



Kinea Unique HY CDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 42.754.362/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2026
e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Kinea Unique HY CDI Fundo de Investimento
Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Intrag Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da classe única do Kinea Unique HY CDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

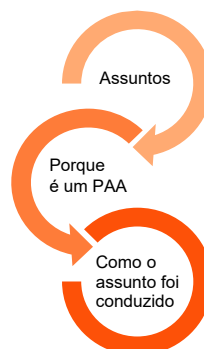
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Kinea Unique HY CDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Existência e mensuração dos certificados de recebíveis imobiliários (CRI) – Notas Explicativas 3 Conforme apresentado no Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2026, os recursos do Fundo estão substancialmente aplicados em certificados de recebíveis imobiliários mensurados ao valor justo. A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários considera a utilização de técnicas de avaliação por meio de modelos internos baseados em premissas de mercado. Essas aplicações estão custodiadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Considerando a relevância da carteira de aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Para os certificados de recebíveis imobiliários, testes sobre a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na precificação dos instrumentos, bem como análise sobre o alinhamento destas premissas e do modelo utilizado com as práticas usualmente observadas no mercado, além de testes relacionados a contabilização do ajuste a valor justo e dos rendimentos dos CRIs em conformidade com as práticas contábeis adotadas pelo Fundo. Adicionalmente, efetuamos teste quanto a existência desses investimentos por meio do confronto das informações constantes na carteira do Fundo com as informações do órgão custodiante. Consideramos que os critérios adotados pela administração para a existência e mensuração desses investimentos estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



Kinea Unique HY CDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.



Kinea Unique HY CDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 25 de setembro de 2026

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by
Caio Fernandes Arantes
Atestado por: CAIO FERNANDES ARANTES 14850911870
CPF: 14850911870
Paper: Engagement Letter
Data: 25 de setembro de 2026 19:58 BRT
O: KCP-Brazil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC-BRASA-RFB-V5
-----C309F43B1C4ABE2-----

Caio Fernandes Arantes
Contador CRC 1SP222767/O-3

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2025 e 2025 - Classe Única

Em milhares de reais

Ativo	Notas explicativas	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL	Passivo	Notas explicativas	30/06/2026	% PL	30/06/2025	% PL
Circulante		208.047	9,57	1.686.259	108,75	Circulante		27.623	1,14	135.700	8,63
Disponibilidades	15	118	0,01	20	0,00	Rendimentos a Distribuir	9	24.708	1,14	21.438	1,38
Aplicações Financeiras de Natureza não Imobiliária	4	207.929	9,56	84.434	5,45	Compromissadas reversas lastreadas em CRI		-	-	112.341	7,24
Aplicações em Operações Compromissadas - LTN		207.929	9,56	84.434	5,45						
Não Circulante											
Valores a receber		39	0,00	40	-						
Realizável a longo prazo											
Aplicações Financeiras de Natureza Imobiliária	5	1.994.487	91,71	1.601.804	103,30	Provisões e Contas a Pagar		2.915	0,13	1.922	0,12
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		1.987.801	91,40	1.502.436	96,89	Taxa de administração	12	2.620	0,12	1.770	0,11
Letras de Créditos Imobiliários - LCI		-	0,00	90.165	5,81	Custódia	12	123	0,01	84	0,01
Cotas de Fundos de investimento imobiliário		6.686	0,31	9.203	0,59	Auditoria		34	0,00	33	0,00
						Cetip		38	0,00	35	0,00
						Outros		100	0,00	-	-
						Patrimônio Líquido		2.174.950	100,00	1.550.598	100,00
						Cotas Subscritas e Integralizadas	6	2.169.542	99,75	1.544.544	99,61
						Lucros Acumulados		18.550	0,85	4.157	0,27
						Outros Resultados Abrangentes		(13.142)	(0,60)	1.897	0,12
Total do Ativo		2.202.573	101,27	1.686.299	108,75	Total do Passivo e Patrimônio Líquido		2.202.573	101,27	1.686.298	108,75

As notas explicativas da administradora e gestora são partes integrantes das demonstrações financeiras

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kínea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Demonstração do Resultado e do Resultado Abrangente do Exercício de 30 de junho de 2026 e 2025 - Classe Única

Em milhares de reais

	Notas explicativas	2026	2025
Composição do Resultado do Exercício			
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento			
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Rendimento de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI	5	310.995	212.520
Provisão de perdas com Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		(15.475)	-
Resultado na Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários		14.832	5.378
Rendimento de Letras de Crédito Imobiliário	9	26.893	20.305
Ajuste a valor a valor justo - LCI	9	(6)	6
Dividendos de Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário – FII		1.720	1.992
Valorização / Desvalorização de cotas de fundos de investimento imobiliário		(4)	(473)
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Outros Ativos Financeiros			
Despesas com operações compromissadas reversas lastreadas em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI		(2.655)	(6.770)
Rendas com operações compromissadas	4	16.487	7.726
Outras Despesas			
Remuneração dos prestadores de serviços	8	(30.094)	(21.876)
Despesas com consultoria		(66)	(138)
Auditoria		(36)	(33)
Taxa de Fiscalização CVM		(57)	(53)
Custódia		(1.417)	(1.148)
Outras Despesas		(633)	(394)
anbima		(6)	(6)
cetip		(477)	(366)
selic		(6)	(5)
bovespa		(18)	(15)
outras		(126)	(1)
Formador de Mercado		(143)	(139)
Sobra de Custo de oferta		519	841
Lucro Líquido			
		320.860	217.744
(+/-) Outros Resultados Abrangentes			
		(15.039)	2.104
Ajuste a valor justo de investimentos			
		488	8.318
Ajuste a valor justo de investimentos venda			
		(15.527)	(6.214)
Resultado abrangente do exercício			
		305.821	219.847

As notas explicativas da administradora e gestora são partes integrantes das demonstrações financeiras

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do Exercício de 30 de junho de 2026 e 2025 - Classe Única

Em milhares de reais

	Outros Resultados Abrangentes			
	<u>Cotas Subscritas e Integralizadas</u>	<u>Lucros/Prejuízos Acumulados</u>	<u>Ativos Financeiros ao Valor Justo por meio de Outros</u>	<u>Total</u>
Saldos em 30 de junho de 2024	1.544.544	789	(207)	1.545.126
				-
Lucro líquido do exercício		217.743		217.743
Distribuição de Resultado no exercício		(214.375)	-	(214.375)
Ajuste a valor justo de investimentos		-	8.318	8.318
Ajuste a valor justo de investimentos na venda			(6.214)	(6.214)
				-
Saldos em 30 de junho de 2025	1.544.544	4.157	1.897	1.550.598
Integralização de Cotas	624.998			624.998
Lucro líquido do exercício		320.860		320.860
Distribuição de Resultado no exercício		(306.467)		(306.467)
Ajuste a valor justo de investimentos			488	488
Ajuste a valor justo de investimentos na venda			(15.527)	(15.527)
Saldos em 30 de junho de 2026	2.169.542	18.550	(13.142)	2.174.950

As notas explicativas da administradora e gestora são partes integrantes das demonstrações financeiras

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Demonstração dos Fluxos de Caixa do do Exercício de 30 de junho de 2026 e 2025 - Classe Única

Em milhares de reais

	Notas explicativas	2026	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Recebimento de juros e correção monetária de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	9	286.214	197.690
Prêmio de Cetificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	9	264	105
Resultado na venda de CRI		163	(193)
Resultado na venda de operações compromissadas reversas lastreadas em CRI		(8.931)	-
Resultado na venda de LCI	9	34.337	12.764
Rendimento líquido com operações compromissadas	9	16.487	7.726
Recebimento de dividendos de Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário – FII		1.720	1.992
Remuneração dos prestadores de serviços	12	(29.244)	(21.757)
Pagamento de Taxa de custódia		(1.378)	(1.159)
Pagamento de Auditoria		(34)	(33)
Pagamento de Formador de Mercado		(143)	(139)
Pagamento de Taxa de fiscalização CVM		(57)	(57)
Pagamento de Despesas com Consultoria		(66)	(138)
Pagamento ANBIMA		(6)	(6)
Demais pagamentos		(27)	(1)
Pagamento de Taxa Bovespa		(18)	(18)
Pagamento de Taxa CETIP		(473)	(345)
Pagamento de Taxa SELIC		(6)	(5)
Caixa líquido das atividades operacionais		298.802	196.429
Fluxo de caixa das atividades de investimentos			
Recebimento de amortização de principal de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		363.850	173.056
Aquisição de operações de Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI		(880.426)	(838.289)
Venda de LCI		412.857	410.971
Venda de Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	9	39.882	67.272
Aquisição de operações de Letras de Crédito Imobiliário – LCI		(330.143)	(82.455)
Amortização de cotas de fundos de investimento imobiliário		2.514	1.503
Aquisição de operações compromissadas reversas lastreadas em CRI		-	114.859
Venda de operações compromissadas reversas lastreadas em CRI		(106.065)	(9.289)
Caixa líquido das atividades de investimentos		(497.531)	(162.371)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Integralização de quotas - 4ª Emissão em 27/08/2025		624.998	-
Sobra de custo de oferta		519	841
Custo de oferta		-	(2.205)
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas		(303.197)	(205.494)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		322.320	(206.858)
		123.592	(172.800)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício		84.455	257.255
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício		208.047	84.455

As notas explicativas da administradora e gestora são partes integrantes das demonstrações financeiras

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.**

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

1. Contexto operacional

O Kinea Unique HY CDI Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), foi constituído em 07 de dezembro de 2022, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado e é composto por uma única classe de Cotas. Iniciou suas operações em 15 de dezembro de 2022. É destinado a receber recursos de investidores em geral, que busquem retorno de longo prazo. O Fundo possui responsabilidade limitada dos cotistas.

As cotas do Fundo foram registradas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário em mercado de balcão organizado e/ ou em mercado de bolsa, administrados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

Este Fundo tem por objetivo investimento em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, para fins de obtenção de renda e de eventuais ganhos de capital, através da aquisição de (a) quaisquer direitos reais sobre imóveis localizados em qualquer localidade do território nacional (“Imóveis”); (b) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários (“FII”); (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (d) cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (e) certificados de potencial adicional de construção (“CEPAC”); (f) cotas de outros FII; (g) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII; (h) letras hipotecárias (“LH”); (i) letras de crédito imobiliário (“LCI”); (j) letras imobiliárias garantidas (“LIG”); e (k) outros ativos, ativos financeiros, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da regulamentação aplicável, a critério da Gestora e independentemente de deliberação em assembleia geral de Cotistas.

Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 5.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil para os Fundos de Investimento Imobiliários que são definidas pelas normas previstas na Instrução CVM n.º 516/11, Resolução CVM nº 175/22 e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial

a. Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em operações compromissadas que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. Estão representados pelas disponibilidades e por operações compromissadas.

i. Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

ii. Operações compromissadas

São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

c. Aplicação financeira de natureza imobiliária

i) CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo (nota 15), conforme metodologia de precificação desenvolvida pelo Itaú Unibanco S.A. e aplicada pela Administradora do Fundo, que considera premissas de mercado (como por exemplo, taxa de juros futuro e risco de crédito dos emissores). Os ajustes a

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

valor justo são contabilizados em outros resultados abrangentes, no patrimônio líquido. As receitas auferidas com os rendimentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI são contabilizados em rubricas específicas no resultado.

De acordo com o CPC 48, a classificação e a mensuração dos ativos financeiros dependem: (a) do modelo de negócios no qual são administrados; (b) das características de seus fluxos de caixa. Especificamente, para que os ativos financeiros sejam classificados e mensurados com base no Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA), as seguintes condições cumulativas devem ser atendidas: a) o ativo financeiro seja mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros e (b) os termos contratuais do ativo financeiro deem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto. No entendimento da Administradora, ambas as condições são aplicáveis aos CRIs que compõem a carteira de investimentos do Fundo, de forma que a adoção dessa prática contábil é que mais adequadamente reflete o modelo de negócios no qual os ativos financeiros são administrados pelo Fundo.

ii) LCI – Letras de Crédito Imobiliários

Letras de Crédito Imobiliário: as aplicações em Letras de Crédito Imobiliário - LCI são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo, conforme metodologia de precificação desenvolvida pelo Itaú Unibanco S.A. As receitas auferidas com os rendimentos das Letras de Crédito Imobiliário - LCI e o ajuste a valor justo são contabilizados em rubricas específicas no resultado.

d. Provisão (ajuste de valor) para perda esperada

Os títulos em deterioração significativa de crédito são avaliados individualmente e, quando aplicável, é constituída provisão (ajuste de valor) com base no conceito de perda esperada (“PDD” para simplificação). A perda esperada é uma estimativa, estatística ou probabilística, da perda que se espera incorrer em um ativo de crédito em razão do risco de não pagamento pelos devedores, da redução do valor das garantias ou da redução de sua exequibilidade, entre outros fatores.

e. Passivo circulante

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

f. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

g. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais.

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 30 de junho de 2026 e 2025 estão representadas por:

	<u>2026</u>	<u>2025</u>
(a) Aplicações em Operações Compromissadas	207.929	84.434
Letras do Tesouro Nacional – LTN	207.929	84.434

São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação. Essas aplicações financeiras compõem o saldo de caixa e equivalentes de caixa.

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

a) CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários

As aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) em 30 de junho de 2026 e 2025, estão representadas conforme detalhado no quadro abaixo:

Títulos mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes

Faixa de Vencimento / Título	2026		2025	
	Títulos Privados Custo (*)	Valor Mercado	Títulos Privados Custo (*)	Valor Mercado
até 365 dias (**)	189.079	189.551	208.484	209.337
CRI-I	189.079	189.551	208.484	209.337
acima 365 dias (**)	1.826.853	1.813.725	1.291.981	1.293.009
CRI-I	1.826.853	1.813.725	1.291.981	1.293.009
Total	2.015.935	1.987.801	1.500.465	1.502.346

(*) é o valor de aquisição acrescido dos rendimentos apropriados
(**) prazo a decorrer da data de balanço até o vencimento
(***) Durante o exercício de 2026, o fundo constituiu Provisão para Perdas Esperadas (PDD) sobre determinados Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) integrantes de sua carteira em atendimento aos critérios de mensuração de risco de crédito adotados pelo administrador, tendo em vista a identificação de indicadores de deterioração de crédito dos devedores subjacentes a tais operações, as quais representam 0,09% do Patrimônio Líquido do Fundo. Os ativos sobre os quais houve constituição de PDD no período foram os CRIs 23I1698252, 23K2261339 e 23K2261105. O montante consolidado de PDD constituída no exercício totalizou R\$ 15.475 impactando o resultado do fundo no período. Os valores apresentados na tabela de composição da carteira de CRI já estão líquidos dos efeitos da PDD constituída sobre os respectivos ativos.

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Composição da carteira

A composição da carteira de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) em 30 de junho de 2026 e 2025 é a seguinte:

Em 30 de junho de 2026 e 2025

Nº	Código Ativo	Título	Emissor	Devedor / Fiador	Vencimento	2026	2025
1	25L4588349	CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	FGR I	23/06/2038	186.938	-
2	24L2015239	CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A. SECURITIZADORA S.A.	BLOG - CDs Igarassu e Garuva	15/12/2036	100.824	88.593
3	25J3223102	CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	GS Souto IV	21/10/2041	90.174	-
4	23K2261339	CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A. SECURITIZADORA S.A.	Projetos Residenciais Campinas e Santo André	29/11/2027	73.776	84.194
5	26F3024781	CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	MRV Pro-soluto 166	22/12/2031	72.305	-
6	24D3314714	CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CD Brasília e Contagem	19/10/2027	70.551	63.345
7	24F1345887	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	BRZ – Carteira Pro-soluto – Júnior	27/06/2029	70.050	100.075
8	23L1438691	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Tenda – Carteira Pro-soluto 122	10/03/2032	65.620	64.840
9	24G2824961	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	MRV – Carteira Pro-soluto 344	20/08/2029	54.182	87.564
10	25K2899018	CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Construtora Vasco – Pro-soluto 512	27/10/2030	52.545	-
11	24D3314467	CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	CD Brasília e Contagem	19/10/2027	52.187	28.996
12	24D0007010	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Árbore – Carteira Pro-soluto 291	20/03/2029	51.812	65.447
13	26C3684967	CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	Creditas – 151 – Mezanino	22/07/2047	44.538	-
14	24I1966999	CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A. SECURITIZADORA S.A.	Projeto Meirelles	17/03/2028	40.261	40.208
15	23J0019001	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Vic – Carteira Pro-soluto	24/10/2028	40.099	52.761
16	26A0024807	CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	Galleria – 140 – Mezanino	25/10/2040	39.535	-
17	24E3617802	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Sousa Araujo – Carteira Pro-soluto	26/09/2029	36.642	45.099
18	24A2477852	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Projeto Freguesia do Ô	19/05/2027	36.457	23.385
19	25G5321935	CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Vic – Pro-soluto 477	22/07/2030	35.151	-
20	24L1567367	CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A. SECURITIZADORA S.A.	MRV – Carteira Pro-soluto 365	17/12/2029	34.526	55.792
21	22G0080226	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Projeto Lanai	28/12/2026	31.067	9.430
22	25L3271577	CRI	RIZA SECURITIZADORA S.A.	CD Brasília e Contagem	19/10/2027	30.572	-
23	23L2859178	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA COMPANHIA SECURITIZADORA	Projeto Residencial Brooklin	29/12/2027	29.000	19.959
24	23I1554068	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	MRV – Carteira Pro-soluto 214	28/09/2029	28.499	44.537
25	23I1554281	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	MRV – Carteira Pro-soluto 224	28/09/2029	28.175	45.567
26	24D3470150	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Planova	10/04/2029	27.969	28.599
27	23G1696052	CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A. SECURITIZADORA S.A.	Loteamento Bougainville	31/05/2034	27.491	35.161

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Nº	Código Ativo	Título	Emissor	Devedor / Fiador	Vencimento	2026	2025
28	24D5117890	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Proj. Beach	26/11/2027	27.105	27.165
29	24K0004209	CRI	COMPANHIA COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAOINCA DE SECURITIZACAO	Rivello – Carteira Pro-soluto	21/12/2029	26.174	37.953
30	23K2263743	CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A. SECURITIZADORA S.A.	Projetos Residenciais Campinas e Santo André	29/11/2027	26.019	25.753
31	25L3141236	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Creditas – 154 – Mezanino	22/04/2047	25.919	-
32	26E3499911	CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Projeto Residencial Campinas	17/09/2027	25.000	-
33	26C3684816	CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	Creditas – 151 – Sênior B	22/07/2047	24.586	-
34	23I1698252	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Projeto Residencial Campinas	17/09/2027	23.594	24.975
35	23H1297148	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA COMPANHIA SECURITIZADORA	MRV 112	11/08/2028	21.375	19.274
36	24A2722073	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA COMPANHIA SECURITIZADORA	Projeto Kalea	22/01/2027	20.630	20.626
37	23L2755396	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Projeto Vila Prudente	19/05/2027	20.127	19.734
38	24D5117891	CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Proj. Beach	24/11/2027	18.372	-
39	24J2302240	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA COMPANHIA SECURITIZADORA	Projeto Curitiba	31/08/2026	18.048	27.154
40	24L2512923	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Projeto Visconde	20/06/2028	17.212	-
41	24J2342243	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Projeto Curitiba	02/09/2027	16.721	-
42	24A2477913	CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Projeto Freguesia do Ó	17/02/2027	12.856	-
43	23K2262998	CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A. SECURITIZADORA S.A.	Projetos Residenciais Campinas e Santo André	29/11/2027	12.257	4.303
44	23K2261105	CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A. SECURITIZADORA S.A.	Projetos Residenciais Campinas e Santo André	29/11/2027	11.055	7.806
45	24J2342246	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Projeto Curitiba	29/02/2028	10.867	-
46	26E2448017	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Projeto Alcatrazes	27/03/2030	10.021	-
47	23H1297146	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA COMPANHIA SECURITIZADORA	MRV 112	11/08/2028	9.832	16.715
48	25J4679400	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Creditas – 154 – Mezanino	20/02/2047	9.593	-
49	24L2512919	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA COMPANHIA SECURITIZADORA	Projeto Visconde	20/06/2028	9.259	9.261
50	24L2512915	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA COMPANHIA SECURITIZADORA	Projeto Visconde	20/06/2028	8.717	8.718
51	25L3141231	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Creditas – 154 – Sênior B	22/04/2047	8.212	-
52	24L2512921	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Projeto Visconde	20/06/2028	7.434	-
53	21C0663319	CRI	VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZACAO	São Benedito - Estoque imobiliário Cuiabá	06/03/2036	7.072	7.892
54	24A2477894	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Projeto Freguesia do Ó	17/02/2027	7.044	6.987
55	22G0079365	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Projeto Lanai	28/12/2026	6.894	12.086
56	23H1297145	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA COMPANHIA SECURITIZADORA	MRV 112	11/08/2028	6.659	5.845
57	24J2342235	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Projeto Curitiba	02/09/2026	6.626	-
58	24J2302241	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA COMPANHIA SECURITIZADORA	Projeto Curitiba	01/09/2026	6.503	10.046
59	22G0079318	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Projeto Lanai	28/12/2026	6.143	11.994

