

OBJETIVO DO FUNDO

[Planilha de fundamentos](#)

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO
R\$ 342,35 milhões

COTA PATRIMONIAL EM 28/11/25
R\$ 9,51

COTA MERCADO EM 28/11/25
R\$ 8,50

NÚMERO DE COTISTAS
15.970

DIVIDENDOS A PAGAR EM 11/12/25
R\$ 0,08/cota

MÉDIA DIÁRIA DE LIQUIDEZ
R\$ 394,04 mil

TAXA MÉDIA DO FUNDO (MTM)
IPCA + 9,77% a.a.

POSIÇÃO AO FINAL DO PERÍODO

Ao fim de novembro, o Kinea Creditas apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 103,3% em ativos alvo e 3,9% em instrumentos de caixa. A parcela investida em CRI em IPCA corresponde a 94,1% do patrimônio do Fundo, com uma remuneração média (MTM) de IPCA + 9,77% a.a. e com um prazo médio de 13,9 anos. Já o montante investido em CRI em CDI corresponde a 9,2% do patrimônio, com uma remuneração média (MTM) de CDI + 4,16% a.a. e com um prazo médio de 1,3 anos. Para mais detalhes, favor ver a seção "Resumo da Carteira".

O KCRE11, no último dia útil de novembro, possuía um deságio de cerca de 10,62%¹ em relação a sua cota patrimonial. Para os cotistas entrantes via mercado secundário, seria o equivalente a comprar um fundo com uma carteira que remunera Inflação + 11,59%* a.a., ou Inflação + 10,31%* a.a. líquido de custos e taxa de administração.

Para mais informações sobre a rentabilidade dos veículos Kinea, consultar a "[Cota Diária](#)" no nosso site.

¹ Considera o valor sem arredondamento da cota patrimonial, calculado como a razão entre o Patrimônio Líquido e o número total de Cotas emitidas. Para mais informações, consultar a [Planilha de Fundamentos](#) no nosso site.

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

18/01/2022
Início do fundo

1,20% a.a.
Taxa de administração

Não há
Taxa de performance

Intrag DTVM Ltda
Administrador

Kinea Investimentos Ltda.
Gestor

Público Geral
Tipo de Investidor

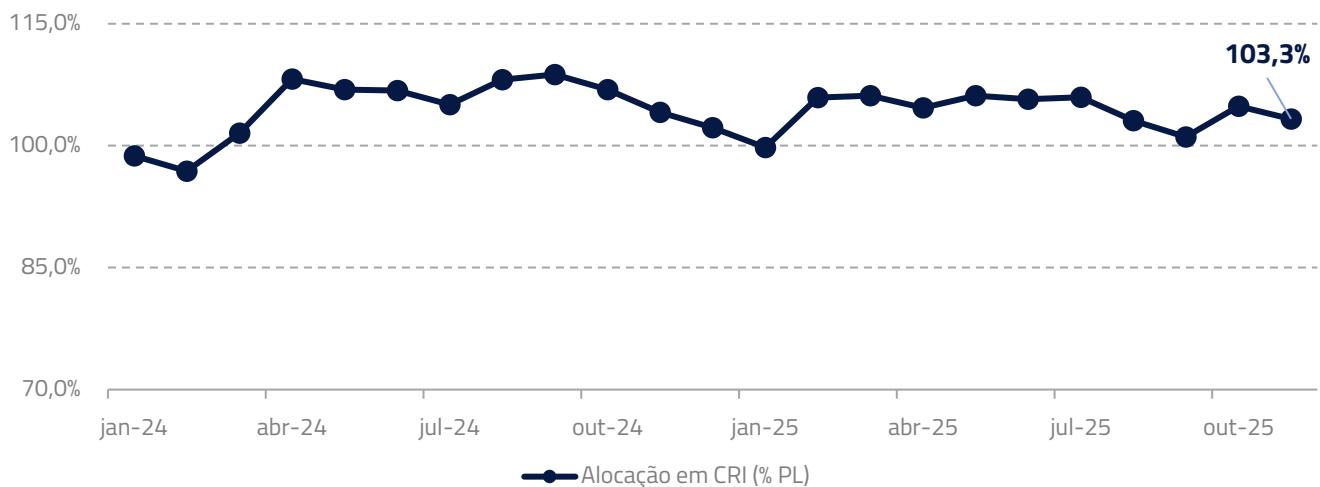
DISTRIBUIÇÃO DE DIVIDENDOS

Os dividendos referentes a novembro, cuja distribuição ocorrerá no dia 11/12/2025, são de R\$ 0,08 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,79% considerando a cota média de ingresso de R\$ 10,06, que corresponde a 76% da taxa DI do período (89% do CDI considerando o gross-up do IR à alíquota de 15%). Para mais informações sobre os resultados do fundo, favor verificar a seção "Informações Contábeis" deste relatório.

OPERAÇÕES COMPROMISSADAS REVERSAS

O Fundo possui atualmente operações compromissadas reversas lastreadas em CRI. Essas operações compromissadas permitem maior flexibilidade e velocidade na alocação de recursos. Acreditamos que esses instrumentos são produtivos para o processo de gestão, e possibilitaram que o Fundo mantivesse um alto nível de alocação desde março de 2023, com 103,3% do patrimônio investido em ativos alvo.

Vale destacar que as operações possuem prazo longo de vencimento e são cuidadosamente monitoradas pela equipe de gestão de riscos da Kinea, atendendo critérios como liquidez, percentual máximo do fundo e custo. A exposição atual do veículo neste tipo de passivo financeiro é de aproximadamente 7,2% do Patrimônio Líquido do Fundo, patamar considerado adequado pela equipe de Gestão.



