Kinea
uma empresa itaú

IMOBILIÁRIO CRI

KINEA CRÉDITO RESIDENCIAL PULVERIZADO FII – KCRP11

Outubro de 2026

CNPJ: 66.038.922/0001-04

OBJETIVO DO FUNDO

O Kinea Crédito Residencial Pulverizado (KCRP11) é o Fundo de CRI da Kinea, com prazo determinado de até 5 anos, dedicado a investir na série sênior de operações pulverizadas do setor residencial.

Diversificação
Gestão Profissional
Alocações
Dividendos Mensais

PLANILHA DE FUNDAMENTOS →

PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R$ 250,35 milhões

COTA PATRIMONIAL EM 30/10/26
R$ 100,35

NÚMERO DE COTISTAS
2.445

DIVIDENDOS A PAGAR EM 13/11/26
R$ 0,85/cota

TAXA MÉDIA DO FUNDO (MTM)
IPCA + 10,21% a.a.

POSIÇÃO AO FINAL DO PERÍODO

O Fundo encerrou a primeira série da emissão de cotas no dia 11 de setembro, totalizando uma captação de R$ 249 milhões, que contou com a participação de 2.445 investidores. O Kinea Crédito Residencial Pulverizado é um FII dedicado à aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") relacionados especialmente a operações de Home Equity, bem como outros tipos de recebíveis imobiliários pulverizados (por exemplo, financiamentos à aquisição de unidades residenciais), podendo também fazer investimentos em outros ativos financeiros como CRIs com outros lastros e Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"), assim como investir em cotas de FIIs.

Destacamos que o FII já conta com uma alocação total de 70,5% do seu Patrimônio. O volume captado foi investido em CRI sêniores dos segmentos Home Equity e Pro Soluto. Informamos que o caixa disponível no veículo já se encontra comprometido com novas operações, que serão liquidadas em breve. Agradecemos a todos que participaram da oferta e confiaram em nosso trabalho de gestão!

Ativo	% Alocado	Indexador	Taxa Média MTM	Taxa Média Aquisição	Prazo Médio	Duration
CRI	67,8%	Inflação +	10,21%	10,12%	9,9	4,6
Caixa	32,2%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
Total	**100,0%**				**6,7**	**3,1**

26/06/2026
início do fundo

1,00% a.a.
taxa de administração

Não há
taxa de performance

Intrag DTVM Ltda
administrador

Kinea Investimentos Ltda.
gestor

Público Geral
Tipo de Investidor

CARTEIRA DE ATIVOS

	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO[1]	TAXA MTM[2]	SALDO AQUISIÇÃO (R$ milhões)	SALDO MTM (R$ milhões)	% DA CARTEIRA
1	CRI	26F3023888	MRV – Carteira Pro-soluto 166	PROV	IPCA +	10,46%	10,31%	48,6	49,4	19,7%
2	CRI	26C3684816	Creditas – 151 – Sênior B	PROV	IPCA +	10,82%	11,13%	48,4	47,4	18,9%
3	CRI	26A0024806	Galleria – 140 – Sênior	PROV	IPCA +	9,00%	9,04%	28,4	28,4	11,3%
4	CRI	25J0489101	Galleria – 125 – Sênior	PROV	IPCA +	9,75%	9,73%	22,3	22,3	8,9%
5	CRI	25G5321960	Crediblue – 159 – Sênior	VERT	IPCA +	9,94%	10,17%	12,4	12,3	4,9%
6	CRI	26C3684018	Creditas – 151 – Sênior A	PROV	IPCA +	9,40%	9,71%	10,4	10,2	4,1%
7	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	80,5	80,5	32,1%
	Total							**250,9**	**250,3**	**100,0%**

1. Taxa praticada na aquisição do ativo. Essa taxa considera deságio.
2. Taxa do ativo marcada a mercado, com base no manual de precificação do administrador.

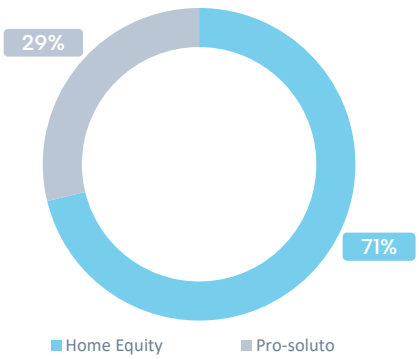
RESUMO DA CARTEIRA

Na data deste relatório, o Kinea Crédito Residencial Pulverizado apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 67,8% em ativos alvo e 32,2% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRI possui taxa (MTM) de IPCA + 10,13% a.a. e duration de 4,6 anos.