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Nº	Código Ativo	Título	Emissor	Devedor / Fiador	Vencimento	2026	2025
60	22G0079354	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Projeto Lanai	28/12/2026	6.143	11.994
61	24J2301950	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA COMPANHIA SECURITIZADORA	Projeto Curitiba	31/07/2026	6.054	9.143
62	23L2859177	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA COMPANHIA SECURITIZADORA	Projeto Residencial Brooklin	29/12/2027	5.954	12.994
63	25J4679294	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Creditas – 154 – Sênior B	20/02/2047	5.445	-
64	26C3045609	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Crediblu – 159 – Mezanino	15/03/2041	5.414	-
65	25H3541180	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Creditas – 154 – Mezanino	20/12/2046	5.367	-
66	23L2859179	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Projeto Residencial Brooklin	29/12/2027	5.000	-
67	25G4181390	CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	Projeto Ori Praça da Árvore	27/02/2029	4.894	-
68	24J2342237	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA COMPANHIA SECURITIZADORA	Projeto Curitiba	31/08/2027	4.888	5.352
69	24J2342240	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA COMPANHIA SECURITIZADORA	Projeto Curitiba	01/09/2027	4.518	4.948
70	24D5115405	CRI	OPEA SECURITIZADORA S.A.	Proj. Beach	24/11/2027	2.969	-
71	24D5115404	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Proj. Sandro Barros	26/11/2027	2.969	6.259
72	24J2302239	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Projeto Curitiba	04/08/2026	2.484	-
73	24J2302060	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA COMPANHIA SECURITIZADORA	Projeto Curitiba	03/08/2026	2.475	3.834
74	23H3942620	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA COMPANHIA SECURITIZADORA	MRV 112	11/08/2028	2.341	2.229
75	23H3943002	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA COMPANHIA SECURITIZADORA	MRV 112	11/08/2028	1.247	1.109
76	25H3541155	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA	Creditas – 154 – Sênior B	20/12/2046	735	-
77	23H1297201	CRI	VERT COMPANHIA SECURITIZADORA COMPANHIA SECURITIZADORA	MRV 112	11/08/2028	31	27
78	26F3025323	CRI	COMPANHIA PROVINCIA DE SECURITIZACAO	MRV 112	22/12/2031	1	-
79	23I1740478	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Projetos Jardins e Zona Sul	15/09/2027	-	40.543
80	23I1740443	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Projetos Jardins e Zona Sul	15/09/2027	-	38.243
81	23H1744677	CRI	HABITASEC SECURITIZADORA	Projeto Anápolis	25/09/2026	-	26.284
82	23I1740477	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Projetos Jardins e Zona Sul	15/09/2027	-	20.535
83	23I1740417	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Projetos Jardins e Zona Sul	15/09/2027	-	14.464
84	22G0081407	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Projetos Salvador	28/12/2026	-	8.055
85	22G0081402	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Projetos Salvador	28/12/2026	-	3.417
86	22G0081414	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Projetos Salvador	28/12/2026	-	2.918
87	24D3470125	CRI	TRUE SECURITIZADORA S.A.	Planova	10/04/2026	-	2.249
TOTAL						1.987.801	1.502.436

(*) Os CRI objeto desta emissão não foram objeto de análise de classificação de risco
O valor de curva (valor de aquisição acrescido dos rendimentos apropriados) totaliza o montante de R\$ 2.048.615 em 30/06/2026 (30/06/2025 – R\$ 1.508.725)

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

1. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série Única, da 503ª Emissão OPEA Securitizadora S.A., foi emitido em 30 de dezembro de 2025, com vencimento em 23 de junho de 2038. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI + 4,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas, Fundo de Reserva e Aval
2. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 1ª, da 376ª Emissão Opea Securitizadora S.A., foi emitido em 16 de dezembro de 2024, com vencimento em 15 de dezembro de 2036. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 3,50% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, cessão fiduciária e fundo de reserva.
3. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 1, da 484ª Emissão OPEA Securitizadora S.A., foi emitido em 14 de outubro de 2025, com vencimento em 21 de outubro de 2041. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI + 4,65% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária e Aval
4. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 3ª, da 228ª Emissão Opea Securitizadora S.A., foi emitido em 21 de novembro de 2023, com vencimento em 29 de novembro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 5,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária de cotas, alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária e aval.
5. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 3, da 166ª Emissão Companhia Província de Securitização, foi emitido em 19 de junho de 2026, com vencimento em 22 de dezembro de 2031. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI + 4,72% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Fundo de Reserva.
6. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 3ª, da 99ª Emissão Virgo Companhia de Securitização S.A., foi emitido em 19 de abril de 2024, com vencimento em 19 de outubro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 3,75% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas e cessão fiduciária.
7. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 2ª, da 306ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 25 de junho de 2024, com vencimento em 27 de junho de 2029. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 5,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: cessão fiduciária e fundo de reserva.

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

8. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 2ª, da 265ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 20 de fevereiro de 2024, com vencimento em 10 de março de 2032. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 3,50% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: fundo de reserva.

9. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 2ª, da 344ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 09 de setembro de 2024, com vencimento em 20 de agosto de 2029. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 5,25% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: fundo de reserva.

10. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 1, da 512ª Emissão OPEA Securitizadora S.A., foi emitido em 01 de novembro de 2025 com vencimento em 27 de outubro de 2030. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI + 4,90% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Fundo de Reserva e Aval.

11. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 1ª, da 99ª Emissão Virgo Companhia de Securitização S.A., foi emitido em 19 de abril de 2024, com vencimento em 19 de outubro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 3,75% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas e cessão fiduciária.

12. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 1ª, da 291ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 18 de março de 2024, com vencimento em 20 de março de 2029. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 5,60% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: cessão fiduciária, fundo de reserva e aval.

13. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 3, da 151ª Emissão Companhia Província de Securitização, foi emitido em 23 de março de 2026, com vencimento em 22 de julho de 2047. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada do IPCA + 14,22% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária e Subordinação.

14. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 1ª, da 292ª Emissão Opea Securitizadora S.A., foi emitido em 20 de setembro de 2024, com vencimento em 17 de março de 2028. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 5,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária e aval.

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

15. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 1ª, da 225ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 03 de outubro de 2023, com vencimento em 24 de outubro de 2028. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 5,50% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: fundo de reserva, alienação fiduciária e aval.

16. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 2, da 140ª Emissão Companhia Província de Securitização, foi emitido em 26 de janeiro de 2026, com vencimento em 25 de outubro de 2040. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada do IPCA + 12,50% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária e Subordinação

17. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 1ª, da 347ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 03 de outubro de 2024, com vencimento em 26 de setembro de 2029. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 4,75% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: fundo de reserva e aval.

18. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 4ª, da 279ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 31 de janeiro de 2024, com vencimento em 19 de maio de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 3,95% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária e aval.

19. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 1, da 477ª Emissão OPEA Securitizadora S.A., foi emitido em 28 de julho de 2025, com vencimento em 22 de julho de 2030. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI + 4,90% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Cotas e Aval.

20. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 3ª, da 365ª Emissão Opea Securitizadora S.A., foi emitido em 13 de dezembro de 2024, com vencimento em 17 de dezembro de 2029. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 4,55% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: fundo de reserva.

21. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 5ª, da 53ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 01 de julho de 2022, com vencimento em 28 de dezembro de 2026. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 4,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária e aval.

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

22. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 5, da 99ª Emissão RIZA Securitizadora S.A., foi emitido em 19 de dezembro de 2025 com vencimento em 19 de outubro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI + 4,35% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária.

23. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 2ª, da 118ª Emissão Vert Companhia Securitizadora S.A., foi emitido em 22 de dezembro de 2023, com vencimento em 29 de dezembro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 4,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, cessão fiduciária, alienação fiduciária de cotas e aval.

24. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 1ª, da 214ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 21 de setembro de 2023, com vencimento em 28 de setembro de 2029. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 3,50% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: fundo de reserva.

25. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 2ª, da 224ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 21 de setembro de 2023, com vencimento em 28 de setembro de 2029. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 4,16% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: fundo de reserva.

26. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 2ª, da 317ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 26 de abril de 2024, com vencimento em 10 de abril de 2029. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 5,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: cessão fiduciária, fundo de reserva e aval.

27. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 1ª, da 170ª Emissão Opea Securitizadora S.A., foi emitido em 14 de julho de 2023, com vencimento em 31 de maio de 2034. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 5,50% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, cessão fiduciária, fundo de reserva e aval.

28. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 7ª, da 360ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 21 de novembro de 2024, com vencimento em 26 de novembro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 5,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária e aval.

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

29. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 1ª, da 77ª Emissão Companhia Província de Securitização S.A., foi emitido em 06 de dezembro de 2024, com vencimento em 21 de dezembro de 2029. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 7,05% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, fundo de reserva e aval.

30. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 6ª, da 228ª Emissão Opea Securitizadora S.A., foi emitido em 21 de novembro de 2023, com vencimento em 29 de novembro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 5,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária de cotas, alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária e aval.

31. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 40, da 154ª Emissão VERT Companhia Securitizadora, foi emitido em 23 de dezembro 2025, com vencimento em 22 de abril de 2047. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada do IPCA + 13,70% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária e Subordinação.

32. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 2, da 591ª Emissão OPEA Securitizadora S.A., foi emitido em 25 de setembro de 2023 com vencimento em 17 de setembro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI + 3,50% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária.

33. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 2, da 151ª Emissão Companhia Província de Securitização, foi emitido em 23 de março de 2026, com vencimento em 22 de julho de 2047. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada do IPCA + 10,82% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária e Subordinação.

34. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 1ª, da 219ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 25 de setembro de 2023, com vencimento em 17 de setembro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 5,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária, hipoteca e aval.

35. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 4ª, da 112ª Emissão Vert Companhia Securitizadora S.A., foi emitido em 11 de agosto de 2023, com vencimento em 11 de agosto de 2028. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 4,50% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: cessão fiduciária e aval.

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

36. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 1ª, da 123ª Emissão Vert Companhia Securitizadora S.A., foi emitido em 22 de janeiro de 2024, com vencimento em 22 de janeiro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 6,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária e aval.

37. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 3ª, da 279ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 31 de janeiro de 2024, com vencimento em 19 de maio de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 3,95% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária e aval.

38. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 8, da 360ª Emissão OPEA Securitizadora S.A., foi emitido em 21 de novembro de 2024, com vencimento em 24 de novembro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI + 5,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária, Aval, Cessão Fiduciária e Fundo de Reserva.

39. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 10ª, da 131ª Emissão Vert Companhia Securitizadora S.A., foi emitido em 11 de outubro de 2024, com vencimento em 31 de agosto de 2026. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 5,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária e aval.

40. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 8, da 61ª Emissão VERT Companhia Securitizadora, foi emitido em 13 de dezembro de 2024, com vencimento em 20 de junho de 2028. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI + 4,75% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária e Alienação Fiduciária de Cotas.

41. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 18, da 131ª Emissão VERT Companhia Securitizadora, foi emitido em 11 de outubro de 2024 com vencimento em 02 de setembro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI + 5,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária.

42. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 8, da 279ª Emissão OPEA Securitizadora S.A., foi emitido em 31 de janeiro de 2024, com vencimento em 17 de fevereiro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI + 3,95% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária.

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

43. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 4^a, da 228^a Emissão Opea Securitizadora S.A., foi emitido em 21 de novembro de 2023, com vencimento em 29 de novembro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 3,50% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária de cotas, alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária e aval.

44. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 1^a, da 228^a Emissão Opea Securitizadora S.A., foi emitido em 21 de novembro de 2023, com vencimento em 29 de novembro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 3,50% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária de cotas, alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária e aval.

45. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 22, da 131^a Emissão VERT Companhia Securitizadora, foi emitido em 01 de janeiro de 2026, com vencimento em 29 de fevereiro de 2028. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI + 5,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária.

46. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 2, da 99^a Emissão VERT Companhia Securitizadora, foi emitido em 06 de maio de 2026, com vencimento em 27 de março de 2030. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI + 4,50% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária.

47. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 2^a, da 112^a Emissão Vert Companhia Securitizadora S.A., foi emitido em 11 de agosto de 2023, com vencimento em 11 de agosto de 2028. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 4,50% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: cessão fiduciária e aval.

48. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 37, da 154^a Emissão VERT Companhia Securitizadora, foi emitido em 29 de outubro de 2025, com vencimento em 20 de fevereiro de 2047. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada do IPCA + 14,20% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária e Subordinação.

49. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 5^a, da 61^a Emissão Vert Companhia Securitizadora S.A., foi emitido em 13 de dezembro de 2024, com vencimento em 20 de junho de 2028. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 4,75% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária e aval.

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

50. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 4^a, da 61^a Emissão Vert Companhia Securitizadora S.A., foi emitido em 13 de dezembro de 2024, com vencimento em 20 de junho de 2028. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 4,75% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária e aval.

51. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 39, da 154^a Emissão VERT Companhia Securitizadora, foi emitido em 23 de dezembro de 2025, com vencimento em 22 de abril de 2047. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada do IPCA + 10,30% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária e Subordinação.

52. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 6, da 61^a Emissão VERT Companhia Securitizadora, foi emitido em 13 de dezembro de 2024, com vencimento em 20 de junho de 2028. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI + 4,75% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária e Alienação Fiduciária de Cotas.

53. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 225^a, da 4^a Emissão Virgo Companhia de Securitização S.A., foi emitido em 12 de março de 2021, com vencimento em 06 de março de 2036. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 4,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, cessão fiduciária, fundo de reserva e aval.

54. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 7^a, da 279^a Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 31 de janeiro de 2024, com vencimento em 17 de fevereiro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 3,95% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária e aval.

55. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 4^a, da 53^a Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 01 de julho de 2022, com vencimento em 28 de dezembro de 2026. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 4,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária e aval.

56. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 1^a, da 112^a Emissão Vert Companhia Securitizadora S.A., foi emitido em 11 de agosto de 2023, com vencimento em 11 de agosto de 2028. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 4,50% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: cessão fiduciária e aval.

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

57. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 12, da 131ª Emissão VERT Companhia Securitizadora, foi emitido em 11 de outubro de 2024, com vencimento em 02 de setembro de 2026. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI + 5,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária e Aval.

58. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 11ª, da 131ª Emissão Vert Companhia Securitizadora S.A., foi emitido em 11 de outubro de 2024, com vencimento em 01 de setembro de 2026. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 5,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária e aval.

59. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 3ª, da 53ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 01 de julho de 2022, com vencimento em 28 de dezembro de 2026. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 4,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária e aval.

60. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 2ª, da 53ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 01 de julho de 2022, com vencimento em 28 de dezembro de 2026. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 4,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária e aval.

61. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 4ª, da 131ª Emissão Vert Companhia Securitizadora S.A., foi emitido em 11 de outubro de 2024, com vencimento em 31 de julho de 2026. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 5,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária e aval.

62. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 1ª, da 118ª Emissão Vert Companhia Securitizadora S.A., foi emitido em 22 de dezembro de 2023, com vencimento em 29 de dezembro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 4,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, cessão fiduciária, alienação fiduciária de cotas e aval.

63. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 36, da 154ª Emissão VERT Companhia Securitizadora, foi emitido em 29 de outubro de 2025, com vencimento em 20 de fevereiro de 2047. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada do IPCA + 10,80% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária e Subordinação.

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

64. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 5, da 159ª Emissão VERT Companhia Securitizadora, foi emitido em 17 de março de 2026, com vencimento em 15 de março de 2041. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 17,36% ao ano, na modalidade prefixada. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária e Subordinação.

65. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 34, da 154ª Emissão VERT Companhia Securitizadora, foi emitido em 22 de agosto de 2025, com vencimento em 20 de dezembro de 2046. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada do IPCA + 13,70% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária e Subordinação.

66. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 3, da 118ª Emissão VERT Companhia Securitizadora, foi emitido em 22 de dezembro de 2023, com vencimento em 29 de dezembro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI + 4,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas e Cessão Fiduciária.

67. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 2, da 108ª Emissão Companhia Província de Securitização, foi emitido em 22 de julho de 2025, com vencimento em 27 de fevereiro de 2029. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI + 4,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária e Aval.

68. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 16ª, da 131ª Emissão Vert Companhia Securitizadora S.A., foi emitido em 11 de outubro de 2024, com vencimento em 31 de agosto de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 5,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária e aval.

69. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 17ª, da 131ª Emissão Vert Companhia Securitizadora S.A., foi emitido em 11 de outubro de 2024, com vencimento em 01 de setembro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 5,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária e aval.

70. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 4, da 360ª Emissão OPEA Securitizadora S.A., foi emitido em 21 de novembro de 2024, com vencimento em 24 de novembro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI + 5,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária e Aval.

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

71. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 3ª, da 360ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 21 de novembro de 2024, com vencimento em 26 de novembro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 5,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária e aval.

72. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 6, da 131ª Emissão VERT Companhia Securitizadora, foi emitido em 11 de outubro de 2024, com vencimento em 04 de agosto de 2026. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI + 5,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária e Aval.

73. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 5ª, da 131ª Emissão Vert Companhia Securitizadora S.A., foi emitido em 11 de outubro de 2024, com vencimento em 03 de agosto de 2026. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 5,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária e aval.

74. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 11ª, da 112ª Emissão Vert Companhia Securitizadora S.A., foi emitido em 11 de agosto de 2023, com vencimento em 11 de agosto de 2028. A remuneração consiste em atualização monetária pela variação acumulada do IPCA, acrescida de juros fixos de 11,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: cessão fiduciária e aval.

75. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 12ª, da 112ª Emissão Vert Companhia Securitizadora S.A., foi emitido em 11 de agosto de 2023, com vencimento em 11 de agosto de 2028. A remuneração consiste em atualização monetária pela variação acumulada do IPCA, acrescida de juros fixos de 11,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: cessão fiduciária e aval.

76. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 33, da 154ª Emissão VERT Companhia Securitizadora, foi emitido em 22 de agosto de 2025, com vencimento em 20 de dezembro de 2046. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada do IPCA + 9,90% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: Alienação Fiduciária e Subordinação.

77. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 10ª, da 112ª Emissão Vert Companhia Securitizadora S.A., foi emitido em 11 de agosto de 2023, com vencimento em 11 de agosto de 2028. A remuneração consiste em atualização monetária pela variação acumulada do IPCA, acrescida de juros fixos de 11,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: cessão fiduciária e aval.

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

78. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 5, da 166ª Emissão Companhia Província de Securitização, foi emitido em 19 de junho de 2026, com vencimento em 22 de dezembro de 2031.

79. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 4ª, da 210ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 29 de setembro de 2023, com vencimento em 15 de setembro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 4,20% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária, fundo de reserva e aval.

80. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 2ª, da 210ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 29 de setembro de 2023, com vencimento em 15 de setembro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 4,20% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária, fundo de reserva e aval.

81. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 1ª, da 27ª Emissão Habitasec Securitizadora S.A., foi emitido em 18 de agosto de 2023, com vencimento em 25 de setembro de 2026. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 5,50% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, cessão fiduciária, alienação fiduciária de cotas e fiança.

82. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 3ª, da 210ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 29 de setembro de 2023, com vencimento em 15 de setembro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 4,20% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária, fundo de reserva e aval.

83. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 1ª, da 210ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 29 de setembro de 2023, com vencimento em 15 de setembro de 2027. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 4,20% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária, fundo de reserva e aval.

84. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 9ª, da 53ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 01 de julho de 2022, com vencimento em 28 de dezembro de 2026. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Taxa DI, acrescida de um spread de 4,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária e aval.

85. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 8ª, da 53ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 01 de julho de 2022, com vencimento em 28 de dezembro de 2026. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 4,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária e aval.

86. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 10ª, da 53ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 01 de julho de 2022, com vencimento em 28 de dezembro de 2026. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 4,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: alienação fiduciária, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária e aval.

87. O Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI), referente à Série 1ª, da 317ª Emissão True Securitizadora S.A., foi emitido em 26 de abril de 2024, com vencimento em 10 de abril de 2026. A remuneração consiste em juros mensais equivalentes a 100% da variação acumulada da Taxa DI, acrescida de um spread de 5,00% ao ano. A operação conta com as seguintes garantias: cessão fiduciária, fundo de reserva e aval.

b) Letras de Crédito Imobiliário – LCI

Letras de Crédito Imobiliário: as aplicações em Letras de Crédito Imobiliário - LCI são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo, conforme metodologia de precificação desenvolvida pelo Itaú Unibanco S.A. As receitas auferidas com os rendimentos das Letras de Crédito Imobiliário - LCI e o ajuste a valor justo são contabilizados em rubricas específicas no resultado.