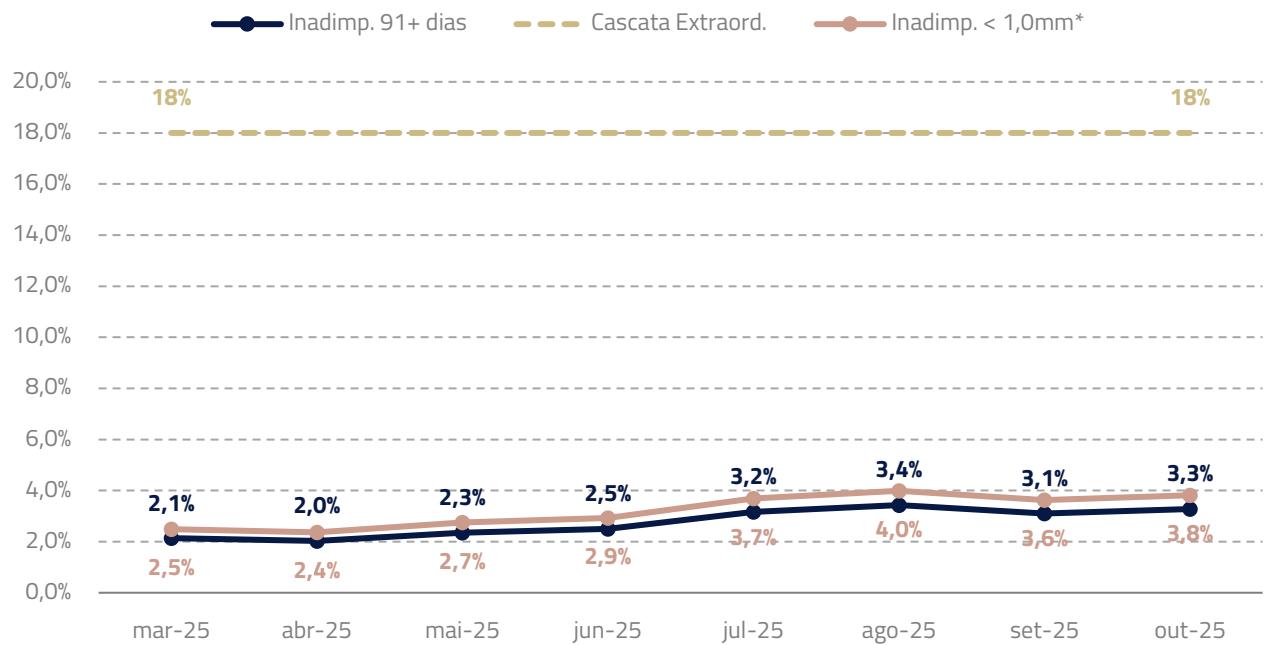
ACOMPANHAMENTO DA CARTEIRA

Durante o mês de novembro, mês de referência da carteira em outubro, observamos uma taxa de adiantamento levemente inferior aos meses anteriores, com um recebimento de principal 1,61x acima do 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".

Destacamos que apesar do cenário macroeconômico desafiador, as carteiras de ativos adquiridas pelo fundo seguem dentro de níveis confortáveis de cobertura, conforme demonstrado na seção "Dados da carteira de ativos".

Adicionalmente, a carteira mantém patamares de inadimplência controlados e dentro da normalidade do que se espera em uma operação de Home Equity. Em outubro, a taxa de inadimplência das carteiras de Home Equity teve leve aumento, para 3,3% 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. Na data-base deste relatório, aproximadamente 1,75% dos créditos da carteira estão em fase de recuperação via execução das garantias, sem, contudo, impactar no fluxo financeiro dos CRI detidos pelo Fundo.



Ressaltamos que o fundo possui uma pulverização regional, de renda e de risco nas carteiras adquiridas. Além disso, o KCRE11 conta com proteção adequada contra eventuais perdas de crédito, considerando a estrutura de subordinação existente nas operações e o baixo LTV dos contratos lastro. Recomendamos a seção "O que é Home Equity" para maiores explicações sobre como funcionam os contratos de Home Equity e os CRI baseados nesses contratos. Para informações detalhadas sobre as operações e carteira atual de créditos, vide a seção "Dados da carteira de ativos Creditas".

ACOMPANHAMENTO DA CARTEIRA

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

ASSISTA AO VÍDEO



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

Segue Link abaixo:



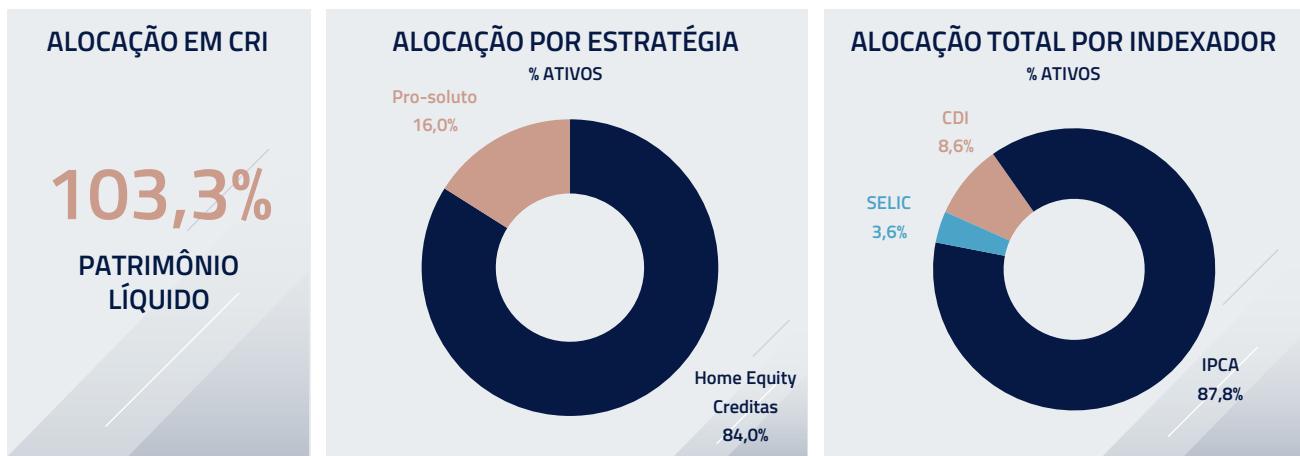
DASHBOARD INTERATIVO



RESUMO DA CARTEIRA

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

| Ativo | % Alocado | Indexador | Taxa Média MTM | Taxa Média Aquisição | Prazo Médio | Duration |
|--------------|---------------|------------|----------------|----------------------|-------------|------------|
| CRI | 9,2% | CDI + | 4,16% | 4,16% | 1,3 | 0,0 |
| CRI | 94,1% | Inflação + | 9,77% | 8,56% | 13,9 | 6,4 |
| Caixa | 3,9% | %CDI | 100% (-) IR | 100% (-) IR | 0,0 | 0,0 |
| Total | 107,2% | | | | 13,2 | 6,0 |



NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 7,49 milhões, correspondendo a uma média de aproximadamente R\$ 394,04 mil por dia.