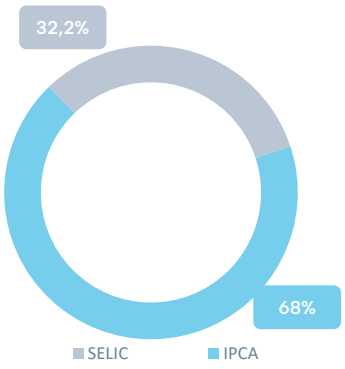
ALOCAÇÃO EM CRI

67,8%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO

ALOCAÇÃO POR SETOR
% ATIVOS ALVO



ALOCAÇÃO TOTAL POR INDEXADOR
% ATIVOS



INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

Para apuração do resultado, considera-se os rendimentos apropriados através do regime contábil de competência, que compreendem juros e correção monetária dos ativos, deduzidos da taxa administração, custódia e demais custos de manutenção do Fundo. Adicionalmente, são excluídos os efeitos de marcação a mercado (MTM) dos títulos, sejam eles positivos ou negativos, tal como descrito nas Demonstrações Financeiras e Relatório Complementar.

DRE (R$ milhões)	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26
Resultado CRI	0,0	1,9	1,8	1,5	1,6
Resultado FII	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultado LCI	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultado Instr. Caixa	0,1	0,7	0,4	0,7	0,7
Despesas do fundo	-0,0	-0,1	-0,2	-0,1	-0,1
Outras Receitas	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Resultado Líquido	**0,1**	**2,5**	**2,0**	**2,1**	**2,2**
Distribuição no mês	-	2,6	1,8	2,1	2,1
Resultado por cota (R$)	**0,07**	**1,18**	**0,79**	**0,84**	**0,89**
Distribuição por cota (R$)	-	1,20	0,83	0,84	0,85

Resultado Gerado no mês
R$ 0,89/cota

Resultado Distribuído no mês
R$ 0,85/cota

Reserva Acumulada não distribuída
R$ 0,06/cota

Para melhor orientar os investidores, informamos que os CRIs atrelados à inflação presentes na carteira refletem, aproximadamente, as variações do indexador IPCA referentes aos três meses anteriores à apuração de resultados. Ilustrativamente, portanto, os resultados apurados ao longo do mês de outubro (a serem distribuídos aos investidores em novembro) refletem aproximadamente as variações do IPCA de julho (0,07%), agosto (-0,32%) e setembro (0,82%), representando, na média, um cenário de inflação baixa e que levou a uma redução dos rendimentos do Fundo. Em uma visão prospectiva, a projeção mais recente disponível para outubro aponta para uma inflação mensal baixa, da ordem de 0,21% no período. O último relatório do Boletim Focus indica que a mediana das projeções dos economistas de mercado para o IPCA está em 5,22% a.a. para 2026 e 4,76% a.a. em 2027, representando um incremento em relação às estimativas anteriores de mercado.

DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

Rentabilidade do Fundo nos últimos meses, considerando a distribuição de rendimento e tomando como base a média ponderada dos valores praticados na 1ª emissão de cotas. A meta de rentabilidade é de IPCA+8,50%*, e é utilizada apenas em caráter informacional e não representa um benchmark do fundo.

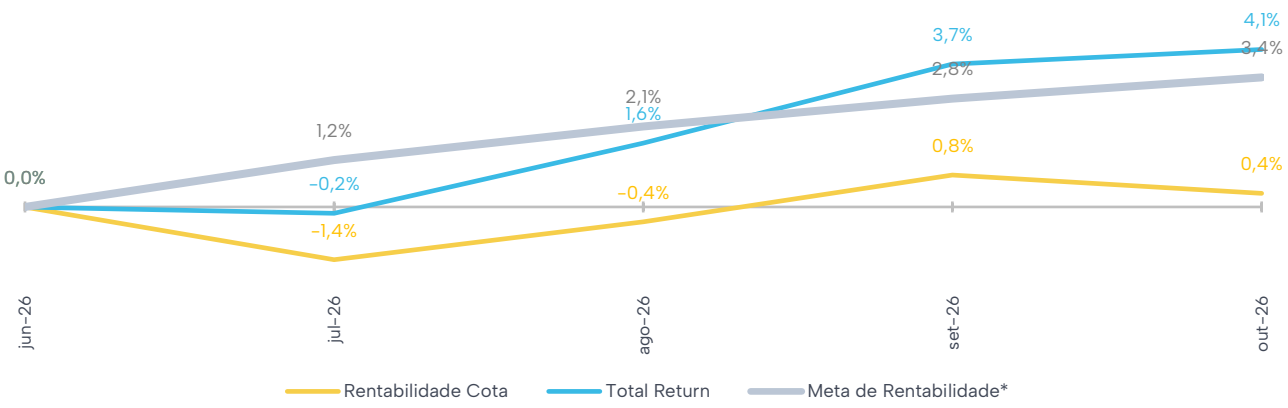
Os dividendos referentes a outubro, cuja distribuição ocorrerá no dia 13/11/2026, são de R$ 0,85 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,85% considerando a cota média de ingresso de R$ 100,00, que corresponde a IPCA+12,61%* no período. Para mais informações sobre os resultados do fundo, favor verificar a seção "Informações Contábeis" deste relatório.

