

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 2ª Emissão do Kinea Unique HY CDI Fundo de Investimento Imobiliário, em Classe Única e em até Duas Séries

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

Risco de	☒ perda do principal	
	☐ responsabilidade ilimitada	
	☒ falta de liquidez	
	☒ produto complexo	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais informações
A. Valor Mobiliário		Seção do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Até 6.457.845 (seis milhões, quatrocentas e cinquenta e sete mil e oitocentas e quarenta e cinco).	Seção "1. Principais Características da Oferta"
a.2) Preço unitário	R\$100,06 (cem reais e seis centavos), sendo que, no âmbito da 2ª Série, este valor será atualizado. Quando da subscrição e integralização de Cotas da 2ª Emissão, será devido pelos investidores o pagamento da Taxa de Distribuição, equivalente a 1,50% por Cota da 2ª Emissão subscrita.	Seção "1. Principais Características da Oferta"
a.3) Montante Ofertado (=a.1*a.2)	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).	Seção "1. Principais Características da Oferta"
a.4) Lote suplementar	N/A	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, até 25%.	Seção "1. Principais Características da Oferta"
Qual mercado de negociação?	☒ B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão / ☐ não será negociado em mercado organizado	Seção "1. Principais Características da Oferta"
Código de negociação	☒ código KNUQ11 / ☐ N/A	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , em classe única e em até duas séries	Capa
Administrador	INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , CNPJ nº 62.418.140/0001-31 (www.intrag.com.br)	Seção "12. Identificação das Pessoas Envolvidas"
Gestor	KINEA INVESTIMENTOS LTDA. , CNPJ nº 08.604.187/0001-44 (www.kinea.com.br)	Seção "12. Identificação das Pessoas Envolvidas"

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 e ao pagamento dos Encargos do Fundo. NA DATA DO PROSPECTO O FUNDO NÃO POSSUI ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA. Caso o Fundo invista preponderantemente em títulos e valores mobiliários, o Fundo terá o prazo estabelecido na regulamentação aplicável para enquadrar a sua carteira de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento. Caso o Fundo invista preponderantemente em títulos e valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas, observadas adicionalmente as disposições constantes nos subitens abaixo, bem como as demais disposições aplicáveis nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento.	Seção "2. Destinação dos Recursos"

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), 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 janeiro de 2023 a Kinea contava com fundos que totalizavam R\$73,5 bilhões de patrimônio líquido.	Seção "13. Sumário do Fundo"
Informações sobre o administrador	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. 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.	Seção "13. Sumário do Fundo"

Sumário dos principais riscos do fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
1. Risco de Crédito: 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.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor
2. Risco Relacionado às Garantias: Caso a execução das garantias não seja suficiente, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor
3. Risco Tributário: O risco tributário engloba o risco de perdas decorrente 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.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor
4. Risco Sistêmico e do Setor Imobiliário: 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.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor
5. Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido Negativo: O Fundo pode, eventualmente, ter patrimônio líquido negativo, culminando na obrigatoriedade de os Cotistas realizarem aporte de capital. Não há como mensurar o montante a ser aportado e não há garantia de o Fundo ter rentabilidade após tais aportes.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o valor mobiliário		Mais informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	Oferta primária de cotas de emissão do KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , a ser realizada conforme o Plano da Oferta adotado em conformidade com o disposto na Resolução CVM nº 160.	Seção 1. "Principais Características da Oferta"
Prazo de duração do fundo	☒ indeterminado ☐ determinado: data ou prazo, de acordo com o Regulamento do fundo	Seção "13. Sumário do Fundo"
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☐ Revenda a investidores qualificados após decorridos ☐ dias do final da oferta. ☐ Revenda ao público em geral após decorridos ☐ dias do final da oferta. ☐ parcelas com lock-up em ofertas destinadas a investidores não profissionais. ☒ Não há restrições à revenda.	Seção "6. Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta"

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☐ Investidores Profissionais ☐ Investidores Qualificados ☒ Público em geral	Seção "7. Outras Características da Oferta"
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	No mínimo, 10 (dez) Cotas da 2ª Emissão, pelo Valor da Cota da 2ª Emissão ou pelo Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão.	Seção "1. Principais Características da Oferta"
Como participar da oferta?	O Investidor deverá, simultaneamente, assinar eletronicamente o termo de ciência de risco e adesão ao regulamento e o pedido de subscrição ou boletim de subscrição, conforme o caso, junto a uma Instituição Participante da Oferta, indicando a quantidade de cotas que pretende subscrever, observando, ainda, o Valor Mínimo de Investimento.	Seção "1. Principais Características da Oferta"
Como será feito o rateio?	Caso a demanda total objeto da 1ª Série exceda o montante total das Cotas da 2ª Emissão, será realizado rateio proporcional.	Seção "1. Principais Características da Oferta"
Como poderei saber o resultado do rateio?	Cada Instituição Participante Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição tenha(m) sido realizado(s) comunicará a cada investidor da Oferta sobre o rateio realizado.	Seção "1. Principais Características da Oferta"
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 "7. Outras Características da Oferta"
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência de Imposto de Renda na fonte à alíquota de 20%.	Seção "14. Tributação"
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administrador: https://www.intrag.com.br/intrag-pt/ Gestor: http://www.kinea.com.br Coordenador Líder: https://www.itaubba-pt/ofertas-publicas Coordenadores Contratados: http://www.itaucorretora.com.br Escriturador: http://www.itaucorretora.com.br CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br B3: https://www.b3.com.br/pt-br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/	Seção "12. Identificação das Pessoas Envolvidas"
Quem são os coordenadores da oferta?	O BANCO ITAÚ BBA S.A. , a ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. e o ITAÚ UNIBANCO S.A.	Capa e Seção "13. Sumário do Fundo"
Outras instituições participantes da distribuição	Os Coordenadores poderão convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, para participarem da colocação das Cotas da 2ª Emissão, no âmbito da 1ª Série, efetuando esforços de colocação junto aos Investidores, por meio de Carta Convite.	Capa e Seções "Definições" e "10. Contrato de Distribuição"

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Seção "7. Outras Características da Oferta"
Qual o período de reservas?	Período de subscrição, no âmbito da 1ª Série: 03/05/2023 a 02/06/2023. Período de liquidação diária, no âmbito da 2ª Série: 12/06/2023 a 19/10/2023;	Seção "4. Cronograma"
Qual a data da fixação de preços?	A data de divulgação do Anúncio de Início e será fixado com base no Valor Atualizado da Cota da 2ª Emissão.	Seção "5. Informações Sobre as Cotas Negociadas"
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	A ser definida, caso seja realizado o rateio proporcional no âmbito da 1ª Série.	Seção "1. Principais Características da Oferta"
Qual a data da liquidação da Oferta?	Liquidação da 1ª Série: 09/06/2023 Liquidação da 2ª Série: 12/06/2023 a 19/10/2023, conforme existam Cotas da 2ª Emissão disponíveis.	Seções "Definições", "1. Principais Características da Oferta" e "4. Cronograma"
Quando receberei a confirmação da compra?	No âmbito da 1ª Série, na data de liquidação da 1ª Série e, no âmbito da 2ª Série, na data de sua subscrição.	Seção "1. Principais Características da Oferta"
Quando poderei negociar?	Após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3, conforme datas informadas no Formulário de Liberação para negociação das cotas.	Seções "1. Principais Características da Oferta" e "7. Outras Características da Oferta"