

OBJETIVO DO FUNDO

[Planilha de fundamentos](#)

O portfólio é dedicado ao investimento em Ativos de renda fixa de natureza pós-fixada, especialmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").

PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R\$ 2,19 bilhões

COTA PATRIMONIAL EM 28/11/25
R\$ 101,77

COTA MERCADO EM 28/11/25
R\$ 103,88

NÚMERO DE COTISTAS
43.555

DIVIDENDOS A PAGAR EM 10/12/25
R\$ 1,15/cota

MÉDIA DIÁRIA DE LIQUIDEZ
R\$ 4,92 milhões

TAXA MÉDIA DO FUNDO (CURVA)
CDI + 4,95% a.a.

POSIÇÃO AO FINAL DO PERÍODO

Na data deste relatório, o Kinea Unique apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 78,9% em ativos alvo, 20,0% em LCI e 1,1% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRI corresponde a 78,9% do patrimônio do Fundo, com uma remuneração média (Curva) de CDI + 4,95% a.a. e com um prazo médio de 2,5 anos. Para mais detalhes, favor ver a seção "Resumo da Carteira".

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

Os dividendos referentes a novembro, cuja distribuição ocorrerá no dia 10/12/2025, são de R\$ 1,15 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 1,14% considerando a cota média de ingresso de R\$ 100,89, que corresponde a 108% da taxa DI do período (127% do CDI considerando o gross-up do IR à alíquota de 15%). Para mais informações sobre os resultados do fundo, favor verificar a seção "Informações Contábeis" deste relatório.

RENDIMENTO MENSAL
108,3%
DO CDI LÍQUIDO DE IR

17/02/2023
Início do fundo

1,40% a.a.
Taxa de administração

Não há
Taxa de performance

Intrag DTVM Ltda
Administrador

Kinea Investimentos Ltda.
Gestor

Público Geral
Tipo de investidor

PRINCIPAIS MOVIMENTAÇÕES NA CARTEIRA

Neste mês, realizamos investimentos em novas operações no valor total de R\$ 62,6 milhões. Mais detalhes são apresentados abaixo

Devedor	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias
Construtora Vasco – Pro- soluto 512	52,5	CDI + 4,90%	A operação tem como lastro uma carteira revolvente de créditos Pro-Soluto cedida por uma incorporadora. O CRI apresenta um excedente de recebíveis que garante uma cobertura equivalente a 150% do saldo da operação, aliado a uma estrutura sólida de mitigação de riscos para absorver eventuais inadimplências, incluindo um fundo de reserva. Além disso, conta com garantias adicionais, como o aval dos acionistas e do grupo econômico	FR e Aval
Vic – Pro- soluto 477	10,1	CDI + 4,90%	A operação é baseada em uma carteira de créditos Pro-Soluto revolvente cedida por uma incorporadora. O CRI conta com um excedente de cobertura de recebíveis, correspondendo a uma cobertura de 150% do saldo da operação, e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, além de um fundo de reserva equivalente significativo. O CRI também conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Cotas das SPEs e do aval dos acionistas e do grupo econômico.	FR, AF de Cotas e Aval
Total	62,6	CDI + 4,90%		

ACOMPANHAMENTO DA CARTEIRA

Para maiores informações, recomendamos aos investidores que acessem os hyperlinks, clicando nos códigos dos ativos listados na tabela da seção "Carteira de Ativos". Por fim, recomendamos também os vídeos mensais com os comentários da gestão, os quais podem ser acessados em nosso canal cujo link segue abaixo:

 [ASSISTA AO VÍDEO](#)



Gostaríamos de destacar que adicionamos um Dashboard interativo dos fundos no nosso site, onde podem ser encontradas diversas informações úteis da carteira e dos Fundos.

Segue Link abaixo:



[DASHBOARD INTERATIVO](#)



EXPECTATIVA DE DESEMBOLSOS FUTUROS

Estamos evoluindo com a estruturação de algumas operações que deverão compor a carteira do Fundo. Apresentamos abaixo um descritivo simplificado do pipeline indicativo dos próximos investimentos do KNUQ11:

#	Ativo	Segmento	Indexador	Taxa	Volume (R\$ milhões)
1	CRI	Residencial Pulverizado	CDI +	4,00%	200
2	CRI	Residencial	CDI +	3,50%	75
3	CRI	Residencial	CDI +	5,00%	30
4	CRI	Residencial	CDI +	5,00%	30
5	CRI	Logístico	CDI +	4,20%	25
6	CRI	Residencial	CDI +	4,00%	15
7	CRI	Residencial	CDI +	4,75%	8
8	CRI	Residencial	CDI +	4,40%	8
Total			CDI +	4,09%	390

RESUMO DA CARTEIRA

Os dados da carteira são atualizados diariamente na página do [Kinea Unique](#), na seção [Cota Diária](#).

