

## LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

### Informações Essenciais - Oferta Primária de Cotas da 4ª (Quarta) Emissão da Classe Única de Cotas do Kinea Unique HY CDI Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

#### ALERTAS

<b>Risco de</b>	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	O investimento nas cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção 4 do Prospecto.
	<input type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada	N/A.
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja a Seção 4 do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que <b>(i)</b> não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que <b>(ii)</b> necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja a Seção 4 do Prospecto.
<b>Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático</b>	<b>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da Oferta.</b>	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
<b>A. Valor Mobiliário</b>	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, em classe única.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente, até 4.937.783 (quatro milhões, novecentas e trinta e sete mil, setecentas e oitenta e três) (" <b>Novas Cotas</b> ").	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
a.2) Preço unitário	1ª Série - R\$ 101,26 (cento e um reais e vinte e seis centavos). 2ª Série - Valor patrimonial das cotas do Fundo no dia útil imediatamente anterior à data da efetiva integralização, correspondente ao quociente entre o patrimônio líquido do Fundo e a quantidade de cotas até então integralizadas.	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (=a.1*a.2)	Inicialmente, R\$ 499.999.906,58 (quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e seis reais e cinquenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição e o Lote Adicional	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
a.4) Lote suplementar	N/A.	N/A

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
a.5) Lote adicional	Sim, até 25%, ou seja, até 11.234.445 (um milhão, duzentas e trinta e quatro mil, quatrocentas e quarenta e cinco) Novas Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 124.999.900,70 (cento e vinte e quatro milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos reais e setenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição.	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Mercado de Bolsa.	Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
Código de negociação	KNUQ11	Capa do Prospecto
<b>B. Outras Informações</b>		
Emissor	<b>CLASSE ÚNICA DE COTAS DO KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA.</b>	Capa do Prospecto
Administrador	<b>INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b> CNPJ nº 62.418.140/0001-31 <b>(www.intrag.com.br)</b>	Capa, Definições e Seção "14. Identificação das Pessoas Envolvidas" do Prospecto
Gestor	<b>KINEA INVESTIMENTOS LTDA.</b> CNPJ nº 08.604.187/0001-44 <b>(www.kinea.com.br)</b>	Capa, Definições e Seção "14. Identificação das Pessoas Envolvidas" do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos captados no âmbito da Oferta, incluindo os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão destinados à aquisição pelo Fundo de Ativos e de Ativos de Liquidez, de forma ativa e discricionária pelo Gestor, e ao pagamento dos Encargos do Fundo.  <b>NA DATA DO PROSPECTO O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.</b>	Seção "3. Destinação dos Recursos" do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre o gestor	O Gestor foi constituído em 18/10/2007 pelo Itaú Unibanco e pelos sócios executivos da Kinea, como empresa especializada na gestão de investimentos alternativos (Hedge Funds, Private Equity, Fundos de Investimento Imobiliário, FIAGRO), transformando-se em uma plataforma independente de gestão de recursos e especializada em investimentos específicos. O Itaú Unibanco é detentor de 80% das cotas do Gestor, sendo que as demais cotas da Kinea são detidas por sócios executivos da Kinea que atuam diretamente na gestão dos fundos. Até o final de junho de 2025 a Kinea contava com fundos que totalizavam R\$ 131,2 bilhões de patrimônio líquido.	Seção "16. Informações Adicionais" do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais informações
Informações sobre o administrador	<p>O Administrador é controlado diretamente pelo Itaú Unibanco S.A., que detém 99,99% das cotas representativas do seu capital social e integra um dos maiores grupos na administração de fundos de investimento no País.</p> <p>O Administrador oferece serviços de administração fiduciária visando a atender às necessidades de controle e acompanhamento da gestão própria ou terceirizada de seus clientes. Estes serviços compreendem a administração legal de fundos de investimento, incluindo as atividades de supervisão, monitoramento e controle da adequação dos investimentos e aplicações aos limites estabelecidos na legislação aplicável e normas e diretrizes fixadas na política de investimento.</p>	Seção "16. Informações Adicionais" do Prospecto

