

IMOBILIÁRIO CRI

KNUQ11

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA
DE COTAS DA 5ª EMISSÃO DO

KINEA UNIQUE HY FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Kinea
uma empresa itaú

Autoregulação
ANBIMA
Ofertas Públicas

Autoregulação
ANBIMA
Coordenadores de
Ofertas Públicas

Autoregulação
ANBIMA
Administração Fiduciária

Autoregulação
ANBIMA
Gestão de Recursos

VALOR INICIAL

R\$ 351.925.000,00

(podendo ser acrescido em 25%)

O KINEA UNIQUE HY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

É um fundo de ativos imobiliários financeiros, com foco em operações de financiamento (CRI) e indexação pós-fixada (CDI)

OBJETIVO



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

SEGMENTOS



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

DIFERENCIAL



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

DIVIDENDOS



Rentabilidade esperada: acima de 15,0% a.a. em rendimentos, conforme estudo de viabilidade.

A expectativa de distribuição de rendimentos projetada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas. As informações presentes neste material de apoio são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes

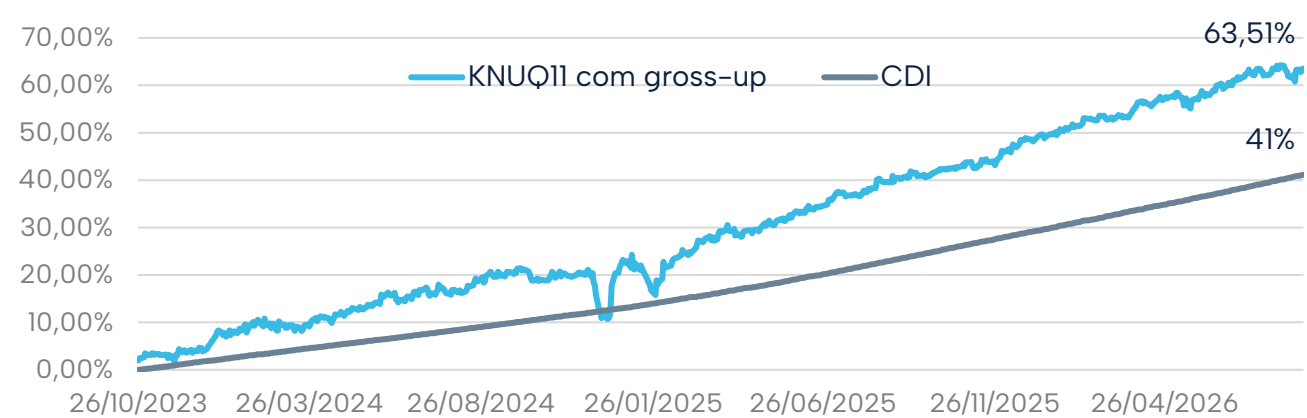
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO

POR QUE INVESTIR NO KNUQ11?

Fundo majoritariamente pós fixado, se beneficiando do patamar do CDI atual	Carteira com originação proprietária	Aumento na liquidez e diversificação
Dado o nível elevado do CDI e a carteira majoritariamente pós fixada, o KNUQ tende a se beneficiar em termos de rendimentos, com rentabilidade esperada acima de 15% a.a.	Alocações em operações originadas e estruturadas pelo time de CRI da Kinea , com controle e garantias reais, buscando maximizar a relação risco/retorno .	Com a emissão e o investimento em novas operações, o KNUQ11 irá aumentar a diversificação da Carteira . Além disso, o crescimento do Fundo deve beneficiar a liquidez no mercado secundário .

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.

RETORNO TOTAL VS CDI



PREÇO DE SUBSCRIÇÃO ²	APLICAÇÃO MÍNIMA ³ :	VOLUME DA OFERTA
R\$ 102,56	R\$ 1.025,60 (10 cotas)	R\$ 351.925.000,00
AMBIENTE DE NEGOCIAÇÃO	PÚBLICO-ALVO:	VOLUME MÍNIMO DA OFERTA:
Ambiente de Bolsa da B3	Investidores em Geral	\$ 30.165.000,00
EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA	COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO	LIQUIDAÇÃO
09/09/2026 a 21/09/2026	09/09/2026 a 23/09/2026	28/09/2026 (1º período)