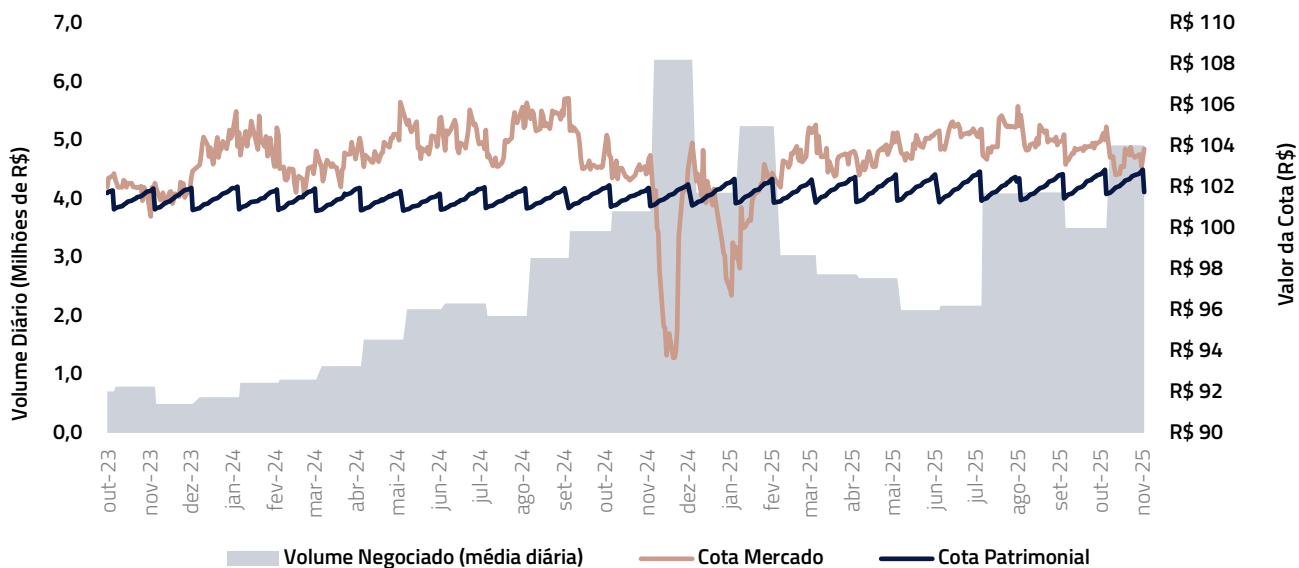
Ativo	% Alocado (% do PL)	Indexador	Taxa Média MTM	Taxa Média Aquisição	Prazo Médio
CRI	78,6%	CDI +	4,88%	4,95%	2,5
CRI	0,4%	Inflação +	13,00%	13,00%	0,0
LCI	20,0%	%CDI	97% Isento de IR	97% Isento de IR	0,0
Caixa	1,1%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0
Total	100,0%				2,0

* Concentração em CRI indexados à inflação inclui a participação no FII Icône, cuja remuneração alvo é de INCC + 13,0%.



NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 93,46 milhões, correspondendo a uma média de aproximadamente R\$ 4,92 milhões por dia.



INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

Para apuração do resultado, considera-se os rendimentos apropriados através do regime contábil de competência, que compreendem juros e correção monetária dos ativos, deduzidos da taxa administração, custódia e demais custos de manutenção do Fundo. Adicionalmente, são excluídos os efeitos de marcação a mercado (MTM) dos títulos, sejam eles positivos ou negativos, tal como descrito nas Demonstrações Financeiras e no Relatório Complementar.

DRE (R\$ milhões)	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25
Resultado CRI	18,2	20,6	18,5	18,3	20,5	21,8	15,8	24,8	23,2	25,6	14,9	23,9
Resultado FII	0,2	0,1	0,2	0,2	0,1	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0,1
Resultado LCI	1,0	0,6	0,6	0,6	0,5	0,7	1,8	1,1	1,7	3,9	5,2	4,4
Resultado Instr. Caixa	0,5	0,6	0,9	0,9	0,7	0,5	0,5	0,5	1,1	2,8	1,9	0,7
Despesas do fundo	-2,0	-2,0	-1,9	-1,8	-1,9	-2,0	-1,9	-2,2	-2,3	-2,9	-3,1	-2,5
Outras Receitas	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0
Resultado Líquido	17,9	19,9	18,3	18,1	19,9	21,1	16,4	24,4	23,9	29,5	19,5	26,6
Distribuição no mês	16,8	19,1	18,7	18,1	19,9	20,7	21,4	23,0	24,2	26,9	26,9	24,7
Resultado por cota (R\$)	1,17	1,29	1,19	1,18	1,30	1,37	1,06	1,59	1,11	1,37	0,90	1,23
Distribuição por cota (R\$)	1,10	1,25	1,22	1,18	1,30	1,35	1,40	1,50	1,40	1,25	1,25	1,15

Resultado Gerado no mês

R\$ 1,23/cota

Resultado Distribuído no mês

R\$ 1,15/cota

Reserva Acumulada não distribuída

R\$ 0,70/cota

O resultado do Fundo no mês de novembro se beneficiou do nível elevado da Selic, contrabalanceando o impacto negativo do menor número de dias úteis do mês. Realizamos novos investimentos no período (favor ver seção "Principais Movimentações na Carteira") e seguimos focados para concluir a alocação dos recursos captados na última emissão de cotas do Fundo, finalizada recentemente.