Em 30 de junho de 2026 e 2025

Título	Emissor	Vencimento	2026	2025
LCI	Caixa Econômica Federal	01/06/2026	-	67.378
LCI	Caixa Econômica Federal	07/04/2026	-	22.787
		Total	-	90.165

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

6. Riscos associados ao Fundo

O Fundo está sujeito às flutuações do mercado e a riscos, que podem gerar depreciação dos ativos e perdas para os cotistas. Os ativos de liquidez e as operações do fundo estão sujeitos, principalmente, aos riscos abaixo identificados, dependendo dos mercados em que forem negociados.

Tipos de Riscos

(a) liquidez reduzida das cotas - o mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

(b) riscos de mercado – existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos e dos ativos de liquidez da carteira do fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado, dos critérios para precificação dos ativos e dos ativos de liquidez, estando também sujeitos aos efeitos da inflação ou deflação. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das cotas pelo fato do fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de correção, são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos e dos ativos de liquidez que compõem a carteira do fundo, o patrimônio líquido do fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos ativos e dos ativos de liquidez integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em ativos, de acordo com a política de investimento estabelecida no regulamento, há um risco adicional de liquidez dos ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do fundo. Nestes casos, o administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do fundo a preços depreciados, podendo,

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

(c) riscos relacionados à pandemia da covid-19 – a propagação do coronavírus (covid-19) no país, com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo governo federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto qual será a extensão dos impactos da pandemia da covid-19 e os seus reflexos a médio e longo prazo nas economias global e brasileira, inclusive em de eventuais novos picos de contaminações e de mortalidade. A velocidade em que as condições econômicas serão retomadas no Brasil e no exterior dependerá de eventos futuros, que são altamente incertos e imprevisíveis, e levará em consideração a duração e a distribuição geográfica do surto da covid-19, sua gravidade, as ações tomadas por autoridades para conter a propagação do vírus, bem como as perspectivas de vacinação sendo certo que os impactos da pandemia da covid-19 poderão causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira por tempo indeterminado, bem como nas perspectivas de desempenho do fundo. Adicionalmente, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados do fundo, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito dos prospectos e do estudo de viabilidade não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para o fundo e os cotistas.

(d) fatores macroeconômicos relevantes – o mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do fundo, o patrimônio do fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação de eventuais novas cotas.

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

O fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, inflação ou deflação, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido pelo fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o administrador, o gestor e o custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio, deflação e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o fundo.

(e) riscos de liquidez e descontinuidade do investimento – os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos e/ou ativos de liquidez do fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos e/ou ativos de liquidez pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos e/ou ativos de liquidez poderá impactar o patrimônio líquido do fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do fundo ficar negativo, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no fundo. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos cotistas dos ativos e/ou ativos de liquidez integrantes da carteira do fundo. Em ambas as situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos e/ou os ativos de liquidez recebidos quando da liquidação do fundo.

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(f) riscos do uso de derivativos – os ativos e/ou os ativos de liquidez a serem adquiridos pelo fundo são contratados a taxas pré-fixadas ou pós-fixadas, contendo condições distintas de pré-pagamento. Não obstante a possibilidade de o fundo utilizar instrumentos derivativos para minimizar eventuais impactos resultantes deste descasamento, a contratação, pelo fundo, dos referidos instrumentos de derivativos poderá acarretar oscilações negativas no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais instrumentos não fossem utilizados. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do fundo, do administrador, do gestor, do custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do fundo garantidor de crédito – fgc de remuneração das cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o fundo e para os cotistas.

(g) risco relacionado às garantias dos ativos e/ou ativos de liquidez e ao seu aperfeiçoamento - em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos e/ou ativos de liquidez do fundo, este poderá ter que suportar custos adicionais. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos ativos e/ou ativos de liquidez do fundo não sejam suficientes para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no fundo.

(h) risco do investimento nos ativos de liquidez – o fundo poderá investir nos ativos de liquidez e tais ativos de liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito e, consequentemente, oferecerem baixo retorno como rendimento, podem afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos de liquidez serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do fundo.

(i) riscos atrelados aos ativos FII – o gestor e o administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos e dos FII investidos pelo fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos FII investidos pelo fundo, hipóteses em que o administrador e/ou o gestor não responderão pelas eventuais consequências, tais como rendimentos insuficientes ou necessidade de realização de aporte de recursos nos FII investidos pelo fundo, o que afetará negativamente a rentabilidade do fundo.

(j) riscos de concentração da carteira - 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

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o fundo sofrer perda patrimonial.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos cotistas.

(k) riscos do prazo – os ativos objeto de investimento pelo fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, que possuem baixa, ou nenhuma, liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do fundo é realizado via marcação a mercado. Neste mesmo sentido, os ativos e/ou ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo fundo têm seu valor calculado através da marcação a mercado.

Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos e dos ativos de liquidez do fundo, visando ao cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do fundo pela quantidade de cotas emitidas até então.

Assim, mesmo nas hipóteses de os ativos e/ou ativos de liquidez não sofrerem nenhum evento de não pagamento de juros e principal, ao longo do prazo de duração do fundo, as cotas poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento.

(l) risco de crédito – os bens integrantes do patrimônio do fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos ativos e dos ativos de liquidez que integram a carteira do fundo, ou pelas contrapartes das operações do fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais ativos e/ou ativos de liquidez, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, o que, conseqüentemente, afetará negativamente a rentabilidade do fundo.

(m) riscos relativos à rentabilidade do investimento – o investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos imóveis do patrimônio do fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos ativos imobiliários objeto de investimento pelo fundo, excluídas as despesas previstas no regulamento para a manutenção do fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das cotas objeto da oferta e a efetiva data de aquisição dos ativos, os recursos obtidos com a oferta serão aplicados em títulos

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do fundo.

(n) risco de conflito de interesse – os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso IV do artigo 12 e do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM nº 175.

Não obstante, quando da formalização de sua adesão ao regulamento, os cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do administrador: (i) o gestor, para prestação dos serviços de gestão do fundo; e (ii) as instituições participantes da oferta, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao fundo e aos cotistas.

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como, por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31 da Resolução CVM nº 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo, tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 27 da Resolução CVM nº 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo, como é o caso da presente oferta; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 41 do Anexo III da Resolução CVM nº 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

(o) risco a que estão sujeitos os fundos de investimento imobiliário investidos pelo fundo – considerando que o fundo poderá investir seus recursos em cotas de FII, o fundo está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem os FII investidos pelo fundo, incluindo, mas não se limitando aos seguintes:

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(p) risco sistêmico e do setor imobiliário – tendo em vista que os recursos do fundo serão aplicados em ativos e em cotas de FII que investem em bens imóveis, o preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a estes imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento, afetando os ativos adquiridos pelo fundo e pelos FII investidos pelo fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do fundo e do FII investidos pelo fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas.

(q) risco relativo às informações disponíveis sobre os FII – o fundo investirá em cotas de FII com base nas informações fornecidas no âmbito das ofertas de tais FII, incluindo, se for o caso, as informações com relação às licenças operacionais e de funcionamento dos ativos imobiliários subjacentes aos FII investidos pelo fundo. O gestor não realizará nenhuma investigação ou diligência legal independente quanto aos ativos imobiliários subjacentes aos potenciais FII investidos pelo fundo, incluindo a verificação independente da regularidade e vigência de licenças operacionais e de funcionamento de tais ativos imobiliários subjacentes. Eventuais irregularidades em tais licenças operacionais e de funcionamento não divulgadas aos investidores dos FII poderão gerar perdas na rentabilidade dos respectivos fundos de investimento, o que pode vir a afetar os resultados do fundo.

(r) risco de desvalorização dos ativos integrantes do patrimônio do fundo e dos FII investidos pelo fundo – tendo em vista que os recursos do fundo serão aplicados em ativos e em cotas de FII que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do fundo e dos FII investidos pelo fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo fundo e por tais FII investidos pelo fundo, sendo que, caso a eventual desvalorização dos imóveis integrantes das carteiras poderá afetar negativamente o valor das cotas ou a sua rentabilidade.

(s) risco operacional – os imóveis e os FII investidos pelo fundo poderão ter por objetivo a aquisição, para posterior locação ou arrendamento, e a administração de tais imóveis será realizada pelo administrador dos FII investidos ou por terceiros por ele contratados, não sendo possível garantir

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

que as políticas de administração adotadas por tais pessoas não irão prejudicar as condições de tais imóveis ou os resultados a serem distribuídos aos seus cotistas.

(t) risco relativo ao desenvolvimento imobiliário e de construção – o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Adicionalmente, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está totalmente associado a atividade de construção e sofre os impactos decorrentes de: (i) aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos não esperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra; (ii) atrasos na conclusão das obras; (iii) custos adicionais de manutenção associados a entrega de empreendimentos imobiliários. Atrasos na concessão de aprovações e os riscos inerentes à atividade de construção poderão impactar negativamente os resultados dos ativos imobiliários e consequentemente o resultado do fundo.

(u) risco de sinistro e de inexistência de seguro – em caso de ocorrência de sinistro envolvendo imóveis integrantes do patrimônio do fundo e dos FII investidos pelo fundo, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, este estará sujeito a prejuízos decorrentes de tais sinistros, bem como os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo que as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o fundo ou os FII investidos pelo fundo poderão sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o fundo ou os FII investidos pelo fundo poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos do fundo a serem distribuídos aos cotistas.

(v) riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior – os rendimentos do fundo e dos FII investidos pelo fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do fundo e dos FII investidos estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao fundo e aos cotistas.

(w) risco de contingências ambientais – por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o fundo ou para os FII investidos pelo fundo, circunstâncias estas que afetam a sua

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

rentabilidade. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar majoração dos custos de manutenção dos imóveis, assim como proibir ou restringir severamente o desenvolvimento de determinadas atividades. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades do fundo ou dos FII investidos pelo fundo e a sua rentabilidade.

(x) risco inerente à propriedade de imóveis – os imóveis que compõem o patrimônio do fundo ou dos FII investidos pelo fundo podem apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo tais FII investidos incorrer no pagamento de eventuais indenizações ou reclamações que venham ser a eles imputadas, na qualidade de proprietários dos referidos imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos seus cotistas.

(y) risco de desapropriação – por se tratar de investimento em imóveis, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis que compõem a carteira de investimentos do fundo ou dos FII investidos pelo fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda total ou parcial da propriedade dos imóveis desapropriados, podendo impactar negativamente a rentabilidade do fundo ou dos FII investidos pelo fundo e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, conseqüentemente, o resultado dos fundos investidos.

(z) risco de despesas extraordinárias – o fundo ou os FII investidos pelo fundo, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das cotas.