¹ Sem considerar as Cotas adicionais e a Taxa de Distribuição. ²Atualizado de acordo com a seção “Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição”, disponível junto ao Prospecto. ³ Considerando a Taxa de Distribuição. ³Valor 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 UNIQUE HY CDI – FII (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) RISCO RELATIVOS ÀS COTAS FII, AOS CRI, ÀS LCI, ÀS LH E ÀS LIG; 3) RISCO SISTÊMICO E DO SETOR IMOBILIÁRIO; 4) RISCO TRIBUTÁRIO; 5) RISCO REGULATÓRIO/JURÍDICO; 6) RISCO DE MERCADO; 7) LIQUIDEZ REDUZIDA DAS COTAS; 8) RISCOS DE LIQUIDEZ E DESCONTINUIDADE DO INVESTIMENTO; 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 RELACIONADO ÀS GARANTIAS DOS ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ E AO SEU APERFEIÇOAMENTO; 13) RISCO DE DESVALORIZAÇÃO DOS ATIVOS INTEGRANTES DO PATRIMÔNIO DOS FII INVESTIDOS PELO FUNDO; 14) RISCO DE REVISÃO DO VALOR DO ALUGUEL OU DE RESCISÃO DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO; 15) RISCOS RELATIVOS AO REGISTRO DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS; 16) RISCOS ATRELADOS AOS ATIVOS FII; 17) FATORES MACROECONÔMICOS RELEVANTES; 18) NÃO EXISTÊNCIA DE GARANTIA DE ELIMINAÇÃO DE RISCOS; 19) RISCO DE INVESTIMENTO NOS ATIVOS DE LIQUIDEZ; 20) RISCO RELATIVO À INEXISTÊNCIA DE ATIVOS E/OU DE ATIVOS DE LIQUIDEZ QUE SE ENQUADREM NA POLÍTICA DE INVESTIMENTO; 21) RISCO DECORRENTE DA AQUISIÇÃO DE ATIVOS E/OU ATIVOS DE LIQUIDEZ NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CMN Nº 2.921; 22) RISCO DE CONCENTRAÇÃO DE CARTEIRA; 23) RISCO DECORRENTE DE ALTERAÇÕES DO REGULAMENTO; 24) RISCO DE INEXISTÊNCIA DE QUÓRUM NAS DELIBERAÇÕES A SEREM TOMADAS PELA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS; 25) RISCO DE DESEMPENHO PASSADO; 26) RISCO RELATIVO ÀS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS SOBRE OS FII; 27) RISCO DE SINISTRO E DE INEXISTÊNCIA DE SEGURO; 28) RISCO DE CONTINGÊNCIAS AMBIENTAIS; 29) RISCO DE DESAPROPRIAÇÃO; 30) RISCO DE DESPESAS EXTRAORDINÁRIAS; 31) RISCO RELATIVOS ÀS RECEITAS PROJETADAS E DESPESAS MAIS RELEVANTES; 32) RISCO DE ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE PELO GESTOR; 33) RISCOS RELATIVOS À RENTABILIDADE DO INVESTIMENTO; 34) RISCO DE DESENCUADRAMENTO PASSIVO INVOLUNTÁRIO; 35) 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; 36) RISCOS RELACIONADOS À OFERTA; 37) RISCO DE NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS CONTIDAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA; 38) RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA; 39) RISCO DE FALHA DE LIQUIDAÇÃO PELOS INVESTIDORES; 40) RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA DAS COTAS E DE CANCELAMENTO DAS ORDENS DE SUBSCRIÇÃO CONDICIONADAS E DO INVESTIMENTO POR PESSOAS VINCULADAS; 41) RISCO RELATIVO À CONCENTRAÇÃO E PULVERIZAÇÃO; 42) O FUNDO PODERÁ REALIZAR A EMISSÃO DE COTAS, O QUE PODERÁ RESULTAR EM UMA DILUIÇÃO DA PARTICIPAÇÃO DO COTISTA OU REDUÇÃO DA RENTABILIDADE; 43) MAJORAÇÃO DE CUSTOS DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS; 44) RISCO DE GOVERNANÇA; 45) RISCOS RELACIONADOS À OCORRÊNCIA DE CASOS FORTUITOS E EVENTOS DE FORÇA MAIOR; 46) RISCOS RELACIONADOS À DISSEMINAÇÃO DE DOENÇAS TRANSMISSÍVEIS; 47) RISCO DE CONFLITO DE INTERESSE; 48) COBRANÇA DOS ATIVOS E DOS ATIVOS DE LIQUIDEZ, POSSIBILIDADE DE PERDA DO CAPITAL INVESTIDO; 49) RISCO DE O FUNDO VIR A TER PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO E DE OS COTISTAS TEREM QUE EFETUAR APORTES DE CAPITAL.

MATERIAL PUBLICITÁRIO

KINEA UNIQUE HY CDI – FII (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:

Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

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

Para acessar os documentos da Oferta neste site 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.

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

Para acessar os documentos da Oferta neste site, em “Materiais” acessar “Documentos”, localizar a subdivisão “Imobiliário”, clicar em “CRI” e depois em “KNUQ11”, e, então, localizar o documento desejado.

Banco Itaú BBA S.A.

Website: <https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas>

Para acessar os documentos da Oferta neste site clicar em “ver mais”, acessar “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, localizar “2026” e, depois “5ª Emissão do Kinea Unique HY CDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o documento desejado.

Comissão de Valores Mobiliários – CVM

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 “2026 – 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

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

Para acessar os documentos da Oferta 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 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 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 INADIMPLENTO 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 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