A última reunião do Copom foi realizada no início de novembro, tendo os membros do comitê deliberado pela manutenção da taxa Selic no patamar de 15,00% ao ano. Esse patamar elevado deverá impactar positivamente os rendimentos do Fundo nos próximos meses. No comunicado publicado pelo BACEN em 05 de novembro, pontuou-se que "o cenário segue marcado por expectativas desancoradas, projeções de inflação elevadas, resiliência na atividade econômica e pressões no mercado de trabalho...exigindo uma política monetária em patamar significativamente contracionista por período bastante prolongado". A próxima reunião do comitê de política monetária ocorrerá em meados de dezembro. Apesar do tom ainda restritivo da comunicação da autoridade monetária, alguns analistas já preveem o inicio do ciclo de flexibilização no primeiro trimestre de 2026. Os movimentos futuros do Banco Central irão considerar a defasagem dos efeitos da política monetária, a conjuntura externa e a necessidade de maior cautela diante do aumento das incertezas observadas.

RENDIMENTOS MENSais

Rentabilidade do Fundo nos últimos 12 meses, considerando a distribuição de rendimento e tomando como base a média ponderada dos valores praticados nas emissões de cotas.

Valores de referência			Cota Média de Ingresso R\$ 100,89			
Período	Resultado Gerado (R\$)	Dividendo (R\$)	Rent. Fundo	Taxa DI	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
nov/25	1,23	1,15	1,14%	1,05%	108%	127%
out/25	0,90	1,25	1,24%	1,28%	97%	114%
set/25	1,37	1,25	1,24%	1,22%	102%	119%
ago/25	1,11	1,40	1,39%	1,16%	119%	140%
jul/25	1,59	1,50	1,49%	1,28%	117%	137%
jun/25	1,06	1,40	1,39%	1,10%	127%	149%
mai/25	1,37	1,35	1,34%	1,14%	118%	138%
abr/25	1,30	1,30	1,29%	1,06%	122%	144%
mar/25	1,18	1,18	1,17%	0,96%	122%	143%
fev/25	1,19	1,22	1,21%	0,99%	123%	144%
jan/25	1,29	1,25	1,24%	1,01%	123%	144%
dez/24	1,17	1,10	1,09%	0,93%	118%	138%

COTA DIÁRIA

As matrizes abaixo apresentam a sensibilidade do spread médio da carteira do Fundo, com base no valor da cota de mercado no fechamento do mês. Esses dados são atualizados diariamente na página do [Kinea Unique](#), na seção [Cota Diária](#).

Sensibilidade do yield e spread da carteira de CRI ao preço no mercado secundário¹

Preço Mercado	Spread (CDI+)	Spread (-) Tx Adm
101,50	5,02%	3,54%
102,00	4,76%	3,28%
102,50	4,50%	3,02%
103,00	4,23%	2,75%
103,50	3,97%	2,49%
104,00	3,70%	2,22%
104,50	3,44%	1,96%
105,00	3,17%	1,69%
105,50	2,91%	1,43%
106,00	2,65%	1,17%
106,50	2,38%	0,90%

*Spread e yield da carteira de CRI com base no preço de aquisição da cota no mercado secundário. O cálculo considera a reversão do ágio/deságio ao longo da duração da carteira de CRI.

1. O investidor pessoa física recebe rendimentos isentos do Imposto de Renda, no entanto, uma vez observadas as seguintes condições: (i) os Cotistas do Fundo não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não derem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. 2. "Taxa DI" significa a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos. 3. Considera uma alíquota de IR de 15%. 4. O volume distribuído mensalmente pode diferir do resultado mensal devido à composição/uso do saldo de lucros acumulados. Para mais informações sobre distribuição de rendimentos, acesso o relatório semestral de distribuição no site da Kinea. 5. Para mais informações sobre a rentabilidade e os rendimentos, acessar o relatório semestral complementar de distribuição de dividendos, também disponível no site da Kinea. 6. As informações constantes deste relatório têm caráter meramente informativo, tendo sido disponibilizadas pela Kinea Investimentos Ltda. ("Gestor") para fins de prover aos cotistas do Fundo e aos investidores em geral as informações atualizadas a respeito do valor patrimonial das cotas, bem como ilustrar, de forma hipotética, determinados fatores e os respectivos impactos na sensibilidade em relação à rentabilidade dos Fundos. As informações aqui descritas não devem ser consideradas como qualquer promessa ou garantia de rentabilidade, estando os Fundos e, consequentemente, os seus cotistas, sujeitos a uma série de fatores de risco inerentes aos Fundos e suas respectivas carteiras de investimento.

CARTEIRA DE ATIVOS

Planilha de fundamentos

Ao término do mês, o Fundo apresentava a seguinte carteira:

ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO ¹	TAXA MTM ²	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
1	CRI 24F1345887	BRZ – Carteira Pro-soluto – Júnior	TRUE	CDI +	5,00%	5,00%	100,0	100,1	4,6%
2	CRI 24L2015239	BLOG – CDs Igarassu e Garuva	OPEA	CDI +	3,50%	3,50%	91,7	91,8	4,2%
3	CRI 25J3223102	GS Souto IV	OPEA	CDI +	4,65%	4,65%	90,1	90,1	4,1%
4	CRI 23K2261339	Projetos Residenciais Campinas e Santo André	OPEA	CDI +	5,56%	5,55%	85,0	84,3	3,9%
5	CRI 24G2824961	MRV – Pro-soluto 344	TRUE	CDI +	5,25%	5,25%	74,6	74,6	3,4%
6	CRI 24D3314714	CD Brasília e Contagem	VIRG	CDI +	4,12%	4,12%	68,7	68,4	3,1%
7	CRI 23L1438691	Tenda – Carteira Pro-soluto 122	TRUE	CDI +	4,50%	4,09%	66,8	65,7	3,0%
8	CRI 24D0007010	Árbore – Carteira Pro-soluto 291	TRUE	CDI +	5,60%	5,60%	63,0	63,1	2,9%
9	CRI 25K2899018	Construtora Vasco – Pro-soluto 512	OPEA	CDI +	4,90%	4,90%	52,5	52,5	2,4%
10	CRI 23J0019001	Vic – Carteira Pro-soluto	TRUE	CDI +	5,50%	5,50%	47,8	47,9	2,2%
11	CRI 24D3314467	CD Brasília e Contagem	VIRG	CDI +	4,12%	4,17%	47,4	47,2	2,2%
12	CRI 24L1567367	MRV – Pro-soluto 365	OPEA	CDI +	4,55%	4,55%	46,8	46,9	2,1%
13	CRI 24E3617802	Sousa Araujo – Carteira Pro-soluto	TRUE	CDI +	4,75%	4,75%	43,2	43,2	2,0%
14	CRI 23L1740478	Projetos Jardins e Zona Sul	TRUE	CDI +	4,20%	4,20%	40,5	40,5	1,9%
15	CRI 24I1966999	Projeto Meirelles	OPEA	CDI +	5,00%	5,00%	40,1	40,2	1,8%
16	CRI 23L1554068	MRV – Pro-soluto 214	TRUE	CDI +	5,00%	4,99%	41,1	38,8	1,8%
17	CRI 23L1554281	MRV – Pro-soluto 224	TRUE	CDI +	5,17%	5,17%	40,9	38,7	1,8%
18	CRI 23L1740443	Projetos Jardins e Zona Sul	TRUE	CDI +	4,20%	4,20%	38,2	38,2	1,7%
19	CRI 24K0004209	Rivello – Carteira Pro-soluto	PROV	CDI +	7,32%	7,33%	38,1	37,9	1,7%
20	CRI 25G5321935	Vic – Pro-soluto 477	OPEA	CDI +	4,90%	4,90%	35,1	35,1	1,6%
21	CRI 22G0080226	Projeto Lanai	TRUE	CDI +	4,75%	4,75%	34,9	34,7	1,6%
22	CRI 24A2477852	Projeto Freguesia do Ó	TRUE	CDI +	4,82%	3,95%	32,0	32,0	1,5%
23	CRI 23G1696052	Loteamento Bougainville	OPEA	CDI +	5,50%	5,50%	31,2	31,3	1,4%
24	CRI 23L2859178	Projeto Residencial Brooklin	VERT	CDI +	4,00%	4,00%	29,3	28,9	1,3%
25	CRI 24D3470150	Planova	TRUE	CDI +	6,00%	6,03%	28,4	28,0	1,3%
26	CRI 24D5117890	Proj. Beach	TRUE	CDI +	5,00%	5,00%	27,1	27,1	1,2%
27	CRI 24I2302240	Projeto Curitiba	VERT	CDI +	7,59%	7,63%	27,6	26,3	1,2%
28	CRI 23K2263743	Projetos Residenciais Campinas e Santo André	OPEA	CDI +	5,56%	5,55%	26,0	25,8	1,2%
29	CRI 23L1698252	Projeto Residencial Campinas	TRUE	CDI +	5,35%	5,36%	25,1	25,0	1,1%
30	CRI 24A2722073	Projeto Kalea	VERT	CDI +	6,00%	4,94%	20,6	20,6	0,9%
31	CRI 23H1297148	MRV 112	VERT	CDI +	4,50%	4,22%	20,1	20,2	0,9%
32	CRI 23L2755396	Projeto Vila Prudente	TRUE	CDI +	5,12%	5,14%	20,1	19,8	0,9%
33	CRI 23L1740477	Projetos Jardins e Zona Sul	TRUE	CDI +	5,99%	5,98%	19,2	18,7	0,9%
34	CRI 24I2342243	Projeto Curitiba	VERT	CDI +	5,00%	5,00%	17,7	17,4	0,8%
35	CRI 22G0081414	Projetos Salvador	TRUE	CDI +	4,75%	4,50%	13,4	13,3	0,6%
36	CRI 23L2859177	Projeto Residencial Brooklin	VERT	CDI +	4,00%	4,00%	12,8	12,6	0,6%
37	CRI 23H1297146	MRV 112	VERT	CDI +	5,98%	4,22%	13,6	12,4	0,6%
38	CRI 23L1740417	Projetos Jardins e Zona Sul	TRUE	CDI +	5,66%	5,64%	11,3	11,1	0,5%
39	CRI 24I2342235	Projeto Curitiba	VERT	CDI +	5,00%	5,00%	10,1	9,8	0,5%
40	CRI 24I2302241	Projeto Curitiba	VERT	CDI +	5,00%	5,00%	9,9	9,7	0,4%
41	CRI 24L2512919	Projeto Visconde	VERT	CDI +	4,75%	4,75%	9,2	9,3	0,4%
42	CRI 24I2301950	Projeto Curitiba	VERT	CDI +	7,67%	7,74%	9,2	9,0	0,4%
43	CRI 24A2477913	Projeto Freguesia do Ó	TRUE	CDI +	3,95%	3,95%	9,0	9,0	0,4%
44	CRI 24L2512915	Projeto Visconde	VERT	CDI +	4,75%	4,75%	8,7	8,7	0,4%
45	CRI 22G0079365	Projeto Lanai	TRUE	CDI +	4,75%	4,00%	8,6	8,6	0,4%