1. O investidor pessoa física recebe rendimentos isentos do Imposto de Renda, no entanto, uma vez observadas as seguintes condições: (i) os Cotistas do Fundo não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não derem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. 2. "Taxa DI" significa a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos. 3. Considera uma alíquota de IR de 15%. 4. O volume distribuído mensalmente pode diferir do resultado mensal devido à composição/uso do saldo de lucros acumulados. Para mais informações sobre distribuição de rendimentos, acesse o relatório semestral de distribuição no site da Kinea. 5. Para mais informações sobre a rentabilidade e os rendimentos, acessar o relatório semestral complementar de distribuição de dividendos, também disponível no site da Kinea.

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) | dez/24 | jan/25 | fev/25 | mar/25 | abr/25 | mai/25 | jun/25 | jul/25 | ago/25 | set/25 | out/25 | nov/25 |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Resultado CRI | 4,2 | 4,4 | 3,7 | 3,8 | 4,3 | 6,4 | 4,2 | 4,3 | 3,6 | 3,5 | 3,3 | 2,5 |
| Resultado FII | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Resultado LCI | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Resultado Instr. Caixa | 0,1 | 0,2 | 0,2 | 0,1 | 0,0 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 0,2 | 0,1 | 0,1 |
| Despesas do fundo | -0,4 | -0,4 | -0,3 | -0,3 | -0,3 | -0,4 | -0,3 | -0,4 | -0,4 | -0,4 | -0,4 | -0,3 |
| Outras Receitas | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Resultado Líquido | 3,9 | 4,2 | 3,5 | 3,5 | 4,0 | 6,1 | 3,9 | 3,9 | 3,3 | 3,3 | 3,1 | 2,3 |
| Distribuição no mês | 3,2 | 4,0 | 3,6 | 3,6 | 4,0 | 5,0 | 4,0 | 4,0 | 3,2 | 3,2 | 2,9 | 2,9 |
| Resultado por cota (R\$) | 0,10 | 0,11 | 0,09 | 0,09 | 0,11 | 0,16 | 0,10 | 0,10 | 0,09 | 0,09 | 0,08 | 0,06 |
| Distribuição por cota (R\$) | 0,09 | 0,11 | 0,10 | 0,10 | 0,11 | 0,14 | 0,11 | 0,11 | 0,09 | 0,09 | 0,08 | 0,08 |

Resultado Gerado no mês
R\$ 0,06/cota

Resultado Distribuído no mês
R\$ 0,08/cota

Reserva Acumulada não distribuída
R\$ 0,07/cota

Para uma melhor orientação dos investidores, informamos que os papéis atrelados à inflação refletem, aproximadamente, as variações do indexador IPCA referentes aos dois meses anteriores à apuração de resultados. Ilustrativamente, portanto, os resultados apurados ao longo do mês de novembro (a serem distribuídos em dezembro) refletem a variação do IPCA referente aos meses de agosto (-0,11%) e setembro (0,48%).

1. O investidor pessoa física recebe rendimentos isentos do Imposto de Renda, no entanto, uma vez observadas as seguintes condições: (i) os Cotistas do Fundo não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não derem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. 2. "Taxa DI" significa a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos. 3. Considera uma alíquota de IR de 15%. 4. O volume distribuído mensalmente pode diferir do resultado mensal devido à composição/uso do saldo de lucros acumulados. Para mais informações sobre distribuição de rendimentos, acesse o relatório semestral de distribuição no site da Kinea. 5. Para mais informações sobre a rentabilidade e os rendimentos, acessar o relatório semestral complementar de distribuição de dividendos, também disponível no site da Kinea.

RENDIMENTOS MENSais

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. O indexador CDI é utilizado apenas em caráter informativo e não representa um benchmark do fundo.

| Valores de referência | | | Cota Média de Ingresso R\$ 10,06 | | | |
|-----------------------|------------------------|-----------------|-------------------------------------|---------|----------|-------------------|
| Período | Resultado Gerado (R\$) | Dividendo (R\$) | Rent. Fundo | Taxa DI | %Taxa DI | %Taxa DI Gross-up |
| nov/25 | 0,06 | 0,08 | 0,79% | 1,05% | 76% | 89% |
| out/25 | 0,08 | 0,08 | 0,79% | 1,28% | 62% | 73% |
| set/25 | 0,09 | 0,09 | 0,89% | 1,22% | 73% | 86% |
| ago/25 | 0,09 | 0,09 | 0,89% | 1,16% | 77% | 90% |
| jul/25 | 0,10 | 0,11 | 1,09% | 1,28% | 86% | 101% |
| jun/25 | 0,10 | 0,11 | 1,09% | 1,10% | 100% | 117% |
| mai/25 | 0,16 | 0,14 | 1,39% | 1,14% | 122% | 144% |
| abr/25 | 0,11 | 0,11 | 1,09% | 1,06% | 104% | 122% |
| mar/25 | 0,09 | 0,10 | 0,99% | 0,96% | 103% | 122% |
| fev/25 | 0,09 | 0,10 | 0,99% | 0,99% | 101% | 119% |
| jan/25 | 0,11 | 0,11 | 1,09% | 1,01% | 108% | 127% |
| dez/24 | 0,10 | 0,09 | 0,89% | 0,93% | 96% | 113% |