Valores de referência			Cota Média de Ingresso R$ 100,00	
Período	**Resultado Gerado (R$)**	**Dividendo (R$)**	**Rent. Fundo**	**IPCA+ (a.a.)**
out/26	**0,89**	**0,85**	**0,85%**	**12,61%**
set/26	0,84	0,84	0,84%	10,25%
ago/26	0,79	0,83	0,83%	8,12%
jul/26	1,18	1,20	1,20%	8,43%

RENTABILIDADE

Tabela e gráfico da variação da Cota Patrimonial e Total Return da cota do Fundo KCRP11. A série "Rentabilidade Cota" reduz as distribuições de rendimentos já anunciadas

Mês	Cota Patrimonial	Δ Cota Patrimonial	Rendimento Mês	Rentabilidade Cota	Total Return (desde o início)	IPCA+8,50% (desde o início)
out/2026	**R$ 100,35**	**-0,47%**	**R$ 0,85**	**0,37%**	**4,07%**	**3,35%**
set/2026	R$ 100,82	1,21%	R$ 0,84	2,05%	3,70%	2,80%
ago/2026	R$ 99,61	1,00%	R$ 0,83	1,84%	1,65%	2,08%
jul/2026	R$ 98,63	-0,99%	R$ 1,20	-0,16%	-0,16%	1,21%
jun/2026	R$ 100,00	–	–	–	–	



* A meta de rentabilidade de IPCA+8,50% a.a. reflete as respectivas defasagens dos CRI presentes na carteira a cada referência.

DADOS DA CARTEIRA DE ATIVOS HOME EQUITY

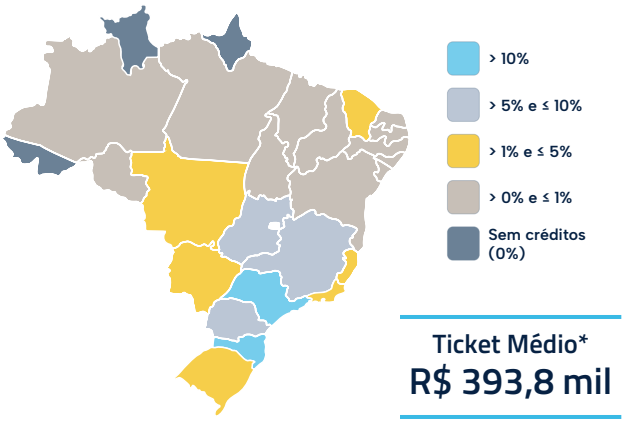
Durante o mês de setembro, mês de referência da carteira em agosto, observamos uma taxa de adiantamento de 2,43x o recebimento de principal esperado. Esta dinâmica de pré-pagamento dos créditos é esperada que ocorra frequentemente nas operações de Home Equity, e está explicada em mais detalhes na seção "Fluxo dos Recebíveis".

Adicionalmente, a carteira possui patamares de inadimplência controlados e dentro da normalidade do que se espera em uma operação de Home Equity. Em agosto, a taxa de inadimplência das carteiras de Home Equity estava em 4,9% do saldo devedor, patamar considerado controlado e satisfatório.

O nível atual de inadimplência é absorvido pelos CRI Juniores, que não fazem parte da carteira do Fundo. Adicionalmente, lembramos que na dinâmica das operações de Home Equity, temos garantias reais dos imóveis através da alienação fiduciária, que em condições de estresse podem ser executadas.