1. Taxa praticada na aquisição do ativo. Essa taxa considera deságios.

2. Taxa do ativo marcada a mercado, com base no manual de especificação do administrador.

BARI – Barigui Securitizadora | HBTS – Habitasec Securitizadora | OPEA – Opea Capital Securitizadora | TRUE – True Securitizadora | VERT – Vert Securitizadora | VIRG – Virgo Securitizadora

CARTEIRA DE ATIVOS

Planilha de fundamentos

Ao término do mês, o Fundo apresentava a seguinte carteira:

ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO ¹	TAXA MTM ²	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
46	CRI 22G0079354	Projeto Lanai	TRUE	CDI +	4,75%	4,72%	8,1	8,0	0,4%
47	CRI 22G0079318	Projeto Lanai	TRUE	CDI +	4,75%	4,72%	8,1	8,0	0,4%
48	CRI 23K2261105	Projetos Residenciais Campinas e Santo André	OPEA	CDI +	3,50%	3,50%	7,8	7,8	0,4%
49	CRI 21C0663319	São Benedito - Estoque imobiliário Cuiabá	VIRG	CDI +	4,50%	4,56%	7,4	7,3	0,3%
50	CRI 24L2512923	Projeto Visconde	VERT	CDI +	4,75%	4,75%	7,2	7,3	0,3%
51	CRI 24A2477894	Projeto Freguesia do Ó	TRUE	CDI +	4,41%	4,44%	7,0	7,0	0,3%
52	CRI 23H1297145	MRV 112	VERT	CDI +	4,50%	4,22%	6,3	6,3	0,3%
53	CRI 24D5115404	Proj. Sandro Barros	TRUE	CDI +	5,00%	5,00%	6,2	6,2	0,3%
54	CRI 24D5115405	Proj. Beach	TRUE	CDI +	5,00%	5,09%	6,2	6,2	0,3%
55	CRI 22G0081407	Projetos Salvador	TRUE	CDI +	4,75%	4,42%	5,4	5,4	0,2%
56	CRI 24J2342237	Projeto Curitiba	VERT	CDI +	5,00%	5,00%	5,2	5,1	0,2%
57	CRI 24J2342240	Projeto Curitiba	VERT	CDI +	5,00%	5,00%	4,8	4,7	0,2%
58	CRI 23K2262998	Projetos Residenciais Campinas e Santo André	OPEA	CDI +	3,50%	3,50%	4,3	4,3	0,2%
59	CRI 24J2302239	Projeto Curitiba	VERT	CDI +	5,00%	5,00%	3,8	3,7	0,2%
60	CRI 24J2302060	Projeto Curitiba	VERT	CDI +	5,00%	5,00%	3,8	3,7	0,2%
61	CRI 24L2512921	Projeto Visconde	VERT	CDI +	4,75%	4,75%	2,7	2,7	0,1%
62	CRI 25G4181390	Projeto Ori Praça da Árvore	PROV	CDI +	4,00%	4,00%	2,4	2,4	0,1%
63	CRI 23H3942620	MRV 112	VERT	CDI +	4,50%	4,22%	2,3	2,3	0,1%
64	CRI 24D3470125	Planova	TRUE	CDI +	5,50%	5,37%	2,0	2,0	0,1%
65	CRI 22G0081402	Projetos Salvador	TRUE	CDI +	4,75%	3,75%	1,8	1,8	0,1%
66	CRI 23H3943002	MRV 112	VERT	CDI +	4,50%	4,22%	1,2	1,2	0,1%
67	CRI 23H1297201	MRV 112	VERT	CDI +	5,23%	5,23%	0,0	0,0	0,0%
68	FII ICNE11	FII Ícone	-	INCC-DI	13,00%	13,00%	8,3	8,3	0,4%
69	LCI -	LCI	-	%CDI	-	97,25%	436,7	436,7	20,0%
70	Cx.	-	Titulos Públicos Federais	-	-	-	23,7	23,7	1,1%
Total							2.199,1	2.186,4	100,0%

1. Taxa praticada na aquisição do ativo. Essa taxa considera deságios.

2. Taxa do ativo marcada à mercado, com base no manual de precificação do administrador.

BARI – Barigui Securitizadora | HBTS – Habitasec Securitizadora | OPEA – Opea Capital Securitizadora | TRUE – True Securitizadora | VERT – Vert Securitizadora | VIRG – Virgo Securitizadora