COTA DIÁRIA

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

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

| Preço Mercado | Yield (Inflação+) | Spread (NTNB+) | Yield (-) Tx Adm | Spread (-) Tx Adm |
|---------------|----------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| 8,20 | 12,13% | 4,30% | 10,85% | 3,02% |
| 8,30 | 11,95% | 4,14% | 10,67% | 2,86% |
| 8,40 | 11,77% | 3,97% | 10,49% | 2,69% |
| 8,50 | 11,59% | 3,80% | 10,31% | 2,52% |
| 8,60 | 11,41% | 3,63% | 10,13% | 2,35% |
| 8,70 | 11,23% | 3,47% | 9,95% | 2,19% |
| 8,80 | 11,05% | 3,30% | 9,77% | 2,02% |

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

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

RENDIMENTOS MENSAIS

Apresentamos abaixo a tabela de Dividend Yield médio estimado³ dos próximos 12 meses, considerando as taxas médias de aquisição dos ativos e reinvestimento do caixa, sensibilizando o IPCA médio projetado para esse período e o valor da cota mercado do Fundo.

| Cota mercado (R\$) | IPCA médio próximos 12 meses | | | | |
|--------------------|------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Dividend Yield (a.a.) ³ | 4,00% | 4,50% | 5,00% | 5,50% |
| 7,90 | 15,56% | 16,21% | 16,86% | 17,51% | 18,16% |
| 8,00 | 15,36% | 16,01% | 16,65% | 17,29% | 17,93% |
| 8,10 | 15,17% | 15,81% | 16,44% | 17,08% | 17,71% |
| 8,20 | 14,99% | 15,62% | 16,24% | 16,87% | 17,50% |
| 8,30 | 14,81% | 15,43% | 16,05% | 16,67% | 17,29% |
| 8,40 | 14,63% | 15,24% | 15,86% | 16,47% | 17,08% |
| 8,50 | 14,46% | 15,06% | 15,67% | 16,27% | 16,88% |
| 8,60 | 14,29% | 14,89% | 15,49% | 16,08% | 16,68% |
| 8,70 | 14,13% | 14,72% | 15,31% | 15,90% | 16,49% |
| 8,80 | 13,97% | 14,55% | 15,13% | 15,72% | 16,30% |
| 8,90 | 13,81% | 14,39% | 14,96% | 15,54% | 16,12% |
| 9,00 | 13,66% | 14,23% | 14,80% | 15,37% | 15,94% |
| 9,10 | 13,51% | 14,07% | 14,64% | 15,20% | 15,77% |

Além disso, apresentamos abaixo a tabela de Rendimento médio mensal por cota³ estimado para os próximos 12 meses, considerando as taxas médias de aquisição dos ativos, e sensibilizando o IPCA médio projetado para esse período.

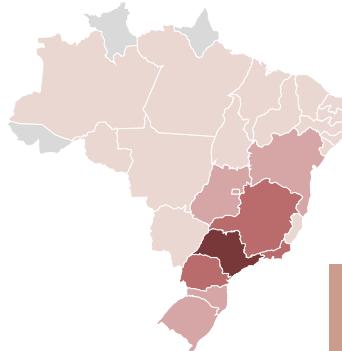
| Dividendo médio (R\$/cota) | IPCA médio próximos 12 meses | | | | |
|----------------------------|------------------------------|---------------|--------|--------|-------|
| | 4,00% | 4,50% | 5,00% | 5,50% | 6,00% |
| 0,0971 | 0,1009 | 0,1048 | 0,1086 | 0,1124 | |

³ Os valores estimados de Dividend Yield têm caráter meramente informativo, tendo sido disponibilizadas pela Kinea Investimentos Ltda. ("Gestor") para fins de prover aos cotistas do Fundo e aos investidores em geral as informações atualizadas a respeito do valor patrimonial das cotas, bem como ilustrar, de forma hipotética, determinados fatores e os respectivos impactos na sensibilidade em relação à rentabilidade dos Fundos. As informações aqui descritas não devem ser consideradas como qualquer promessa ou garantia de rentabilidade, estando os Fundos e, consequentemente, os seus cotistas, sujeitos a uma série de fatores de risco inerentes aos Fundos e suas respectivas carteiras de investimento.

DADOS DA CARTEIRA DE ATIVOS CREDITAS

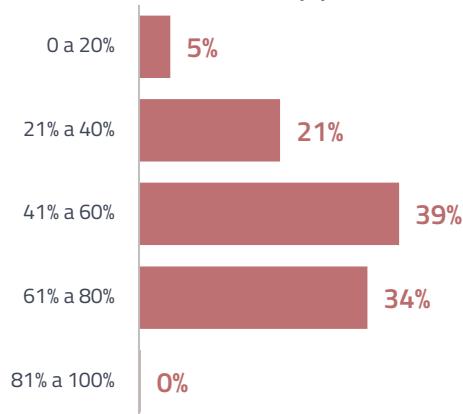
No final do mês de referência, as carteiras de créditos do fundo apresentavam as seguintes características:

SALDO DEVEDOR (%) POR UF

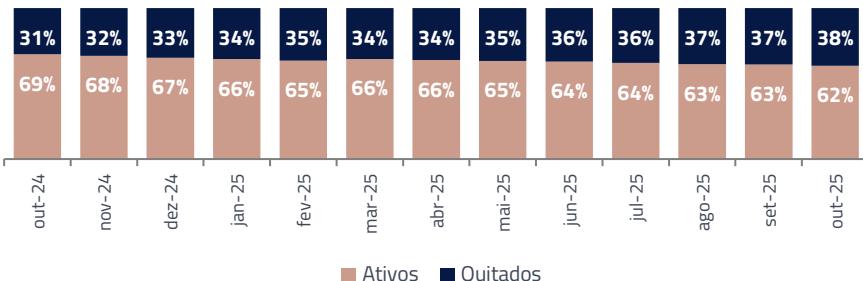


Ticket Médio*
R\$ 218,4 mil

VOLUME (%) POR LTV³



EVOLUÇÃO DOS CRÉDITOS QUITADOS

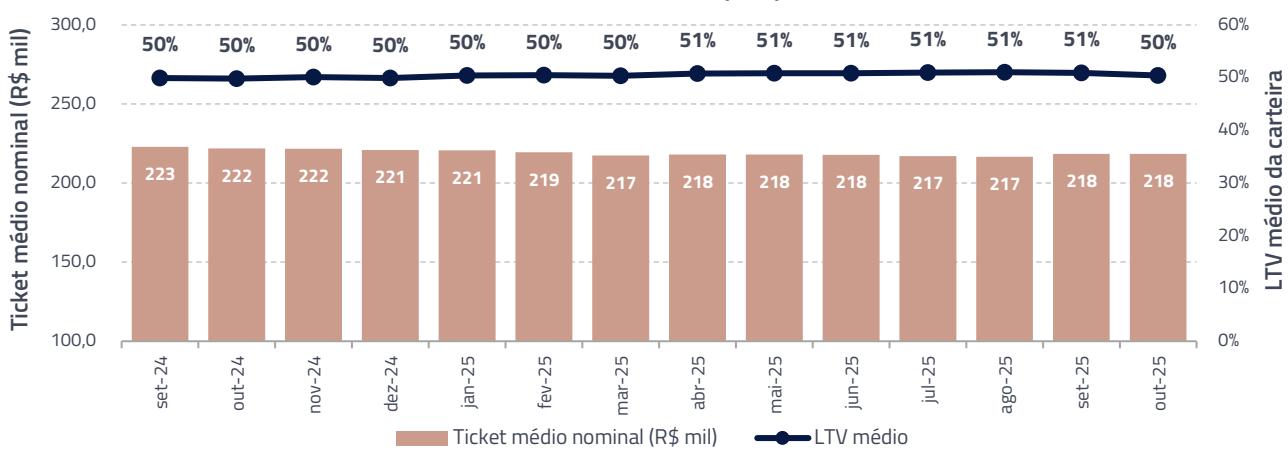


São considerados "quitados" aqueles créditos que realizaram pré-pagamento. O cálculo é feito como percentual da quantidades de contratos totais no fundo.

1.607

Créditos ativos nas carteiras

TICKET E LOAN TO VALUE (LTV)³ MÉDIO



1 - As informações dessa página foram geradas a partir dos relatórios do mês de referência do agente de espelhamento e da Securizadora.

2 - Salvo quando dito o contrário, as informações fornecidas neste relatório se referem ao percentual do saldo devedor total dos créditos.

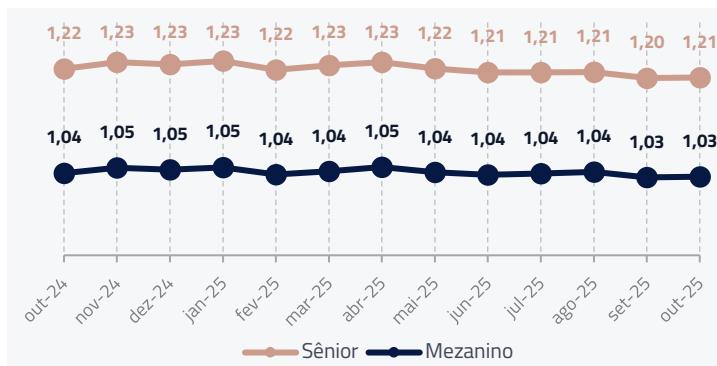
3 - A métrica de Loan to Value (LTV) é calculada considerando o saldo devedor dos créditos e o valor de laudo inicial dos imóveis.

* Ticket médio nominal não contempla os créditos quitados.

DADOS DA CARTEIRA DE ATIVOS CREDITAS

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

ÍNDICE DE COBERTURA DA CARTEIRA



O índice de cobertura da carteira considera apenas os créditos, descontados das suas respectivas perdas estimadas. Os créditos, de modo geral, possuem taxas maiores que as dos CRI, gerando uma cobertura de fluxo de caixa ainda maior. O índice é dado pela fórmula:

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

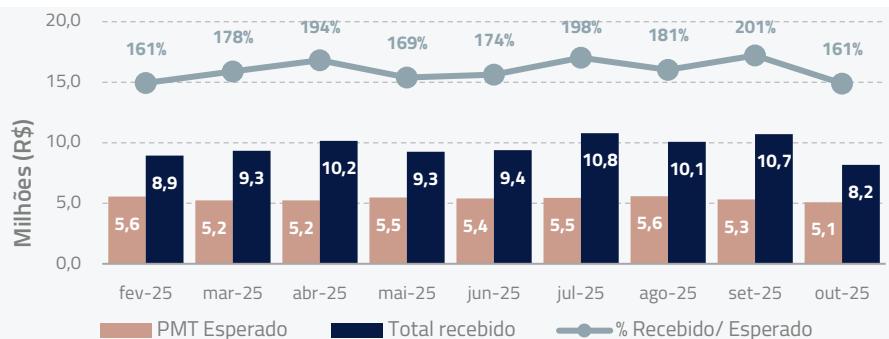
ONDE:

- "Saldo devedor" é o valor presente da carteira,
- "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.

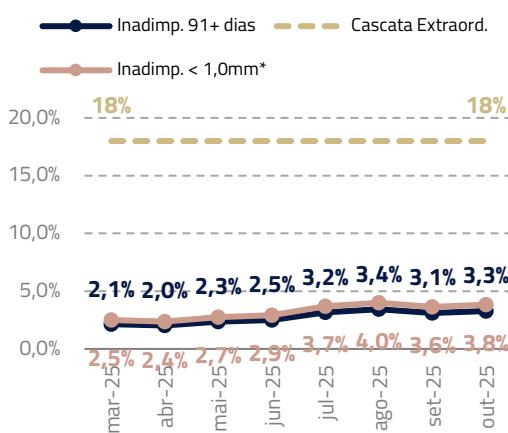
FLUXO DOS RECEBÍVEIS

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.

1,61x
Fluxo esperado
Recebimento em outubro



* 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. Vale destacar que esse nível de inadimplência é absorvido pelo CRI Júnior, que não faz parte da carteira do KCRE11. A partir de 18%, inicia-se a cascata de aceleração da amortização dos CRI, ainda preservando a rentabilidade das séries Sênior e Mezanino.

É comum nas operações de "Home Equity", a retomada de créditos inadimplidos e sem perspectiva de recuperação. São considerados créditos em retomada aqueles com perspectiva próxima de realização de leilão.