(aa) riscos relativos às receitas projetadas e despesas mais relevantes – as projeções de receitas constantes das análises de viabilidade geralmente são feitas com base nos contratos de locação celebrados pelo fundo ou pelos FII investidos pelo fundo e os locatários. Há, entretanto, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem no caso de inadimplência dos locatários, de modo que o não pagamento de um aluguel implica em não recebimento de parte da receita por parte do fundo ou dos FII investidos pelo fundo. Na hipótese de inadimplemento, o rendimento distribuído no período aos cotistas, inclusive o fundo, seria reduzido, podendo tais situações comprometer o valor das cotas bem como a distribuição de rendimentos aos cotistas do fundo.

Tendo em vista que os imóveis passíveis de compor a carteira de investimentos do fundo ou dos FII investidos pelo fundo poderão já se encontrar alugados, o fundo ou os FII investidos pelo fundo, ao adquirir referidos imóveis, assumirão a posição de locador nos respectivos contratos de locação. Devido ao fato de os contratos de locação já se encontrarem vigentes antes da aquisição do imóvel

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

pelo fundo ou pelos FII investidos pelo fundo, os fundos poderão ter dificuldades para negociar os seus termos e condições, os quais poderão ser menos favoráveis ao fundo ou aos FII investidos pelo fundo, o que aumenta os riscos de o fundo e os cotistas sofrerem perdas. Quanto aos locatários que já têm seus respectivos contratos de locação firmados com prazo determinado, contendo cláusula de vigência em caso de alienação do imóvel, devidamente registrados junto às matrículas dos imóveis, a margem de negociação do fundo ou dos FII investidos pelo fundo será inexistente, tendo em vista que a lei de locação prevê que em tais hipóteses o contrato deverá ser integralmente respeitado pelos adquirentes dos imóveis, podendo impactar negativamente a rentabilidade do fundo ou dos FII investidos pelo fundo e/ou prejudicar de maneira relevante o uso normal destes imóveis e, conseqüentemente, o resultado do fundo ou dos FII investidos pelo fundo.

(bb) risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação – o fundo ou os FII investidos pelo fundo, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos ao pedido de rescisão do contrato de locação, pelos locatários, previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato. Embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado em contrato. As projeções de receitas geralmente são feitas com base nos contratos de locações já celebrados. Existe, ainda, a possibilidade de tais receitas não se concretizarem na íntegra no caso de proposição de ação revisional, conforme previsto na legislação aplicável, o que provocaria alterações nos valores originalmente acordados. Importante ainda destacar que, conforme dispõe o artigo 51 da lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, de modo que mesmo que findo o prazo da locação, não seja de interesse do locador proceder à renovação do contrato, o locatário terá direito à renovação do contrato por igual período. Além disso, não havendo acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Desta forma, o valor da locação poderá variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional.

(cc) risco de vacância – o fundo ou os FII investidos pelo fundo, na qualidade de proprietários de imóveis, estão eventualmente sujeitos a sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus espaços locáveis, pelo período que perdurar a vacância. Dessa forma, referidos fundos podem sofrer prejuízos, o que conseqüentemente, poderá afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

(dd) riscos relativos ao registro de aquisição de imóveis – no período compreendido entre a aquisição de eventual imóvel, nas hipóteses previstas no item 4.2.5 do regulamento, e seu registro em nome do fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de outras dívidas de antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel ao fundo, acarretando perdas ao fundo e aos cotistas.

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

(ee) risco de desenquadramento passivo involuntário – sem prejuízo do quanto estabelecido no regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo; ou (iii) liquidação do fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos e dos ativos de liquidez do fundo será favorável aos cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas.

(ff) riscos relativos às cotas de FII, aos cri, às Ici, às Ih e às lig – o governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em cotas de FII, cri, Ici, Ih e lig. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade das cotas dos FII, dos cri, das Ici, das Ih e das lig para os seus detentores.

Por força da lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos das cotas dos FII, dos cri, das Ici, das Ih e das lig auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os cri, as Ici, as Ih e as lig, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos cri, às Ici, às Ih e às lig, poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

(gg) risco de desempenho passado – ao analisar quaisquer informações fornecidas nos documentos da oferta e/ou em qualquer material de divulgação do fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o administrador, o gestor e eventuais coordenadores tenham de qualquer forma participado, os potenciais cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo fundo no futuro.

(hh) risco decorrente de alterações do regulamento – o regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

deliberação da assembleia geral de cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

(ii) risco de não concretização da oferta das cotas e de cancelamento das ordens de subscrição condicionadas na forma prevista no artigo 74 da resolução cvm nº 160 e do investimento por pessoas vinculadas – caso o volume mínimo da oferta não seja atingido, o Administrador irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, o valor por cota integralizado pelo respectivo investidor, multiplicado pela quantidade de cotas subscritas pelo investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito da 1ª emissão do Fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor.

Adicionalmente, as ordens de subscrição realizadas por investidores cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no artigo 74 da Resolução CVM nº 160 e por pessoas vinculadas poderão vir a ser canceladas, nas hipóteses previstas nos documentos da oferta, sendo que, nesta hipótese, tais investidores farão jus ao recebimento do valor por cota integralizado pelo respectivo investidor, multiplicado pela quantidade de cotas subscritas pelo investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, o que poderá impactar negativamente o valor das cotas dos demais investidores que permanecerem no Fundo, caso ocorram os eventos descritos nos fatores de risco de “Risco de Crédito” e de “Risco de Mercado”, bem como na hipótese de o Fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do Fundo.

Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta, está sujeito ao efetivo recebimento, pelo Fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos ativos e dos ativos de liquidez adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento pelos investidores dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

(jjj) risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da oferta – os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do fundo, do mercado imobiliário, dos ativos e dos ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do fundo, que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, a rentabilidade alvo descrita no regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das cotas do fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

e financeira. Esta rentabilidade alvo não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

Embora as informações constantes dos documentos da oferta tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas indicadas no estudo de viabilidade acerca do desempenho futuro do fundo, do mercado imobiliário, dos ativos e dos ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro do fundo seja consistente com tais perspectivas, pois os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos respectivos documentos.

(kk) cobrança dos ativos e dos ativos de liquidez, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido – os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos e dos ativos de liquidez integrantes da carteira do fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade do fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas. O fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aporem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos e dos ativos de liquidez, os cotistas poderão ser chamados a aportar recursos ao fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo administrador antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o fundo venha a ser eventualmente condenado. O administrador, o gestor, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do fundo caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento. Consequentemente, o fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização de principal e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, das cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

(II) o fundo poderá realizar a emissão de cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do cotista ou redução da rentabilidade – o fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente a rentabilidade do fundo pode ser afetada

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento do fundo.

(mm) risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral de cotistas – determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do fundo.

(nn) risco tributário – a lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 (“lei nº 9.779/99”), estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (irpj, contribuição social sobre o lucro líquido – csll, contribuição ao programa de integração social – pis e contribuição ao financiamento da seguridade social – cofins).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do ir retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda, de acordo com a lei nº 9.779/99, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso ii, da lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo fundo ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; (ii) o fundo conte com no mínimo 50 (cinquenta) cotistas; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, 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 quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Adicionalmente, nos casos de liquidação do fundo ("evento"), todos os cotistas são tributados à alíquota de 20% (nos termos da lei nº 9.779), cabendo ao administrador a responsabilidade da apuração e a retenção do imposto de renda na fonte. Para tanto é necessária a informação do respectivo custo de aquisição das cotas do fundo, pelos cotistas, quando do momento de aquisição das referidas cotas, seja em oferta primária de cotas do fundo, seja por meio de aquisição de cotas do fundo em mercado secundário, mediante documento e/ou informação sistêmica idônea, sendo tais informações necessárias para a apuração de ganho de capital pelos cotistas, fornecendo subsídio para o cálculo correto do valor a ser retido a título de imposto de renda ("ir") no momento do evento. Na ausência do envio das referidas informações, pelo cotista, quando solicitadas, o valor de aquisição das cotas do fundo poderá ser considerado o valor de aquisição no mercado primário, o menor valor de negociação secundária das cotas de emissão do fundo ou o valor de R\$ 0,00 (zero), conforme o caso, implicando em tributação inclusive sobre o valor de principal investido pelo cotista no fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades ao administrador, ao gestor, ao custodiante ou ao escriturador, sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de ir, não sendo devida pelo administrador, pelo gestor, pelo custodiante ou pelo escriturador qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

(oo) risco relativo ao prazo de duração determinado do fundo – considerando que o Fundo é organizado sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, eles terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

venda das cotas. Adicionalmente, tendo em vista que se trata de fundo com prazo determinado, a partir de determinado momento, as cotas de emissão do Fundo serão amortizadas e/ou resgatadas.

(pp) risco de governança – não podem votar nas assembleias gerais de cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais cotistas na própria assembleia geral de cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o administrador ou o gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor; (iii) empresas ligadas ao administrador ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir cotas.

(qq) risco regulatório/jurídico – toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668/93 e pela Resolução CVM nº 175, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como o seu respectivo desempenho.

(rr) risco relativo à concentração e pulverização – poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do fundo e/ou dos cotistas minoritários.

(ss) não existência de garantia de eliminação de riscos – a realização de investimentos no fundo expõe o cotista aos riscos a que o fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

aplicáveis aos ativos e/ou aos ativos de liquidez, mudanças impostas a esses ativos e/ou ativos de liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o administrador mantenha 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. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

(tt) riscos de o fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital – durante a vigência do fundo, existe o risco de o fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no fundo, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

(uu) riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos – os ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo gestor de ativos que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o gestor poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do fundo e a rentabilidade das cotas, não sendo devida pelo fundo, pelo administrador, pelo gestor ou pelo custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

(vv) risco relativo à inexistência de ativos e/ou de ativos de liquidez que se enquadrem na política de investimento – o fundo poderá não dispor de ofertas de ativos e/ou de ativos de liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do gestor, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, de modo que o fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos e/ou de ativos de liquidez. Adicionalmente, eventual não aprovação da aquisição de ativos conflitados também poderá diminuir a oferta de ativos e/ou ativos de liquidez para o fundo. A ausência de ativos e/ou de ativos de liquidez para aquisição pelo fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de ativos e/ou de ativos de liquidez a fim de propiciar a rentabilidade alvo das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério do gestor.