RESUMO DOS ATIVOS

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento
Árbore – Carteira Pro-soluto 291	-	CRI baseado em uma carteira de créditos Pro-Soluto de uma incorporadora de Minas Gerais com mais de 20 anos de atuação. A operação conta com uma cobertura total de 150% do saldo devedor e todos os créditos foram submetidos a critérios de elegibilidade. As garantias do CRI são a Cessão Fiduciária dos Créditos, um Fundo de Reserva e Aval dos sócios e das empresas do devedor.	CF, FR e Aval	mar/29
BLOG - CDs Igarassu e Garuva	PE e SC	Operação baseada na aquisição de dois galpões logísticos pelo fundo de investimento imobiliário Bluecap Log (BLOG11). Os galpões estão localizados em Garuva – SC e Igarassu – PE e estão totalmente locados. O CRI conta com as garantias de alienação fiduciária dos imóveis, cessão fiduciária de recebíveis dos empreendimentos e um fundo de reserva.	AF, CF e FR	dez/36
BRZ - Carteira Pro-soluto JR	-	Operação baseada em uma carteira de créditos pró-soluto detidos pela BRZ Incorporadora, além das obrigações corporativas da companhia. A BRZ é uma incorporadora especializada no segmento "Minha Casa Minha Vida" na região sudeste do Brasil tendo lançado mais de 110 empreendimentos desde sua fundação. O CRI é respaldado pelas garantias de Cessão Fiduciária de Recebíveis da carteira pró-soluto e um Fundo de Reserva. A carteira que serve como garantia da operação possuirá uma cobertura de 150% do saldo devedor e contará com novos créditos, caso o índice fique abaixo do limite.	CF e FR	jun/29
CD Brasília e Contagem	DF e MG	O CRI em questão foi emitido com a finalidade de financiar a construção de dois galpões logísticos localizados em Brasília - DF e Contagem - MG, que estão sendo desenvolvidos por um Fundo de Investimento Imobiliário. O Fundo conta com gestores experientes no segmento. As garantias que respaldam esta operação de CRI incluem Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária das Cotas das SPEs detentoras dos imóveis, Cessão Fiduciária de recebíveis futuros e um Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	out/27
FII Ícone	SP	O FII possui participação, com retorno preferencial, de 80% em três SPEs com empreendimentos residenciais em desenvolvimento pela Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A. na cidade de São Paulo. A operação prevê pagamentos mensais de juros e prazo de 48 meses. Adicionalmente, conta com covenant de cobertura relacionado aos recebíveis e estoque dos empreendimentos.	-	dez/27
Loteamento Bougainville	PA	O CRI é baseado em uma carteira de recebíveis de um Loteamento denominado Bougainville, localizado em Belém – PA, que se encontra em fase final de obras e obteve ótima comercialização. A operação possui uma cobertura inicial próxima a 225% do volume total do CRI e diversos mecanismos de proteção, incluindo uma regra de cash sweep que é ativada em caso de queda de cobertura. Além da Cessão Fiduciária de Recebíveis, o CRI conta com Alienação Fiduciária de Lotes, Fundo de Reserva e Aval dos acionistas e da empresa responsável pelo projeto.	AF, CF, Aval e FR	mai/34
MRV Pro-Soluto 214, 224,344 e 365	-	A operação é baseada em uma carteira de créditos pro-soluto cedida pela MRV. O CRI conta com um excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, incluindo fundo de reserva com obrigação de recomposição deste pela MRV	FR	2029
MRV 112	-	Operação com risco de crédito da incorporadora MRV que tem como lastro o financiamento de projetos residenciais de baixa renda. A operação conta com garantia de promessa de cessão fiduciária de recebíveis.	CF	ago/28

1. * AF - Alienação Fiduciária , CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRIs usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants Corporativos, que são restrições e/ou obrigações que a empresa assume, normalmente em relação a um nível de endividamento máximo. Finalmente, vale ressaltar que as operações com garantia real (AF) usualmente possuem covenants de LTV máximo.

RESUMO DOS ATIVOS

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento
Planova	-	A operação está ancorada em um contrato de construção da Planova para um projeto de transmissão de energia elétrica da Engie Brasil (Fitch: AAA(bras)). A Planova é uma construtora de renome com um extenso histórico no mercado e uma das líderes no segmento de construção de linhas de transmissão. O CRI é respaldado por garantias que incluem a Cessão Fiduciária de recebíveis provenientes do contrato com a Engie, além de um fundo de reserva e a Fiança fornecida pela holding do grupo devedor.	CF, FR e Aval	abr/29
Proj. Beach	PB	CRI baseado no financiamento à construção de projetos residenciais de alto padrão da incorporadora Setai, de João Pessoa – PB. A empresa atua na região desde a década de 90 e já entregou mais de 120 projetos nos segmentos Minha Casa Minha Vida e alto padrão. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária do terreno e de unidades residenciais, Alienação Fiduciária de Cotas da SPE, Cessão Fiduciária dos recebíveis dos projetos, Fundo de obras e aval dos sócios e da holding do grupo.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	nov/27
Proj. Sandro Barros				
Projeto Anápolis	GO	CRI baseado no desenvolvimento de um projeto residencial muito bem comercializado na cidade de Anápolis-GO. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária das Cotas da SPE do projeto, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos da venda de unidades desse projeto.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	set/26
Projeto Curitiba	PR	Operação de financiamento de obras de um projeto residencial localizado em Curitiba – PR. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária das cotas da SPE do projeto, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária dos recebíveis e Aval da holding do grupo devedor e dos sócios da empresa.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	ago/26
Projeto Freguesia do Ó	SP	O CRI é baseado no financiamento à construção de um projeto residencial no bairro Freguesia do Ó em São Paulo – SP, por uma incorporadora com boas métricas operacionais. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval do grupo devedor.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	2027
Projeto Kalea	SP	Este CRI é baseado num projeto residencial de alto padrão numa microrregião bastante valorizada do bairro dos Jardins, em São Paulo capital. A operação conta com garantia de Alienação Fiduciária das Cotas da SPE, Cessão Fiduciária dos Recebíveis e Alienação dos estoques uma vez que o empreendimento esteja pronto, além dos avais e uma governança robusta de acompanhamento da obra.	AF, AF de cotas e CF e Aval	jan/27
Projeto Lanai	AL	A operação é baseada no financiamento de obra de projetos de uma incorporadora de primeira linha. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas, (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (iv) Fundo de Despesas.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	dez/26
Projeto Meirelles	CE	CRI baseado em um projeto residencial de alto padrão no bairro Meirelles, em Fortaleza - CE, desenvolvido por uma empresa experiente na região. A operação possui como garantias a Alienação Fiduciária de imóveis, a Alienação Fiduciária das cotas da SPE detentora do empreendimento, Cessão Fiduciária dos recebíveis e Aval dos Acionistas.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	mar/28