Atraso médio em outubro

13,1
dias

Créditos em retomada:
1,80%
do Patrimônio Líquido

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.

* Indicador "Inadimp. < 1,0 mm*" representa o % de Saldo Devedor com maior atraso superior a 90 dias, considerando apenas a carteira com Saldo Devedor menor que R\$ 1 milhão. Essa fatia da carteira representa em torno de 84% do saldo total nas operações Creditas.

** Ticket médio nominal não contempla os créditos quitados.

CARTEIRA DE ATIVOS

Planilha de Fundamentos

Ao término do mês, o Fundo apresentava a carteira abaixo.

| ATIVO | CÓDIGO DO ATIVO | DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO | SUBORDINAÇÃO | EMISSOR | INDEX. | TAXA AQUISIÇÃO ¹ | TAXA MTM ² | SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões) | SALDO MTM (R\$ milhões) | % DA CARTEIRA |
|--------------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------|--------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------|
| 1 | CRI 25B3362079 | Creditas - 152 | Sênior | VERT | IPCA + | 9,00% | 9,59% | 26,3 | 25,2 | 6,9% |
| 2 | CRI 24D3374657 | Creditas - 133 | Sênior | VERT | IPCA + | 8,45% | 9,13% | 24,1 | 22,9 | 6,2% |
| 3 | CRI 23C0177461 | Creditas - 107 | Sênior | VERT | IPCA + | 8,50% | 9,55% | 20,0 | 18,7 | 5,1% |
| 4 | CRI 22F0010410 | Creditas - 87 | Sênior | VERT | IPCA + | 8,25% | 9,27% | 18,7 | 17,7 | 4,8% |
| 5 | CRI 24C1434718 | Creditas - 127 | Sênior | VERT | IPCA + | 8,45% | 11,52% | 20,8 | 16,9 | 4,6% |
| 6 | CRI 24H1808081 | Creditas - 140 | Sênior | VERT | IPCA + | 8,45% | 9,60% | 17,5 | 16,1 | 4,4% |
| 7 | CRI 23C0159053 | Creditas - 106 | Sênior | VERT | IPCA + | 8,50% | 9,21% | 16,2 | 15,4 | 4,2% |
| 8 | CRI 22E0914464 | Creditas - 86 | Sênior | VERT | IPCA + | 8,25% | 9,61% | 14,8 | 13,9 | 3,8% |
| 9 | CRI 22C0462276 | Creditas - 72 | Sênior | VERT | IPCA + | 7,25% | 8,76% | 14,1 | 13,0 | 3,6% |
| 10 | CRI 22C0004419 | Creditas - 69 | Sênior | VERT | IPCA + | 8,25% | 9,32% | 13,5 | 12,8 | 3,5% |
| 11 | CRI 22C0462858 | Creditas - 76 | Sênior | VERT | IPCA + | 7,25% | 8,76% | 12,8 | 11,8 | 3,2% |
| 12 | CRI 25H3541142 | Creditas - 154 | Sênior | VERT | IPCA + | 8,96% | 8,58% | 11,4 | 11,8 | 3,2% |
| 13 | CRI 22F0721218 | Creditas - 92 | Sênior | VERT | IPCA + | 8,75% | 9,59% | 11,9 | 11,4 | 3,1% |
| 14 | CRI 22H0001402 | Creditas - 93 | Sênior | VERT | IPCA + | 7,25% | 9,30% | 12,4 | 11,1 | 3,0% |
| 15 | CRI 22E0507691 | Creditas - 84 | Sênior | VERT | IPCA + | 7,25% | 9,35% | 12,2 | 10,9 | 3,0% |
| 16 | CRI 22C0463848 | Creditas - 77 | Sênior | VERT | IPCA + | 7,25% | 9,37% | 11,9 | 10,7 | 2,9% |
| 17 | CRI 22D0381757 | Creditas - 80 | Sênior | VERT | IPCA + | 7,25% | 8,76% | 11,5 | 10,6 | 2,9% |
| 18 | CRI 22E0482926 | Creditas - 83 | Sênior | VERT | IPCA + | 8,25% | 9,32% | 10,9 | 10,4 | 2,8% |
| 19 | CRI 25H3541155 | Creditas - 154 | Sênior | VERT | IPCA + | 9,90% | 9,53% | 8,0 | 8,2 | 2,2% |
| 20 | CRI 22D0382763 | Creditas - 81 | Sênior | VERT | IPCA + | 8,25% | 9,32% | 5,8 | 5,5 | 1,5% |
| 21 | CRI 25B3362115 | Creditas - 152 | Mezanino | VERT | IPCA + | 12,33% | 11,84% | 4,9 | 5,1 | 1,4% |
| 22 | CRI 24D3374658 | Creditas - 133 | Mezanino | VERT | IPCA + | 10,45% | 11,52% | 4,0 | 3,7 | 1,0% |
| 23 | CRI 24C1485473 | Creditas - 127 | Mezanino | VERT | IPCA + | 10,45% | 11,53% | 3,4 | 3,2 | 0,9% |
| 24 | CRI 23C0178142 | Creditas - 107 | Mezanino | VERT | IPCA + | 10,50% | 11,46% | 3,1 | 2,9 | 0,8% |
| 25 | CRI 22E1096309 | Creditas - 87 | Mezanino | VERT | IPCA + | 9,92% | 11,12% | 3,1 | 2,9 | 0,8% |
| 26 | CRI 24H1808185 | Creditas - 140 | Mezanino | VERT | IPCA + | 10,45% | 11,82% | 3,0 | 2,7 | 0,7% |
| 27 | CRI 23C0159061 | Creditas - 106 | Mezanino | VERT | IPCA + | 10,50% | 11,46% | 2,6 | 2,5 | 0,7% |
| 28 | CRI 22D0382772 | Creditas - 81 | Mezanino | VERT | IPCA + | 9,92% | 11,11% | 2,5 | 2,4 | 0,7% |
| 29 | CRI 22E0914465 | Creditas - 86 | Mezanino | VERT | IPCA + | 9,92% | 11,12% | 2,2 | 2,1 | 0,6% |
| 30 | CRI 22C0004420 | Creditas - 69 | Mezanino | VERT | IPCA + | 9,92% | 11,12% | 1,9 | 1,8 | 0,5% |
| 31 | CRI 22C0462277 | Creditas - 72 | Mezanino | VERT | IPCA + | 8,92% | 11,15% | 2,0 | 1,8 | 0,5% |
| 32 | CRI 22F0721220 | Creditas - 92 | Mezanino | VERT | IPCA + | 10,42% | 11,10% | 1,8 | 1,7 | 0,5% |
| 33 | CRI 22C0462865 | Creditas - 76 | Mezanino | VERT | IPCA + | 8,92% | 11,15% | 1,8 | 1,6 | 0,4% |
| 34 | CRI 22H0001403 | Creditas - 93 | Mezanino | VERT | IPCA + | 8,92% | 11,20% | 1,8 | 1,6 | 0,4% |
| 35 | CRI 22E0507699 | Creditas - 84 | Mezanino | VERT | IPCA + | 8,92% | 11,17% | 1,7 | 1,5 | 0,4% |
| 36 | CRI 22C0463849 | Creditas - 77 | Mezanino | VERT | IPCA + | 8,92% | 11,16% | 1,7 | 1,5 | 0,4% |
| 37 | CRI 22D0381764 | Creditas - 80 | Mezanino | VERT | IPCA + | 8,92% | 11,15% | 1,6 | 1,5 | 0,4% |
| 38 | CRI 22E0482927 | Creditas - 83 | Mezanino | VERT | IPCA + | 9,92% | 11,12% | 1,5 | 1,5 | 0,4% |
| 39 | CRI 25C4767379 | MRV - Pro-soluto 429 | Sênior | OPEA | CDI + | 3,50% | 3,50% | 13,5 | 13,5 | 3,7% |
| 40 | CRI 23C1843006 | MRV - Pro-soluto 153 | Júnior | TRUE | IPCA + | 11,66% | 14,94% | 0,8 | 0,7 | 0,2% |
| 41 | CRI 23C1843839 | MRV - Pro-soluto 154 | Júnior | TRUE | IPCA + | 11,66% | 15,04% | 0,7 | 0,7 | 0,2% |
| 42 | CRI 23H1554281 | MRV - Pro-soluto 224 | - | TRUE | CDI + | 5,17% | 5,17% | 10,6 | 10,0 | 2,7% |
| 43 | CRI 23F1240696 | MRV - Pro-soluto 178 | - | TRUE | CDI + | 4,00% | 4,02% | 8,0 | 8,0 | 2,2% |
| 44 | CRI 23B0584797 | Tenda - Pro-soluto 142 | - | TRUE | IPCA + | 12,60% | 15,50% | 4,0 | 3,8 | 1,0% |
| 45 | Cx. | - | Títulos Públicos Federais | - | - | - | - | 13,2 | 13,2 | 3,6% |
| Total | | | | | | | | 390,2 | 366,8 | 100,0% |

