



OBJETIVO

Investir em fundos imobiliários de tijolo negociados a preços atrativos para gerar renda através do ganho de capital.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 54.885.857,18

VALOR PATRI. DA COTA

R\$ 94,65

Posição em 30/06/2025

TAXA DE ADM. E GESTÃO²

0,65% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE³

20% do que exceder o benchmark.

BENCHMARK

IPCA+5,5% a.a.

LOCK-UP⁴

42 meses

GESTOR

Kinea Investimentos Ltda

Prezado Investidor,

No 2º trimestre o IFIX teve uma alta de 5,15%. O Kinea Premium Properties teve uma alta de 6,27% neste período. Neste primeiro semestre de 2025 **o fundo não teve resultado caixa distribuível e, por isso, não anunciou dividendos a distribuir**. Isso decorreu de um prejuízo caixa realizado por vendas feitas em uma mudança de portfólio da carteira do fundo. O objetivo dessa alteração na carteira foi, primeiro, reduzir a sensibilidade do portfólio às variações de taxas de juros, tendo em vista o momento macro desfavorável, e segundo, aumentar o resultado recorrente e o retorno total do fundo. Essa mudança de portfólio resultou na diminuição de participação de FII's de shoppings, logística e renda urbana e no aumento de participação em fundos de CRI e Escritórios. Apesar do prejuízo realizado, a troca foi benéfica para o retorno total do fundo, e a expectativa é que, no segundo semestre, o fundo volte a pagar rendimentos. Para mais informações, acesse o [vídeo do relatório trimestral](#).

Entre abril e junho de 2025 o cenário global foi marcado por choques na política comercial e por uma deterioração da situação fiscal dos Estados Unidos. Em abril, o anúncio de tarifas generalizadas pelos EUA contra a China e outros países derrubou bolsas, pressionou os títulos americanos e desvalorizou o dólar. A postergação de 90 dias das tarifas para todos os países, exceto a China, aliviou parcialmente o estresse, mas reforçou a percepção de menor crescimento mundial. O Brasil, relativamente fechado ao comércio, mostrou resiliência: o real oscilou perto de R\$ 5,70/US\$, o Ibovespa subiu 3,7% e a curva local acompanhou o fechamento dos juros externos.

1. Soma dos Ativos (cotas de fundos imobiliários, investimentos de renda fixa e caixa) menos passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII 2. A taxa de administração do Fundo é equivalente a 0,65% ao ano sobre o valor patrimonial das cotas e engloba não somente a remuneração do administrador, mas também do gestor e banco escriturador. 3. A taxa de performance é calculada e provisionada diariamente e paga semestralmente. 4. O período de lock-up compreende o prazo de quarenta e dois meses contados a partir da data de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª emissão em que são vedadas as negociações de cotas no mercado secundário.

Em maio a trégua tarifária de 90 dias entre Estados Unidos e China reduziu tensões de curto prazo, mas a retomada de sanções ao fim do mês reavivou o risco de guerra comercial prolongada. No Brasil, o governo editou - e em parte revogou - um aumento de IOF para elevar a arrecadação. Mesmo com os recuos, as novas alíquotas de crédito equivalem a um aperto monetário adicional, antecipando perda de tração da atividade e abrindo espaço para cortes da Selic ainda em 2025. O episódio também expôs a fragilidade do arcabouço fiscal: com a dívida bruta já em 76,2 % do PIB e projeções perto de 80% em 2026, a falta de ajuste estrutural mantém o prêmio de risco elevado e exige cautela na alocação de capital.

Junho trouxe foco à solvência dos Estados Unidos: a dívida federal atingiu 123% do PIB e o juro dos títulos americanos de 30 anos ficou próximo a 5%, incorporando prêmio de prazo positivo pela primeira vez em anos.

A combinação de inflação ainda rígida, Fed mais cauteloso e déficits crônicos elevou o custo do funding global. Para mercados emergentes como o Brasil, isso implica maior sensibilidade do câmbio a qualquer repique de aversão a risco, ampliando o desafio de financiar uma dívida doméstica crescente em meio a saldo externo frágil.

No cenário local, o governo substituiu a elevação de IOF por uma MP que unifica o IR em 17,5% e criou uma tributação de 5% sobre rendimentos de LCI/LCA, CRI/CRA, debêntures incentivadas, FIs e FI-Agros emitidos a partir de 2026. A proposta, de tramitação incerta, provocou queda inicial de cerca de 2 % no IFIX, seguida de recuperação com a sinalização de manutenção da isenção para cotas emitidas até 2025 e a percepção de baixa probabilidade de aprovação. A derrubada, pelo Congresso, do veto que estendia IBS/CBS aos fundos reforçou o lobby setorial. Nesse cenário de juros globais ascendentes, incerteza tributária e fiscal doméstica sem solução de médio prazo, seguimos defensivos na alocação, privilegiando fundos de maior qualidade de fluxo de caixa, baixa alavancagem e boa liquidez.

O KNPR11 teve uma valorização de 14,34% de seu patrimônio líquido no 1º semestre, comparado a 11,79% do IFIX. A cota patrimonial encerrou o semestre em R\$ 94,65.