(ww) risco de inexistência de operações de mercado equivalentes para fins de determinação do ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição – nos termos do regulamento, o preço de aquisição dos ativos a serem adquiridos pelo fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais o gestor possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, o gestor deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

(xx) risco decorrente da aquisição de ativos e/ou ativos de liquidez nos termos da resolução nº 2.921 – o fundo poderá adquirir ativos e/ou ativos de liquidez vinculados na forma da resolução nº 2.921. O recebimento pelo fundo dos recursos devidos pelos devedores dos ativos e/ou ativos de liquidez vinculados nos termos da resolução nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o fundo e, conseqüentemente, os cotistas, correrão o risco dos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia do fundo, do administrador, do custodiante ou do gestor e/ou de qualquer das partes relacionadas do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

(yy) risco de elaboração do estudo de viabilidade pelo gestor – no âmbito da emissão das cotas do fundo, o estudo de viabilidade foi elaborado pelo gestor, e, nas eventuais novas emissões de cotas do fundo o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pelo gestor, que é empresa do grupo do administrador, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor.

(zz) risco de o fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no volume total da oferta – existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as cotas da respectiva emissão realizada pelo fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o volume mínimo da oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do fundo diversificar sua carteira e praticar a política de investimento nas melhores condições disponíveis.

(aaa) risco relativo à impossibilidade de negociação das cotas até o encerramento da oferta – as cotas de titularidade do investidor da oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela b3, após o encerramento da respectiva oferta. Sendo assim, o investidor deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a oferta, não poderá negociar as cotas subscritas até o seu encerramento.

(bbb) demais riscos – o fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do administrador e do gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Não há garantia de que o desempenho futuro do fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

7. Patrimônio líquido

Em 12 de dezembro de 2022, o Fundo emitiu 3.521.200 cotas, que foram subscritas e integralizadas mediante o aporte de determinados ativos no valor de R\$ 332.035 e em moeda corrente nacional no valor de R\$ 20.216. Posteriormente, conforme ata de assembleia geral extraordinária do Fundo formalizada em 28 de fevereiro de 2023, foi deliberada a amortização parcial das cotas de emissão do Fundo no valor de R\$ 331.977, tendo sido a referida amortização realizada mediante a entrega de determinados ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo e moeda nacional. Após a amortização, foi realizado o grupamento das cotas de emissão do fundo, com base na assembleia de 1 de março de 2023, sobrando 205.000 cotas no fundo.

Em 24 de abril de 2023, foi publicado o anúncio de início da distribuição da 2ª emissão, sendo ofertadas até 6.457.845 (seis milhões, quatrocentas e cinquenta e sete mil e oitocentas e quarenta e cinco) em classe única, a serem colocadas em até duas séries, nominativas e escriturais, com valor unitário inicial de R\$ 100,06 (cem reais e seis centavos), perfazendo o valor total de até R\$ 646.172 (seiscentos e quarenta e seis milhões, cento e setenta e dois mil). Na 2ª emissão foram subscritas e integralizadas 7.177.303 (sete milhões, cento e setenta e sete mil, trezentas e três) cotas, no montante de R\$ 724.270 (setecentos e vinte e quatro milhões, duzentos e setenta mil).

Em 23 de abril de 2024, foi publicado o anúncio de início da distribuição da 3ª emissão, sendo ofertadas 7.999.999 (setecentos e noventa e nove milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e oitenta e oito reais e trinta e dois centavos) em classe única, a serem colocadas em até duas séries, nominativas e escriturais, com valor unitário inicial de R\$ 100,88 (cem reais e oitenta e oito centavos), perfazendo o valor total de até R\$ R\$ 800.000 (oitocentos milhões de reais). Na 3ª emissão foram subscritas e integralizadas 7.930.214 (sete milhões e novecentos e trinta mil e duzentos e quatorze) cotas, no montante de R\$ 800.000 (oitocentos milhões de reais).

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 15.312.517,000 cotas, com valor patrimonial de R\$ 1.550.598, cada cota, totalizando R\$ 101,263455.

Em 17 de julho de 2025, foi publicado o anúncio de início da distribuição da 4ª emissão, sendo ofertadas até 4.937.783 (quatro milhões, novecentas e trinta e sete mil, setecentas e oitenta e três) de cotas, em classe única, com valor unitário inicial de R\$ 101,26 (cento e um reais e vinte e seis centavos) cada, podendo nos termos do Prospecto Definitivo de Distribuição Pública de Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 500.000 (quinhentos milhões de reais). Na 4ª emissão foram subscritas e integralizadas 6.172.213 (seis milhões, cento e setenta e duas mil, duzentas e treze)

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

cotas, perfazendo o montante de R\$ 624.998 (seiscentos e vinte e quatro milhões, novecentos e noventa e oito mil reais).

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 21.484.730 cotas, com valor patrimonial de R\$ 2.174.950, cada cota, totalizando R\$ 101,232362.

	<u>Quantidade</u> <u>de</u> <u>Cotas</u> <u>Integralizadas</u>
Saldo em 15 de dezembro 2022	-
Integralização de Cotas - 1ª Emissão	205.000
Integralização de Cotas - 2ª Emissão	7.177.303
Integralização de Cotas - 3ª Emissão	7.930.214
Saldo em 30 de junho de 2024	15.312.517
Saldo em 30 de junho de 2025	15.312.517
Integralização de Cotas - 4ª Emissão	6.172.213
Saldo em 30 de junho de 2026	21.484.730

8. Emissão, resgate e amortização de cotas

Emissão – O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas, conforme recomendação da Gestora e da Administradora e mediante deliberação em assembleia geral de cotistas, à qual caberá a deliberação sobre os termos e condições da nova emissão, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Cotas.

Resgate – não é permitido o resgate de cotas.

Amortização - os recursos oriundos da alienação parcial ou total de investimento do Fundo nos Ativos Imobiliários, não distribuídos obrigatoriamente aos cotistas, poderão ser utilizados para reinvestimento em Ativos Imobiliários ou ser distribuídos aos cotistas, por meio da amortização de cotas, nos termos do Regulamento.

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.**

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

No exercício atual e exercício anterior, não ocorreu amortização de cotas.

9. Remuneração da administradora

Taxa global - é de 1,40% ao ano, sobre o patrimônio da Classe Única, calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente à administradora.

A Taxa Global representa o somatório das taxas de administração e de gestão e da taxa máxima de distribuição da Classe Única, sendo que a individualização das taxas que compõem a Taxa Global pode ser verificada em: <https://www.kinea.com.br/>, e, a partir de 29 de maio de 2026, acesse a Plataforma de Transparência de Taxas no endereço www.data.anbima.com/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos.

No exercício atual, foi provisionada a importância de R\$ 30.094 (exercício anterior – R\$ 21.876) a título de taxa de global.

Taxa de performance - o Regulamento do Fundo não prevê a cobrança de taxa de performance.

Taxa de custódia – é equivalente a uma taxa máxima de até 0,08% ao ano do patrimônio líquido do Fundo, com o mínimo mensal de até R\$ 20, corrigido pelo indexador IPC-FIPE.

No exercício atual, foi provisionada a importância de R\$ 1.417 (exercício anterior – R\$ 1.148) a título de taxa de custódia.

10. Política de Distribuição dos resultados

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Adicionalmente, em consonância com o Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/nº 01/2015 e Ofício-Circular/CVM/SIN/SNC/nº 01/2014, o Fundo distribui rendimentos aos cotistas com base no resultado líquido obtido nos exercícios apurado segundo o regime de competência. Na apuração, tendo como base a Demonstração de Resultado do Fundo são considerados, independentemente de ter ocorrido o encaixe dos recursos: (i) os juros dos ativos investidos; (ii) a atualização monetária dos ativos investidos; (iii) as despesas administrativas e gerais do Fundo; e (iv) as eventuais outras despesas e receitas ocorridas. Este resultado é denominado como Lucro Base para Distribuição (item 2 da tabela abaixo).

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Vale destacar que, em respeito à necessidade de existência de lastro econômico para a realização das distribuições, o Fundo não distribuirá rendimentos superiores ao Lucro Base para Distribuição do período, sem prejuízo do acréscimo à referida distribuição, quando aplicável, de eventual saldo acumulado de Lucro oriundo de períodos anteriores (itens 4 e 5 respectivamente do quadro abaixo). Não obstante, em virtude da distribuição de rendimentos pelo regime de competência, em conjunto com a natureza de pagamento da remuneração de alguns títulos (que possuem características como: i. período de carência; ii. pagamentos anuais e/ou; iii. pagamentos apenas no resgate, essa última característica presente nas LCI), o Fundo poderá vir a distribuir temporariamente rendimentos superiores ao Lucro Base Caixa no Exercício (item 1 do quadro abaixo). Em períodos subsequentes, devido ao fato de parte do Lucro Base Caixa já ter sido objeto de distribuição, e em respeito ao mencionado no parágrafo acima, o Fundo poderá vir a distribuir rendimentos na visão semestral, apenas, inferiores a 95% do Lucro base Caixa. Para efeitos de reconciliação, os resultados distribuídos que excedem o Lucro base Caixa e que não poderão compor a base de distribuição quando materializados em caixa estão identificados como Lucro Caixa a Compensar, sendo o saldo acumulado na data de 30 de junho de 2026 de R\$ 35.749 (R\$ 28.603 no final do exercício anterior).

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") integrantes da carteira do Fundo são mensurados a valor justo. No âmbito desse processo, o Administrador constitui provisão (ajuste de valor) para perdas esperadas de crédito ("PDD" para simplificação) sempre que o valor esperado de recebimento de um título passa a ser inferior ao seu valor registrado na carteira. Essa situação pode decorrer da deterioração da capacidade de pagamento dos devedores, da redução do valor ou da exequibilidade das garantias do título, entre outros fatores.

Uma vez constituída, a provisão é reconhecida no resultado contábil do período, apurado pelo regime de competência, e, em consonância com a política de distribuição descrita na Nota de Distribuição de Resultados, reduz também o Lucro Base para Distribuição do mesmo período. Na apuração do Lucro Base Caixa, por outro lado, a provisão somente é considerada quando a perda for tida como definitiva, mediante a baixa do crédito, uma vez que até esse momento permanece passível de reversão.

Em decorrência desse critério, a constituição da provisão afeta o Lucro Base para Distribuição sem afetar, no mesmo momento, o Lucro Base Caixa, o que pode gerar descasamento temporal entre as duas métricas. Trata-se apenas de efeito temporal, e não de valor: com a baixa definitiva do crédito ou com a reversão da provisão, as duas métricas voltam a convergir.

