECTO. A DECISÃO DE INVESTIMENTO DEVE LEVAR EM CONSIDERAÇÃO AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO E DO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO FATORES DE RISCO NAS PÁGINAS 13 A 29 DO PROSPECTO.



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 13 A 29 DO PROSPECTO