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

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

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. Para mais informações, recomendamos a seção "O que é Home Equity" desse relatório. | AF e Subordinação | 42,1% |
| Creditas Mezanino | 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. Para mais informações, recomendamos a seção "O que é Home Equity" desse relatório. | AF e Subordinação | 49,1% |

Outros segmentos

| Devedor / Ativo | Descrição | Garantias* | LTV |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-----|
| Tenda – Pro-soluto 142 | O CRI é baseado em uma carteira de créditos Pro-Soluto cedida por uma incorporadora listada e conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis, além de contar com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira e contar com um fundo de reserva significativo. | Fundo de Reserva | - |
| MRV – Pro-soluto 153, 154, 224 | A operação é baseada em uma carteira de créditos Pro-Soluto cedida pela MRV. O CRI tem natureza subordinada e 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. | Fundo de Reserva | - |
| MRV – Pro-soluto 178 | A operação é baseada em uma carteira de créditos pro-soluto cedida pela MRV. O CRI conta com um excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, incluindo fundo de reserva com obrigação de recomposição deste pela MRV. | Fundo de Reserva | - |
| MRV – Pro-soluto 429 | A operação é baseada em uma carteira de créditos pro-soluto cedida pela MRV. O CRI conta com um excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, incluindo fundo de reserva com obrigação de recomposição deste pela MRV e subordinação. | Fundo de Reserva, Subordinação | - |

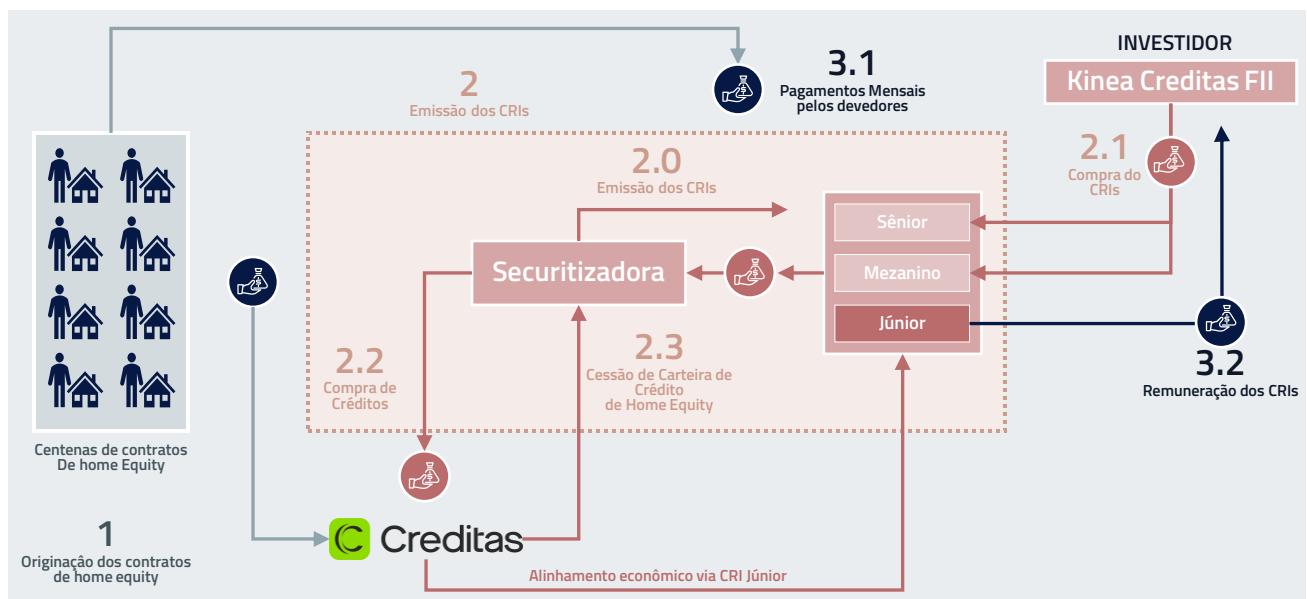
* AF - Alienação Fiduciária , CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRI usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants 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.