Seguem abaixo, demonstrativos dos resultados apurados e distribuídos nos exercícios de Junho/2026 e Junho/2025 de acordo com o MEMO/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2015:

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

	30/06/2026	30/06/2025
Lucro Contábil	320.860	217.744
(+/-) Juros e correção monetária de Letras de Crédito Imobiliário - LCI não recebidos, líquidos dos recebidos de exercícios anteriores	7.450	(7.541)
(+/-) Juros e correção monetária de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI não recebidos, líquidos dos recebidos de exercícios anteriores	(24.517)	(14.724)
(+/-) Valorização/(Desvalorização) de ativos financeiros de natureza imobiliária	4	466
Juros de compromissada reversa lastreada em CRIs	(6.276)	6.770
(+/-) Resultado na venda de Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI não recebidos ou recebidos de Exercícios Anteriores	(14.669)	(5.571)
(-) Provisão de perdas	15.475	-
Sobra de distribuição	(519)	(841)
Despesas Não Pagas ou pagas de Exercícios Anteriores	994	125
Lucro sem o efeito da sobra de distribuição	298.802	196.428
Sobra de distribuição	519	841
1 Lucro Base Caixa no Exercício	299.321	197.268

Ajustes ao lucro base caixa a serem aprovados na Assembleia Geral de Cotistas

Ajustes Juros e Correção Monetária de Letras de Crédito Imobiliário - LCI	(7.345)	7.541
Juros de compromissada reversa lastreada em CRIs	24.517	(6.770)
Ajustes Juros e Correção Monetária de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	6.276	14.724
Resultado na venda de Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI não recebidos ou recebidos de Exercícios Anteriores	14.669	5.571
Ajustes Outras Despesas	(994)	(125)

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

	(15.475)	-
Provisão de perdas		
Total dos ajustes	21.648	20.941
2 Lucro Base para distribuição	320.969	218.210
3 Distribuição de resultado no exercício	(306.467)	(214.375)
Rendimentos pagos antecipadamente no exercício	281.759	192.938
Rendimentos a pagar correspondente ao resultado no exercício	(24.708)	(21.437)
Rendimentos distribuídos no exercício em % do Lucro Caixa do exercício (3) / (1)	102%	109%
4 Lucro Base para distribuição Acumulado do Exercício	14.502	3.835
5 Lucro Base para distribuição Acumulado	19.137	4.636
6 Lucro Caixa a Compensar do Exercício (3) - (1)	7.146	17.106
Saldo Lucro Caixa a Compensar Acumulado	35.749	28.603

Demonstrativo das distribuições e resultados acumulados desde o início do Fundo:

Resultados e Distribuição Acumulada Desde o Início do Fundo	Valor	
7. Somatório da Distribuição de Rendimentos desde o início do Fundo	624.050	317.582
8. Somatório do Lucro Base para Distribuição desde o início do Fundo	643.186	322.217
9. Somatório do Lucro Base Caixa desde o início do Fundo	588.300	288.979
Σ Distribuição de Rendimentos / Σ Lucro Base Distribuição (7)/(8)	97%	99%
Σ Distribuição de Rendimentos / Σ Lucro Base Caixa (7)/(9)	106%	110%

A distribuição de rendimentos é realizada mensalmente no 8º (oitavo) Dia Útil do mês subsequente à apuração de rendimentos pelo Fundo. Fazem jus à distribuição os titulares de cotas emitidas, subscritas e integralizadas no Fundo, no fechamento do último dia útil de cada mês de apuração dos lucros auferidos, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do Fundo. O lucro base para distribuição não distribuído acumulado até 30 de junho de 2026 é de R\$ 19.137 (2025 – R\$ 4.636).

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

11. Rentabilidade

Em 30 junho de 2026 o valor patrimonial da cota é de R\$ 101,232362 (em 30 de junho de 2025 – R\$ 101,263455), cada.

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo calculada considerando o resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício foi de R\$ 15,60 (exercício anterior R\$ 14,23), por cota, equivalente a um percentual de 15,28% sobre o patrimônio líquido médio (exercício anterior R\$ 13,99%).

O percentual médio dos rendimentos os distribuídos por cota no exercício considerando o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no exercício foi de R\$ 14,90 (exercício anterior – R\$ 13,99), por cota, equivalente a um percentual de 14,60% sobre o patrimônio líquido médio (exercício anterior – 13,77%)

No exercício, atual houve distribuição de rendimentos, no montante de R\$ 306.467 e no exercício anterior – R\$ 214.375.

12. Negociação de cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código KNUQ11 e tem com cotação inicial a partir de 31/07/2024.

O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Cotação		Data	Cotação
31/07/2025	104,85		31/07/2024	104,80
29/08/2025	105,51		30/08/2024	106,13
30/09/2025	104,58		30/09/2024	106,35
31/10/2025	104,95		31/10/2024	103,45
28/11/2025	103,88		29/11/2024	103,57
31/12/2025	105,25		31/12/2024	104,18
30/01/2026	105,40		31/01/2025	99,09
27/02/2026	105,90		28/02/2025	102,50
31/03/2026	105,75		31/03/2025	105,05
30/04/2026	105,80		30/04/2025	103,45
29/05/2026	105,34		30/05/2025	104,68

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

Data	Cotação		Data	Cotação
30/06/2026	105,89		30/06/2025	104,77

13. Encargos debitados no Fundo

Descrição	2026		2025	
	Valor	Percentual (*)	Valor	Percentual (**)
Taxa de administração	30.094	1,43	21.876	1,41
Taxa de auditoria	36	0,00	33	0,00
Taxa de fiscalização	57	0,00	53	0,00
Taxa de custódia	1.417	0,07	1.148	0,07
Despesas com consultoria	66	0,00	138	0,00
Outras despesas	633	0,03	394	0,03
Formador de Mercado	143	0,01	139	0,00
Total de encargos:	32.446	1,54	23.781	1,51

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no período, no valor de R\$ 2.099.609.
(**) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no período, no valor de R\$ 1.556.915

14. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo nº 35 da Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 40 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 88 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.**

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais relevantes, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

16. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 48 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2026 e 2025:

Em 30 de junho de 2026

Ativos financeiros à valor justo por meio de outros resultados abrangentes	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Consolidado Saldo total
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	-	1.987.801	-	1.987.801
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	6.686			6.686
Total do ativo	6.686	1.987.801	-	1.994.487

Em 30 de junho de 2025

Ativos				
Ativos financeiros ao valor justo por meio resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Consolidado Saldo total
Letras Crédito Imobiliários – LCI	-	90.165	-	90.165
Total do ativo	-	90.165	-	90.165
Ativos financeiros à valor justo por meio de outros resultados abrangentes				
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	-	1.502.436	-	1.502.436
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário negociados na B3	9.203			9.203
Total do ativo	9.203	1.592.601	-	1.601.804

17. Partes relacionadas

Em 30/06/2026 o Fundo possuía um saldo de conta corrente no montante de R\$ 118 com o Itaú Unibanco S.A.

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio de corretora ligada à Administradora ou à Gestora da carteira. Os títulos emitidos por empresas ligadas à Administradora ou à Gestora encontram-se, quando aplicável, em destaque na Demonstração da Composição e Diversificação das Aplicações.

Os serviços de administração, custódia, controladoria, escrituração, tesouraria e distribuição de cotas, cuja despesa reconhecida no resultado do exercício foi de R\$ 31.511 (nota 12), foram prestados por empresas relacionadas à Administradora e/ou à Gestora do Fundo.

KINEA UNIQUE HY CDI FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 42.754.362/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

**Notas explicativas da administradora e gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.**

Valores em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas

18. Outras informações

Em atendimento à Instrução CVM nº 162 de 13 julho de 2022, da Comissão de Valores Mobiliários, não foram registrados pagamentos por serviços prestados pelo auditor externo do Fundo, além dos honorários de auditoria das demonstrações financeiras. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente promover os interesses destes.

19. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

20. Alterações estatutárias

27/05/2026 - Instrumento Particular de Alteração deliberou a alteração do regulamento do Fundo no capítulo referente à Remuneração, a fim de incluir referência à Plataforma de Transparência de Taxas da ANBIMA, permitindo a consulta à individualização das taxas que compõem a taxa global do Fundo no website do gestor e, também por meio da Plataforma de Transparência de Taxas da ANBIMA, sem alteração das principais características do Fundo. Tendo vigência a partir de 27/05/2026.

21. Eventos subsequentes

Em 01 de setembro de 2026, foi publicado o anúncio de início da distribuição da 5ª emissão, sendo ofertadas até 3.500 (três milhões e quinhentas mil) cotas, em classe única, com valor unitário inicial de R\$ 100,55 (cem reais e cinquenta e cinco centavos) cada, podendo nos termos do Prospecto de Distribuição Pública de Cotas, perfazendo o montante de até R\$ 351.925 (trezentos e cinquenta e um milhões, novecentos e vinte e cinco mil reais).

WESLEI PACHECO LIMA
CRC 1SP305053/O-9

ROBERTA ANCHIETA DA SILVA
Diretora Responsável

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 766FC048-02E0-8F36-8292-8BEA15B5A25D

Status: Concluído

Assunto: Complete com a Docusign: H1463_FII.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 59

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Tatiane Venudo

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

tatiane.venudo@pwc.com

Endereço IP: 201.56.5.228

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Tatiane Venudo

Local: DocuSign

25 de setembro de 2026 | 19:28

tatiane.venudo@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

25 de setembro de 2026 | 19:58

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

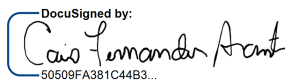
@pwc.com

Eventos do signatário

Assinatura

Registro de hora e data

Caio Arantes

DocuSigned by:

50509FA381C44B3...

Enviado: 25 de setembro de 2026 | 19:31

ID: 148.509.118-70

Visualizado: 25 de setembro de 2026 | 19:57

Cargo do Signatário: Engagement Leader

Assinado: 25 de setembro de 2026 | 19:58

caio.arantes@pwc.com

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Sócio

Usando endereço IP: 20.226.46.50

PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Política de certificado:

Detalhes do provedor de assinatura:

[1]Certificate Policy:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.10

Emissor: AC SERASA RFB v5

[1.1]Policy Qualifier Info:

CPF do signatário: 14850911870

Policy Qualifier Id=CPS

Cargo do Signatário: Engagement Leader

Qualifier:

Assunto: CN=CAIO FERNANDES

<http://publicacao.certificadodigital.com.br/r>

ARANTES:14850911870

[epositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf](#)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Tatiane Venudo tatiane.venudo@pwc.com Manager Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 25 de setembro de 2026 19:58 Visualizado: 25 de setembro de 2026 19:58 Assinado: 25 de setembro de 2026 19:58
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25 de setembro de 2026 19:31
Entrega certificada	Segurança verificada	25 de setembro de 2026 19:57
Assinatura concluída	Segurança verificada	25 de setembro de 2026 19:58
Concluído	Segurança verificada	25 de setembro de 2026 19:58

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------