1. * AF - Alienação Fiduciária , CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRIs usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants Corporativos, que são restrições e/ou obrigações que a empresa assume, normalmente em relação a um nível de endividamento máximo. Finalmente, vale ressaltar que as operações com garantia real (AF) usualmente possuem covenants de LTV máximo.

RESUMO DOS ATIVOS

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento
Projeto Ori Praça da Árvore	SP	CRI baseado no financiamento à construção de um projeto residencial sendo desenvolvido pela Paes & Gregori no bairro Mirandópolis em São Paulo – SP. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária das Cotas da SPE do projeto, Alienação Fiduciária dos Imóveis, Cessão Fiduciária dos recebíveis do empreendimento e aval dos sócios do grupo controlador.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	fev/29
Projeto Residencial Brooklin	SP	Operação baseada no financiamento à construção de um empreendimento residencial no Brooklin em São Paulo – SP. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária das Cotas do projeto, Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Aval dos acionistas da incorporadora responsável pelo projeto.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	dez/27
Projeto Vila Prudente	SP	CRI é baseado no financiamento à construção de um projeto residencial no bairro Vila Prudente em São Paulo – SP. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval do grupo devedor.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	mai/27
Projeto Visconde	SP	O CRI é baseado no financiamento à construção de um projeto residencial no bairro Nova Klabin em São Paulo – SP, pela incorporadora Tarjab. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Cotas das SPEs do projeto, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Aval do grupo devedor e dos sócios.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	jun/28
Projetos Jardins e Zona Sul	SP	O CRI é baseado no financiamento à construção de dois projetos residenciais localizados em São Paulo – SP, sendo um na zona sul e outro no Jardins. Esses empreendimentos estão sendo realizados por uma incorporadora que atua há 27 anos no mercado paulista e já desenvolveu 90 projetos. A operação conta com as garantias de Aval dos sócios do grupo, Alienação Fiduciária do imóvel, Alienação fiduciária das cotas da SPE, Cessão Fiduciária dos recebíveis, Fundo de despesas, Fundo de reserva e uma garantia cruzada entre os dois projetos.	AF, AF de Cotas, CF, FR e Aval	set/27
Projetos Residenciais Campinas e Santo André	SP	Esse CRI foi estruturado para financiar a construção de projetos residenciais localizados em Campinas – SP e em Santo André – SP por uma incorporadora. A operação conta com as garantias de alienação fiduciária das cotas da SPE dos projetos, cessão fiduciária de recebíveis oriundos dos projetos, alienação fiduciária das unidades e aval dos acionistas do devedor.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	nov/27
Projetos Salvador	BA	A operação é baseada no financiamento de obra de projetos de uma incorporadora de primeira linha, já presente na carteira do fundo. O CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Alienação Fiduciária das Cotas, (iii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e (iv) Fundo de Despesas.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	dez/26
Rivello – Carteira Pro-soluto	PI e MA	Operação baseada em uma carteira de créditos Pró-Soluto de Minha Casa Minha Vida (MCMV) originada pela incorporadora Rivello. Atuante em Piauí e no Maranhão desde 2012, a empresa já lançou mais de 50 empreendimentos totalizando mais que 4.500 unidades residenciais. O CRI conta com as garantias de uma cobertura total da carteira de 130% do valor total da dívida, Alienação Fiduciária de Terrenos, Fundo de Reserva e Aval dos sócios da Rivello.	AF, FR e Aval	dez/29

1. * AF - Alienação Fiduciária , CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRIs usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants Corporativos, que são restrições e/ou obrigações que a empresa assume, normalmente em relação a um nível de endividamento máximo. Finalmente, vale ressaltar que as operações com garantia real (AF) usualmente possuem covenants de LTV máximo.