O QUE É HOME EQUITY:

Home Equity é uma modalidade de empréstimo para pessoas físicas em que um imóvel é dado como garantia do pagamento do financiamento. Devido à estrutura de garantias, o devedor desfruta de taxas de juros mais baixas e de prazos mais longos, enquanto que o credor se beneficia de um risco menor de perdas.



COMO FUNCIONA UM CRI DE HOME EQUITY:



Os CRI de Home Equity são títulos emitidos com lastro em um conjunto de diversos contratos de Home Equity:

1. A Creditas origina diversos contratos de Home Equity. Esses contratos são agrupados em uma carteira de créditos, que deve obedecer critérios de elegibilidade previamente estabelecidos. A equipe de gestão do Fundo analisa a elegibilidade da carteira, analisando LTV (Loan-to-Value), comprometimento de renda, taxa pactuada, localização das garantias, entre outros.
2. Os contratos são cedidos pela Creditas para uma Securitizadora que, em seguida, emite CRI lastreados nesses créditos e os distribui como títulos negociáveis para os investidores. Os CRI de Home Equity contam com uma estrutura de subordinação, onde o volume total da operação é dividido em séries Sênior, Mezanino e Júnior. Nos CRI da Creditas, a série Júnior é adquirida pela Creditas, trazendo um alinhamento econômico da empresa com a operação.
3. Uma vez emitido o CRI, os pagamentos mensais dos devedores da carteira são utilizados para pagar a remuneração e amortização dos CRI. Em caso de inadimplência, as garantias podem ser executadas para recuperação do valor do crédito.



NOSSOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS CRI

KNUQ11

IG

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



[Saiba mais](#)

KNCR11

IG

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



[Saiba mais](#)

KNIP11

IQ

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



[Saiba mais](#)

KNSC11

IG

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



[Saiba mais](#)

KCRE11

IG

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



[Saiba mais](#)

KNHF11

IG

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



[Saiba mais](#)

KNHY11

IQ

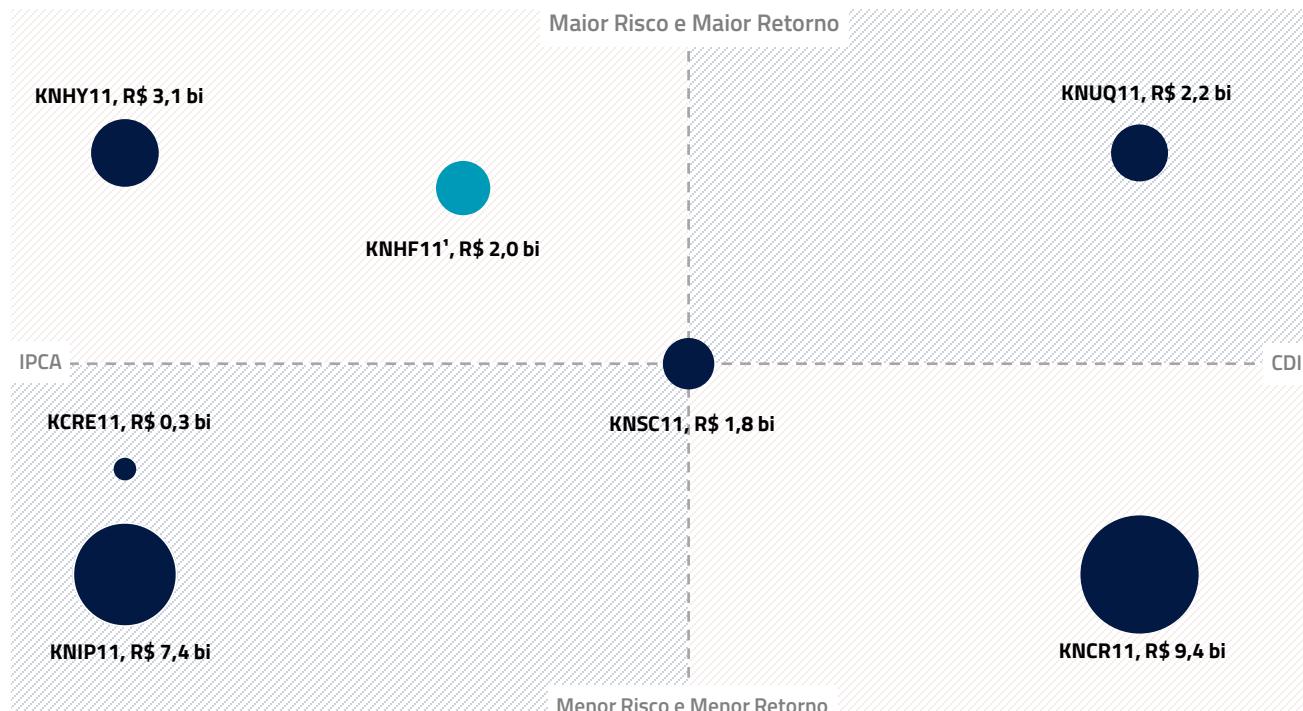
Fundo de CRI que busca retornos atrativos em um patamar de risco/retorno superior, investindo em ativos indexados à inflação.



[Saiba mais](#)

NOSSOS FUNDOS IMOBILIÁRIOS DE PAPEL

AUM total: R\$ 26,2 bi



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



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

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

relacionamento@kinea.com.br

www.kinea.com.br

