

# ANÚNCIO DE INÍCIO

## DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DO

# KINEA UNIQUE HY CDI

# FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/MF nº 42.754.362/0001-18

Administrado por

## INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

No montante de até

# R\$ 646.171.970,70

(seiscentos e quarenta e seis milhões, cento e setenta e um mil,  
novecentos e setenta reais e setenta centavos)

Código ISIN: BRKNUQCTF004

Código de Negociação: KNUQ11

Tipo ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2023/007, em 05 de abril de 2023



O **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º e 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, 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 em vigor (“**Resolução CVM nº 160**”), em conjunto com o **ITAÚ UNIBANCO S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 (“**Itaú Unibanco**”) e a **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64 (“**Itaú Corretora**” e, em conjunto com o Itaú Unibanco, os “**Coordenadores Contratados**” e, os Coordenadores Contratados em conjunto com o Coordenador Líder, os “**Coordenadores**”), comunicam o início, na presente data da oferta pública de distribuição primária de até 6.457.845 (seis milhões, quatrocentas e cinquenta e sete mil e oitocentas e quarenta e cinco) de cotas da 2ª emissão (“**Cotas da 2ª Emissão**” e “**2ª Emissão**”) do **KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 42.754.362/0001-18 (“**Oferta**”, “**Fundo**”, respectivamente), em classe única, a serem colocadas em até duas séries, nominativas e escriturais, pelo valor unitário de R\$100,06 (cem reais e seis centavos), correspondente ao valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 01 de março de 2023 (“**Valor da Cota da 2ª Emissão**”), sem considerar a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definida), que será corrigido pela variação do patrimônio do Fundo até o Dia Útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início, perfazendo o montante de até R\$646.171.970,70 (seiscentos e quarenta e seis milhões, cento e setenta e um mil, novecentos e setenta reais e setenta centavos) (“**Volume Total da Oferta**”), submetida ao rito de registro ordinário, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 472**”), não sendo consideradas, para efeito de cálculo do Volume Total da Oferta, as Cotas Adicionais (conforme definidas no Prospecto), 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 do Fundo (“**Regulamento**”) e no “*Prospecto de Distribuição Pública Primária de Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do Kinea Unique HY CDI Fundo de Investimento Imobiliário*” (“**Prospecto**”).

## I. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e protocolo do pedido de admissão à negociação das Cotas na B3	09/01/2023
2	Envio de exigências pela CVM	07/02/2023
3	Cumprimento das exigências	03/03/2023
4	Reiteração de exigências pela CVM	17/03/2023
5	Cumprimento de reiteração de exigências feitas pela CVM	31/03/2023
6	Concessão do Registro da Oferta pela CVM	05/04/2023
7	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto	24/04/2023
8	Início do Período de Subscrição, no âmbito da 1ª Série	03/05/2023
9	Término do Período de Subscrição, no âmbito da 1ª Série	02/06/2023
10	Procedimento de Alocação da 1ª Série	05/06/2023
11	Liquidação da 1ª Série	09/06/2023
12	Período previsto para a primeira liquidação e a última liquidação no âmbito da 2ª Série	12/06/2023 a 19/10/2023
13	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	20/10/2023
14	Eventual devolução de recursos a Investidores que tenham condicionado suas ordens de investimento	03/11/2023

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, porém, no caso de oferta sujeita ao rito de registro ordinário, será analisada no decorrer do período de análise do registro, podendo configurar fato novo para fins do rito de análise.

## II. OUTRAS INFORMAÇÕES

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou da Oferta poderão ser obtidos nos endereços a seguir indicados:

- 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 o Prospecto, neste site clicar em “Fundos”, em seguida, no campo “Pesquisar” buscar por “KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Documentos” e então localizar o Prospecto.

Para acessar o Anúncio de Início, neste site clicar em “Fundos”, em seguida, no campo “Pesquisar” buscar por “KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Documentos” e então localizar o “Anúncio de Início”.

- KINEA INVESTIMENTOS LTDA.**

Rua Minas de Prata, nº 30, 4º andar, São Paulo - SP

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

Para acessar o Prospecto, neste site, acessar “Documentos”, localizar a subdivisão “Imobiliários CRI” e clicar em “KNUQ11”, e, então, localizar o “Prospecto”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste site, acessar “Documentos”, localizar a subdivisão “Imobiliários CRI” e clicar em “KNUQ11”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”.

- **BANCO ITAÚ BBA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 2º andar (parte), São Paulo - SP

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

Para acessar o Prospecto, neste site clicar em “ver mais”, acessar “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, selecionar “2023” e, então, localizar “KNUQ11 - Prospecto”.

Para acessar a Lâmina, neste site clicar em “ver mais”, acessar “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, selecionar “2023” e, então, localizar “KNUQ11 - Lâmina”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste site clicar em “ver mais”, acessar “FII Fundo de Investimento Imobiliário”, selecionar “2023” e, então, localizar “KNUQ11 – Anúncio de Início”.

- **ITAÚ UNIBANCO S.A.**

Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, São Paulo - SP

**Telefone:** (11) 4004-3131 para capitais e regiões metropolitanas e 0800 722 3131 para as demais localidades (em dias úteis, das 9h às 18h).

**Website:** <http://www.itaucorretora.com.br>

Para acessar o Prospecto, neste site acessar “Ofertas Públicas” e, então, localizar o “Prospecto” em “Ofertas em Andamento”.

