

ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 42.754.362/0001-18

Código ISIN: BRKNUQCTF004

Código de Negociação: KNUQ11

Classificação ANBIMA: FII de Papel - CRI - Gestão Ativa - Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/178, em 17 de julho de 2025

Administrado por

Intrag
Administração Fiduciária

Gerido por

Kinea
uma empresa 

INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo,
Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500,
inscrita no CNPJ sob o nº 62.418.140/0001-31 (“Administrador”)

KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

Sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo,
Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, Vila Olímpia,
inscrita no CNPJ sob o nº 08.604.187/0001-44 (“Gestor”)

No montante de, inicialmente, até

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)

I. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

O **KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“**CNPJ**”) sob o nº 42.754.362/0001-18 (“**Fundo**”), administrado pelo Administrador, e gerido pelo Gestor (o Fundo em conjunto com o Gestor e o Administrador, “**Ofertantes**”), organizado sob uma única classe de cotas (“**Classe**”) e, portanto, sem divisão patrimonial entre diferentes classes, de modo que quaisquer referências ao Fundo são referências à Classe nos termos do anexo descritivo ao regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), conforme aplicável, e o **ITAÚ BBA ASSESSORIA FINANCEIRA S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrito no CNPJ 04.845.753/0001-59, na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”), nos termos do §3º do artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM nº 160**”), comunicam o início, na presente data, da oferta pública de distribuição primária de até 4.937.783 (quatro milhões, novecentas e trinta e sete mil, setecentas e oitenta e três) Novas Cotas (“**Novas Cotas**” e “**4ª Emissão**”) de sua classe única (“**Classe**”), a serem colocadas em até duas séries (“**1ª Série**” e “**2ª Série**”, respectivamente), nominativas e escriturais, pelo valor unitário de R\$ 101,26 (cento e um reais e vinte e seis centavos), correspondente ao valor patrimonial das cotas do Fundo em 30 de junho de 2025 (“**Valor da Nova Cota**”), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme definido no Prospecto Definitivo), perfazendo o montante de até 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) (“**Volume Inicial da Oferta**”), submetida ao rito de registro automático, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160 e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM nº 175**”), não sendo consideradas, para efeito de cálculo do Volume Inicial da Oferta, as Cotas Adicionais (conforme definidas no Prospecto Definitivo), bem como a Taxa de Distribuição, observado que a colocação das ordens pelos Investidores e as respectivas liquidações financeiras observarão o Cronograma Estimativo da Oferta indicado abaixo.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no “*Prospecto Definitivo de Distribuição Pública Primária de Cotas da 4ª (Quarta) Emissão da Classe Única de Cotas do Kinea Unique HY CDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*” (“**Prospecto Definitivo**”).

II. LOCAIS DE ACESSO AO PROSPECTO DEFINITIVO E À LÂMINA DA OFERTA

Os documentos da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM, e da B3:

- **Administrador**

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.

- Gestor**
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.
- Coordenador Líder**
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.
- 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.

III. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

IV. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A OFERTA FOI REGISTRADA AUTOMATICAMENTE PERANTE A CVM EM 17 DE JULHO DE 2025, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/178.

V. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ¹
1	Requerimento de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado do Prospecto Preliminar e da Lâmina	10/07/2025
2	Início das Apresentações a potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	11/07/2025
3	Concessão do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Comunicado de Modificação da Oferta e do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	17/07/2025
4	Data de corte para identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	22/07/2025
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e de Negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento, no âmbito da 1ª Série ²	24/07/2025
6	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	01/08/2025
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e do Período de Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	05/08/2025

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ¹
8	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência	06/08/2025
9	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	07/08/2025
10	Término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, no âmbito da 1ª Série	20/08/2025
11	Procedimento de Alocação da 1ª Série	21/08/2025
12	Publicação do Comunicado de Resultado de Alocação da 1ª Série	22/08/2025
13	Liquidação da 1ª Série	26/08/2025
14	Início do Período de Liquidação Diária, no âmbito da 2ª Série	27/08/2025
15	Término previsto do Período de Liquidação Diária, no âmbito da 2ª Série	02/01/2026
16	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	13/01/2026

¹ Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações a critério das Instituições Participantes da Oferta ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando à possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior à indicada acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. **A modificação de Oferta realizada anteriormente à concessão do registro da oferta não demanda aprovação prévia da CVM.**

² Considerando que o Período de Coleta de Intenções de Investimento no âmbito da 1ª Série estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Investidores devem estar cientes de que o Termo de Aceitação ou a ordem de investimento, conforme o caso, enviados somente serão atendidos até o limite máximo de Novas Cotas que permanecerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme será divulgado por meio do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, nos termos do Prospecto Definitivo, observado ainda o Critério de Rateio da Oferta e a possibilidade de exercício das Cotas Adicionais.

VI. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto Definitivo.

OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO DEFINITIVO, O REGULAMENTO DO FUNDO E O ANEXO DA CLASSE ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO NA SEÇÃO 4 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO DEFINITIVO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE A E AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DO PROSPECTO DEFINITIVO.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO DEFINITIVO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, GESTOR, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.



COORDENADOR LÍDER



A data deste Anúncio de Início é 17 de julho de 2025.