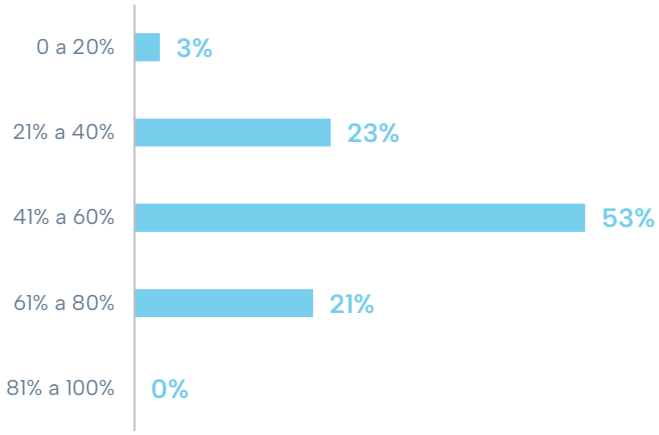
No final do mês de referência, as carteiras de créditos do fundo apresentavam as seguintes características:

SALDO DEVEDOR (%) POR UF

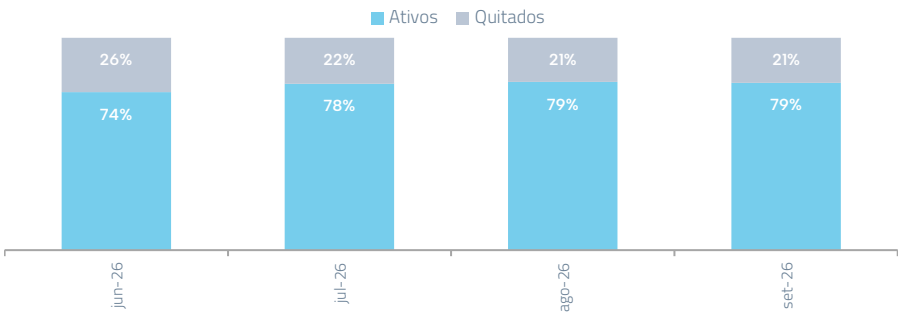


Ticket Médio*
R$ 393,8 mil

VOLUME (%) POR LTV³



EVOLUÇÃO DOS CRÉDITOS QUITADOS



São considerados "quitados" aqueles créditos que realizaram pré-pagamento. O cálculo é feito como percentual da quantidades de contratos totais no fundo.

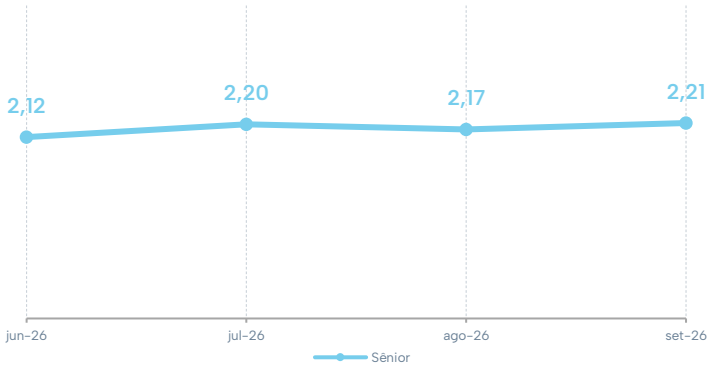
340

CRÉDITOS ATIVOS NAS CARTEIRAS

1 – As informações dessa página foram geradas a partir dos relatórios do mês de referência do agente de espelhamento e da Securitizadora.
2 – Salvo quando dito o contrário, as informações fornecidas neste relatório se referem ao percentual do saldo devedor total dos créditos.
3 – A métrica de Loan to Value (LTV) é calculada considerando o saldo devedor dos créditos e o valor de laudo inicial dos imóveis.
* Ticket médio nominal não contempla os créditos quitados.

DADOS DA CARTEIRA DE ATIVOS HOME EQUITY

ÍNDICE DE COBERTURA DA CARTEIRA



O índice de cobertura da carteira considera os créditos descontados pela taxa dos próprios CRI — e não pela taxa da carteira. Os créditos, de modo geral, possuem taxas maiores que as dos CRI, o que gera uma cobertura de fluxo de caixa ainda maior do que o saldo devedor dos contratos indica. O índice é dado pela fórmula:

$$\frac{Saldo\ devedor - PDD + Caixa}{Saldo\ dos\ CRI}$$

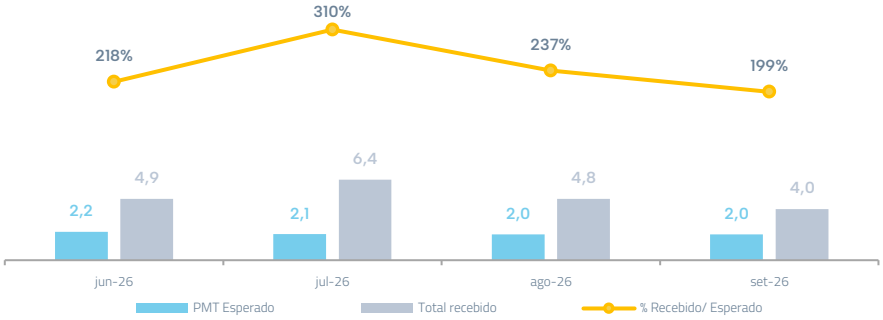
ONDE:
- "Saldo devedor" é o valor presente da carteira descontado pela taxa dos CRI.
- "PDD" é provisão para devedores duvidosos, ou saldo devedor de contratos inadimplentes descontados do valor de suas garantias
- "Caixa" é o montante disponível em caixa após pagamento dos CRI, considerando também as reservas dos fundos de despesa e liquidez.

FLUXO DOS RECEBÍVEIS

Os créditos da carteira de recebíveis possuem uma dinâmica recorrente de pré-pagamento, o que acelera o recebimento do fluxo de caixa. O fluxo recebido é composto por pagamentos ordinários efetivos (com vencimento no mês de referência), pagamentos extraordinários (pré-pagamento) e parcelas atrasadas de meses anteriores.

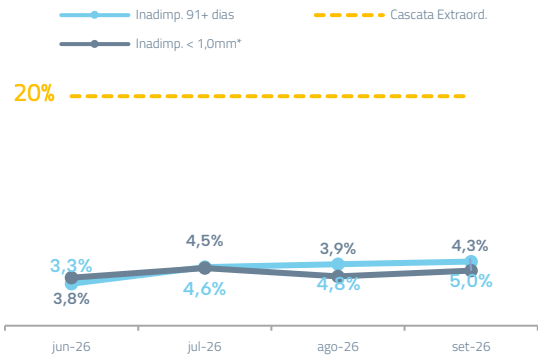
1,99x

FLUXO ESPERADO
Recebimento em setembro



* O valor do "Fluxo Esperado" sofreu ajuste para expurgar os adiantamentos de parcelas realizados anteriormente ao mês de referência. São portanto considerados os valores devidos exclusivamente ao mês em questão na métrica "Fluxo Esperado".

INADIMPLÊNCIA



São considerados como inadimplentes apenas os créditos com mais de 90 dias de atraso nos pagamentos. O gráfico ao lado considera o saldo dos créditos inadimplentes em percentual do saldo da carteira total. O nível de inadimplência é absorvido pelos CRI Mezanino e Júnior, que não fazem parte da carteira do KCRP11.

Atraso médio em setembro
14,1 Dias

Nas operações de Home Equity, as garantias reais podem ser executadas em situações de estresse. São considerados créditos em retomada aqueles com perspectiva próxima de realização de leilão.

1 – As informações dessa página foram geradas a partir dos relatórios do mês de referência do agente de espelhamento e da Securitizadora.
2 – Salvo quando dito o contrário, as informações fornecidas neste relatório se referem ao percentual do saldo devedor total dos créditos.
3 – A métrica de Loan to Value (LTV) é calculada considerando o saldo devedor dos créditos e o valor de laudo inicial dos imóveis.
* Ticket médio nominal não contempla os créditos quitados.
Indicador "Inadimp. < 1,0 mm": percentual de saldo devedor com atraso superior a 90 dias, considerando créditos com saldo devedor inferior a R$ 1 milhão.