Para acessar a Lâmina, neste site acessar “Ofertas Públicas” e, então, localizar a “Lâmina” em “Ofertas em Andamento”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste site acessar “Ofertas Públicas” e, então, localizar o “Anúncio de Início” em “Ofertas em Andamento”.

- **ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), São Paulo - SP

**Telefone:** (11) 4004-3131 para capitais e regiões metropolitanas e 0800 722 3131 para as demais localidades (em dias úteis, das 9h às 18h)

**Website:** <http://www.itaucorretora.com.br>

Para acessar o Prospecto, neste site acessar “Ofertas Públicas” e, então, localizar o “Prospecto” em “Ofertas em Andamento”.

Para acessar a Lâmina, neste site acessar “Ofertas Públicas” e, então, localizar a “Lâmina” em “Ofertas em Andamento”.

Para acessar o Anúncio de Início, neste site acessar “Ofertas Públicas” e, então, localizar o “Anúncio de Início” em “Ofertas em Andamento”.

- **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 o Prospecto, 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 “2023 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Kinea Unique HY CDI Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto”.

Para acessar a Lâmina, 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 “2023 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Kinea Unique HY CDI Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar a “Lâmina”.

Para acessar o Anúncio de Início, 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 “2023 - Entrar”, acessar “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “Kinea Unique HY CDI Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Anúncio de Início”.

- **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48, São Paulo - SP

**Website:** [http://www.b3.com.br/pt\\_br/](http://www.b3.com.br/pt_br/)

Para acessar o Prospecto, 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 FII – 2ª Emissão” e, então, localizar o “Prospecto”.

Para acessar a Lâmina, 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 FII – 2ª Emissão” e, então, localizar a “Lâmina”.

Para acessar o Anúncio de Início, 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 FII – 2ª Emissão” e, então, localizar o “Anúncio de Início”.

### III. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 05 DE ABRIL DE 2023, SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2023/007.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” A PARTIR DA PÁGINA 31 DO PROSPECTO.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA 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 CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO A SEREM DISTRIBUÍDAS.

DE ACORDO COM O §6º, DO ART. 45 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, OS LIMITES DE CONCENTRAÇÃO POR EMISSOR, ESTABELECIDOS NA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, NÃO SÃO APLICÁVEIS A ESTE FUNDO.

NO ÂMBITO DESTA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS COTAS DA 2ª EMISSÃO EM BENS E DIREITOS.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS, PODENDO INCLUSIVE ACARREJAR PERDAS SUPERIORES AO CAPITAL APLICADO E A CONSEQUENTE OBRIGAÇÃO DO COTISTA DE APORTAR RECURSOS ADICIONAIS PARA COBRIR O PREJUÍZO DO FUNDO.

A PRESENTE OFERTA DE COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO NÃO FOI OU SERÁ REGISTRADA SOB O *SECURITIES ACT* DE 1933, E, NO ÂMBITO DA OFERTA, TAIS COTAS NÃO PODERÃO SER OFERECIDAS, VENDIDAS OU, DE QUALQUER OUTRA FORMA, TRANSFERIDAS NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA OU EM QUALQUER UM DE SEUS TERRITÓRIOS, POSSESSÕES OU ÁREAS SUJEITAS A SUA JURISDIÇÃO. O FUNDO NÃO FOI E NEM SERÁ REGISTRADO SOB O *INVESTMENT COMPANY ACT* DE 1940, BEM COM SOB QUALQUER OUTRA REGULAMENTAÇÃO FEDERAL DOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA. ASSIM, AS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO NÃO ESTÃO SENDO OFERTADAS OU VENDIDAS NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA, PARA *US PERSONS* (CONFORME DEFINIDOS PARA FINS DE LEIS NORTE-AMERICANAS, INCLUINDO O REGULATIONS E O *SECURITIES ACT* DE 1933) OU PARA RESIDENTES NOS ESTADOS UNIDOS DA AMÉRICA.

Ao considerar a aquisição de Cotas da 2ª Emissão, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre o Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa tanto do Prospecto quanto do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao Objetivo e Política de Investimento do Fundo, bem como as que tratam dos Fatores de Risco a que o Fundo e a Oferta estão expostos.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o Investidor. Ainda que o Administrador e o Gestor mantenham sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante, do Coordenador Líder e/ou do Coordenadores Contratados (ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas), de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

As Cotas da 2ª Emissão deverão ser subscritas até a data de encerramento da Oferta. Quando da subscrição das Cotas da 2ª Emissão, o Investidor deverá, simultaneamente, assinar eletronicamente o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento e o Pedido de Subscrição ou o Boletim de Subscrição, conforme o caso, em que atesta que tomou ciência do teor do Regulamento, do Prospecto e dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no item 6 do Regulamento e na seção “Fatores de Risco” nas páginas 31 a 46 do Prospecto, bem como que tomou ciência da Política de Investimento descrita no item 4 do Regulamento, da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de sua responsabilidade por consequentes aportes adicionais de recursos.

A data deste Anúncio de Início é 24 de abril de 2023.

COORDENADOR LÍDER



COORDENADOR  
CONTRATADO/CUSTODIANTE



COORDENADOR  
CONTRATADO/ESCRITURADOR



ItaúCorretora

ADMINISTRADOR

**Intrag**  
Administração Fiduciária

GESTOR

**Kinea**  
uma empresa 