RESUMO DOS ATIVOS

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*	Vencimento
São Benedito - Estoque imobiliário Cuiabá	MT	A operação é baseada em um estoque de ativos imobiliários detidos pela São Benedito que apresentam alto nível de ocupação e um valor atrativo, proporcionando à operação bons níveis de LTV. O CRI conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis, Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária de Recebíveis de locação e Aval dos sócios e demais empresas do grupo devedor.	AF, CF, FR e Aval	mar/36
Sousa Araujo – Carteira Pro-soluto	-	A operação é baseada em uma carteira de créditos Pro-Soluto cedida pela Sousa Araujo. O CRI conta com um excedente de cobertura de recebíveis que proporciona uma robusta proteção para suportar inadimplências na carteira. Além disso, a operação conta com as garantias de fundo de reserva e aval da cedente e dos sócios da cedente.	FR e Aval	set/29
Tenda – Carteira Pro- soluto 122	-	O CRI é baseado em uma carteira de créditos pro-soluto cedida por uma incorporadora listada e conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis, além de contar com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira e contar com um fundo de reserva significativo.	FR	mar/32
Vic – Carteira Pro- soluto	-	A operação é baseada em uma carteira de créditos Pro-Soluto revolvente cedida por uma incorporadora. O CRI conta com um excedente de cobertura de recebíveis, correspondendo a uma cobertura de 150% do saldo da operação, e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, além de um fundo de reserva equivalente significativo. O CRI também conta com as garantias de Alienação Fiduciária de terrenos e de imóveis e do aval dos acionistas e do grupo econômico.	AF, FR e Aval	out/28
Vic – Pro-soluto 477	-	A operação é baseada em uma carteira de créditos Pro-Soluto revolvente cedida por uma incorporadora. O CRI conta com um excedente de cobertura de recebíveis, correspondendo a uma cobertura de 150% do saldo da operação, e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, além de um fundo de reserva equivalente significativo. O CRI também conta com as garantias de Alienação Fiduciária de Cotas das SPEs e do aval dos acionistas e do grupo econômico.	AF, AF de cotas e CF	jul/30
GS Souto IV	MG	A operação é baseada no financiamento de projetos de centrais geradoras de energia instaladas pelo Grupo GS Souto, companhia especializada no segmento de construção, operação e desenvolvimento de unidades de geração de energia, com bom histórico. A estrutura conta com fortes mecanismos de controle, dentre eles uma cobertura mínima das parcelas mensais durante o período de amortização do CRI e fundo de juros para o período pré-operacional. Além disso, o CRI conta com as garantias de (i) Alienação Fiduciária de Ações das SPEs relacionadas aos projetos e (ii) de equipamentos utilizados, (iii) Cessão Fiduciária de Contratos de Geração Distribuída e (iv) de Locação e (v) Fiança dos sócios da devedora e de outras empresas do mesmo grupo econômico.	AF, AF de Cotas, CF e Aval	out/41

1. * AF – Alienação Fiduciária , CF – Cessão Fiduciária, FR – Fundo de Reserva. Os CRIs usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants Corporativos, que são restrições e/ou obrigações que a empresa assume, normalmente em relação a um nível de endividamento máximo. Finalmente, vale ressaltar que as operações com garantia real (AF) usualmente possuem covenants de LTV máximo.

NOSSOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS CRI

KNUQ11

IG

Fundo de CRI que busca retornos atrativos em um patamar de risco/retorno superior, investindo em ativos pós-fixados



[Saiba mais](#)

KNCR11

IG

Fundo de CRI com ativos de baixo risco e pós-fixados.

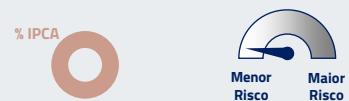


[Saiba mais](#)

KNIP11

IQ

Fundo de CRI com ativos de baixo risco e indexados à inflação.



[Saiba mais](#)

KNSC11

IG

Fundo de CRI com ativos mistos, investindo tanto em pós-fixados quanto em ativos indexados à inflação.



[Saiba mais](#)

KCRE11

IG

Fundo desenvolvido em parceria com a fintech Creditas, com foco em operações de CRI no segmento pulverizado.



[Saiba mais](#)

KNHF11

IG

Fundo multiestratégia, composto por uma carteira diversificada de ativos do setor imobiliário e gerido por diferentes equipes da Kinea.



[Saiba mais](#)

KNHY11

IQ

Fundo de CRI que busca retornos atrativos em um patamar de risco/retorno superior, investindo em ativos indexados à inflação.



[Saiba mais](#)

NOSSOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE PAPEL

AUM total: R\$ 26,2 bi



1. ¹Fundo multiestratégia com a carteira, atualmente, predominantemente alocada em CRI

Este material foi elaborado pela Kinea (Kinea Investimentos Ltda e Kinea Private Equity Investimentos S.A.), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Os fundos de condomínio aberto e não destinados a investidores qualificados possuem lâminas de informações essenciais. A descrição do tipo ANBIMA consta no formulário de informações complementares. Estes documentos podem ser consultados no site da CVM <http://www.cvm.gov.br/> ou no site dos respectivos Administradores dos fundos. Não há garantia de tratamento tributário de longo prazo para os fundos que informam buscar este tratamento no regulamento. Os fundos da Kinea não são registrados nos Estados Unidos da América sob o Investment Company Act de 1940 ou sob o Securities Act de 1933. Não podem ser oferecidos ou vendidos nos Estados Unidos da América ou em qualquer um de seus territórios, possessões ou áreas sujeitas a sua jurisdição, ou a pessoas que sejam consideradas como U.S. Persons para fins da regulamentação de mercado de capitais norte-americana. Os Fundos de Investimento da Kinea podem apresentar um alto grau de volatilidade e risco. Alguns fundos informam no regulamento que utilizam estratégias com derivativos como parte de sua política de investimento, que da forma que são adotadas, podem resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas superiores ao capital aplicado, obrigando o cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do fundo. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os Fundos de Investimento em Participações seguem a ICVM 578, portanto são condomínios fechados em que as cotas somente são resgatadas ao término do prazo de duração do fundo. Esta modalidade concentra a carteira em poucos ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado, acarretando na obrigatoriedade do cotista aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM571, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. O Grupo Itaú Unibanco e a Kinea não declaram ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Kinea. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: relacionamento@kinea.com.br.

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

relacionamento@kinea.com.br

www.kinea.com.br