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
<b>1. Risco de Crédito:</b> Os Ativos e os Ativos de Liquidez do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, bem como a insuficiência de garantias, o que pode afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>2. Riscos Relativos às Cotas de FII, aos CRI, às LCI, às LH e às LIG:</b> Eventuais alterações nas legislações tributárias sobre ativos financeiros poderá ocasionar em extinção de isenções, criação, elevação de alíquotas ou criação de novos tributos sobre determinados ativos financeiros, podendo afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>3. Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário:</b> O preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados aos imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, podendo, causar perdas aos Cotistas e ao Fundo.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>4. Risco Tributário:</b> O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo e Cotistas recolhimentos não previstos.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>5. Risco Regulatório/Jurídico:</b> Eventuais interferências de órgãos reguladores, mudanças na legislação e regulamentação, alterações nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros, poderão impactar as condições de funcionamento do Fundo e seu desempenho.	<input type="checkbox"/> Maior <input checked="" type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
<b>Informações sobre a cota do Fundo de Investimento</b>		
Principais características	<p><b>(i)</b> As Cotas são escriturais, nominativas e correspondem a frações ideais de seu patrimônio; <b>(ii)</b> As Cotas serão emitidas em classe única; <b>(iii)</b> A cada Cota corresponderá 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas; e <b>(iv)</b> o Cotista não poderá requerer o resgate ou a amortização de suas Cotas.</p>	Seção 2. "Principais Características da Oferta" do Prospecto

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais informações
Prazo de duração do fundo	Indeterminado.	Seção "16. Informações Adicionais" do Prospecto
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda.	Seção "7. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta" do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input checked="" type="checkbox"/> Público em geral.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	É assegurado aos cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) dia útil contado da data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, conforme aplicação do Fator de Proporção, o direito de preferência na subscrição das cotas da oferta inicialmente ofertadas.	Seções "Definições" e "6. Informações Sobre as Cotas Negociadas"
Qual o valor mínimo para investimento?	Quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 1.012,60 (mil e doze reais e sessenta centavos).	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Como participar da oferta?	O Investidor deverá, simultaneamente, assinar eletronicamente o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e Termo de Aceitação ou Boletim de Subscrição, junto a uma única Instituição Participante, indicando a quantidade de cotas que pretende subscrever, observando o Valor Mínimo de Investimento.	Capa, Definições e Seção "2. Principais Características da Oferta" do Prospecto
Como será feito o rateio?	Caso a demanda exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será realizado o rateio proporcional das Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Termo(s) de Aceitação tenha(m) sido realizado(s) comunicará a cada investidor da Oferta sobre o rateio realizado.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	A Oferta não pode ser revogada a exclusivo critério do Fundo. Eventual revogação deverá ser justificada e submetida à apreciação prévia da CVM.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção "16. Informações Adicionais" do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<b>Administrador:</b> <a href="https://www.intrag.com.br/intrag-pt/">https://www.intrag.com.br/intrag-pt/</a> . 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.	Seção "14. Identificação das Pessoas Envolvidas" do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
	<p><b>Gestor:</b> <a href="http://www.kinea.com.br">http://www.kinea.com.br</a>. Neste site, em “Materiais” acessar “Documentos”, localizar a subdivisão “Imobiliário”, clicar em “CRI” e depois em “KNUQ11”, e, então, localizar o documento desejado.</p> <p><b>Coordenador Líder:</b> <a href="https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas">https://www.itaubba.com.br/itaubba-pt/ofertas-publicas</a>. Neste site 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.</p> <p><b>CVM:</b> <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a>. Neste site 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.</p> <p><b>B3:</b> <a href="https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/">https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/</a>. 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.</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	<b>ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.</b>	Capa e Seção “16. Informações Adicionais” do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá convidar instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, para participarem da colocação das Novas Cotas, junto a 1ª Série, efetuando esforços de colocação junto aos Investidores, via Termo de Adesão.	Capa e Seção “11. Contrato de Distribuição” do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção “8. Outras Características da Oferta” do Prospecto
Qual o período de reservas?	Período de Coleta de Intenções de Investimento, na 1ª Série: 24/07/2025 a 20/08/2025. Período de Liquidação Diária, na 2ª Série: 27/08/2025 a 02/01/2025.	Seção “5. Cronograma” do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	10 de julho de 2025.	Seção “6. Informações Sobre as Cotas Negociadas” do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	Na data do Procedimento de Alocação, caso seja realizado o rateio proporcional.	Seção “8. Outras Características da Oferta” do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Qual a data da liquidação da Oferta?	Liquidação da 1ª Série: 26/08/2025. Liquidação da 2ª Série: 27/08/2025 a 02/01/2025, conforme existam Novas Cotas disponíveis.	Seções "Definições", "2. Principais Características da Oferta" e "5. Cronograma" do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Na respectiva Data de Liquidação.	Seção "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3.	Seções "2. Principais Características da Oferta" e "8. Outras Características da Oferta" do Prospecto