ACOMPANHAMENTO DA CARTEIRA

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



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



RESUMO DOS ATIVOS POR SEGMENTO

HOME EQUITY

Devedor / Ativo	Descrição	Garantias*	LTV
Creditas Sênior	CRI baseados em carteiras de recebíveis de empréstimos de Home Equity, originadas pela Creditas. As carteiras que lastreiam os CRI são muito diversificadas e com LTV baixo, possuindo risco de crédito adequado.	AF e Subordinação	42%
Galleria Sênior	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Galleria Bank, uma das maiores plataformas online de home equity do Brasil, sendo 100% focada nesse segmento e atuante desde 2019. A carteira que lastreia o CRI é diversificada e possui LTV baixo (~38%), apresentando risco de crédito adequado.	AF e Subordinação	38%
Crediblue Sênior	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos de Home Equity, originadas pela Crediblue. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificadas e com LTV baixo (por volta de 45%), possuindo risco de crédito adequado.	AF e Subordinação	45%

PRO SOLUTO

Devedor / Ativo	Descrição	Garantias*	LTV
MRV – Pro-soluto 166	A operação é baseada em uma carteira de créditos prosoluto cedida pela MRV. O CRI conta com um excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, incluindo fundo de reserva com obrigação de recomposição deste pela MRV e subordinação.	FR e Subordinação	-

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

NOSSOS FUNDOS CRI

KNUQ11
IG

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

Pendente



Saiba mais

KNCR11
IG

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

Pend...



Saiba mais

KNIP11
IQ

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



Saiba mais

KNSC11
IG

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

% CDI



Saiba mais

KCRE11
IG

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

Pend...



Saiba mais

KNHF11
IG

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



Saiba mais

KNHY11
IQ

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

Pend...

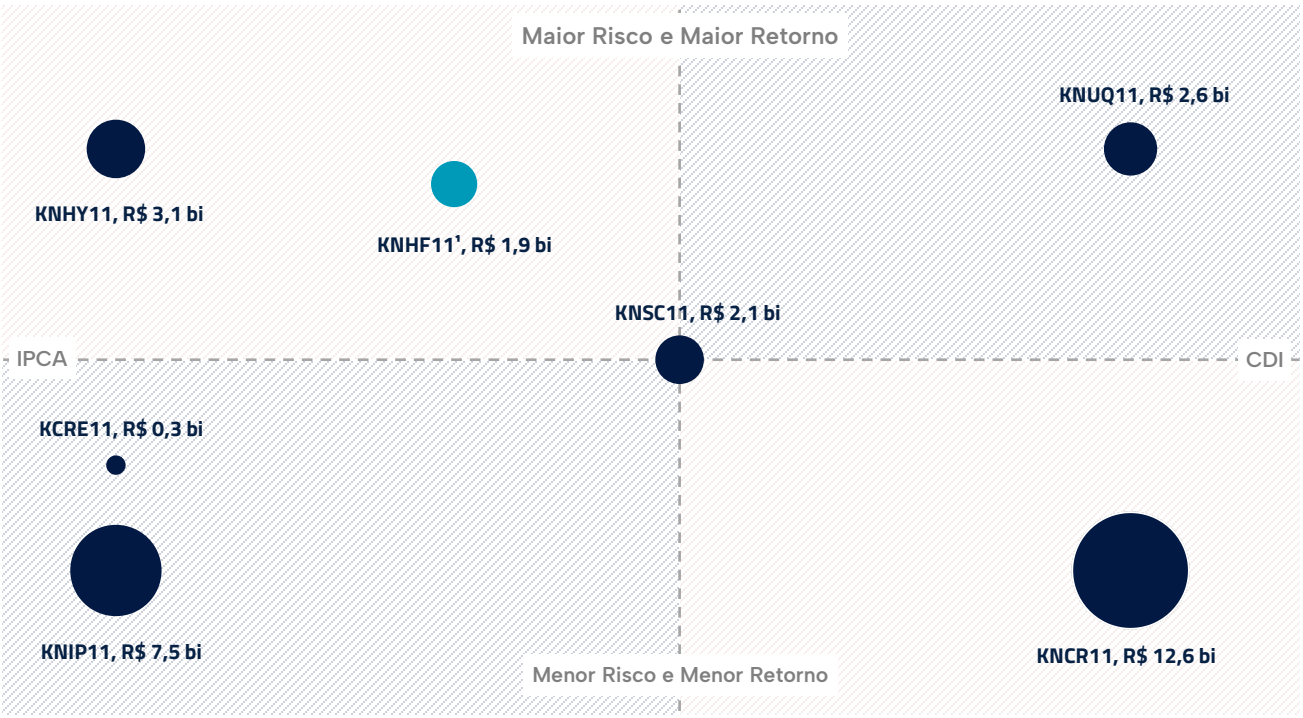


Saiba mais

IG INVESTIDOR EM GERAL IQ INVESTIDOR QUALIFICADO IP INVESTIDOR PROFISSIONAL

NOSSOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE PAPEL

AUM total: R$ 30,4 bi



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

Kinea

uma empresa itaú

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

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

KINEA.COM.BR