A composição atual do portfólio é de 50% de escritórios, 12,5% de logística, 25,0% de CRI e 12,5% de caixa, sendo este percentual de caixa reservado para alocações muito oportunas. Recordamos que o fundo tem por objetivo manter uma alocação majoritária em FIs de escritórios corporativos, apostando na recuperação desta classe de ativos por absorção de vacância e aumento de aluguéis.

O aumento da curva de juros e a piora do cenário macro influenciaram o resultado de ativos do segmento de escritórios, que tiveram performance aquém do esperado. Os ativos dos segmentos de shoppings e logística, apesar de seguirem com resultados operacionais positivos, também tiveram desvalorização pelo aumento das taxas de juros futuras. O Fundo apresentou desde o início um retorno **15,82%** contra **32,97%** do benchmark (IPCA + 5,5%).

No 2º trimestre de 2025 o mercado de escritórios em São Paulo¹ teve uma absorção líquida positiva em 86.072 m², com 6.530 m² de novo estoque, resultando em uma queda da taxa de vacância, de 15,20% para 13,94%. A absorção líquida deste trimestre foi positiva e reflete a visão de melhora para o mercado de escritórios de São Paulo. O preço médio pedido nas lajes corporativas terminou o 2º trimestre de 2025 em R\$121,90 versus R\$105,05 no mesmo período do ano anterior, representando um aumento nominal de 16%

Com a entrega controlada de novos estoques nos próximos trimestres, devido à dificuldade de realizar projetos nos atuais níveis de juros, e com o atual patamar de absorção líquida, projetamos o aumento dos valores de aluguéis, assim como uma queda na taxa de vacância no médio e longo prazo. Considerando esta dinâmica, avaliamos periodicamente as posições investidas para entender o potencial de resultado no horizonte de investimento do Fundo e realizar eventuais ajustes.

Visando estimar o retorno futuro do Fundo, utilizamos um modelo de precificação das cotas dos fundos com base em diferentes cenários de taxa de juro real (NTN-B) na data de desinvestimento das cotas dos fundos imobiliários que compõe a carteira. Com base nisso, estimamos os seguintes resultados para a estratégia:

	Spread da NTN-B					
	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%	7,50%
TIR do Fundo	11,8% a.a.	10,8% a.a.	9,9% a.a.	8,9% a.a.	8,0% a.a.	7,1% a.a.
Múltiplo sobre Capital Investido	1,44x	1,40x	1,36x	1,32x	1,28x	1,24x

Ao final de junho de 2025, 87,8% da carteira do Fundo encontrava-se alocada em FIIs. Desse percentual, o segmento com maior alocação é o de Escritórios, tese principal do Fundo, com 58,2%, além de alocações também em FIIs de Shoppings, Logística, Renda Urbana e CRI.

O Fundo Kinea Premium Properties possui um período de lock-up⁴ para negociações no mercado secundário de quarenta e dois meses contados a partir do encerramento da oferta primária de distribuição de cotas.

ALOCAÇÃO POR MERCADO⁵

Do percentual da carteira alocado em FIIs, é possível segmentar a exposição em diferentes mercados imobiliários conforme abaixo:

Região	% dos FIIs	Fração Ideal ⁶	Área Total	R\$/m ² - Custo ⁷	R\$/m ² - Mercado ⁸	R\$/m ² - Laudo ⁹	R\$/m ² - Repos. ¹⁰
Chucru Zaidan	4,99%	311 m ²	57.437 m ²	R\$ 17.139/m ²	R\$ 12.489/m ²	R\$ 20.071/m ²	R\$ 25.097/m ²
Paulista	15,72%	681 m ²	63.005 m ²	R\$ 10.681/m ²	R\$ 10.816/m ²	R\$ 15.245/m ²	R\$ 23.581/m ²
Berrini	12,10%	524 m ²	66.861 m ²	R\$ 11.868/m ²	R\$ 11.948/m ²	R\$ 17.164/m ²	R\$ 23.291/m ²
Nova Faria Lima	6,21%	222 m ²	28.292 m ²	R\$ 22.152/m ²	R\$ 20.701/m ²	R\$ 29.428/m ²	R\$ 41.075/m ²
Pinheiros	11,29%	454 m ²	53.223 m ²	R\$ 11.040/m ²	R\$ 11.504/m ²	R\$ 16.074/m ²	R\$ 23.121/m ²
Vila Olímpia	3,72%	133 m ²	12.354 m ²	R\$ 12.589/m ²	R\$ 12.923/m ²	R\$ 19.276/m ²	R\$ 33.572/m ²
Outros	4,18%	337 m ²	62.132 m ²	R\$ 3.379/m ²	R\$ 2.483/m ²	R\$ 3.953/m ²	-
Logístico	0,55%	67 m ²	443.311 m ²	R\$ 3.552/m ²	R\$ 3.660/m ²	R\$ 3.926/m ²	-
Shopping	13,73%	591 m ²	391.646 m ²	R\$ 10.744/m ²	R\$ 10.350/m ²	R\$ 12.375/m ²	-
Total	72,5%	3.320 m²	1.178.262 m²	R\$ 11.491/m²	R\$ 11.559/m²	R\$ 15.336/m²	-

CARTEIRA IMOBILIÁRIA⁵



Fonte: Buildings/Kinea



Fonte: Buildings/Kinea

5. Com base nos dados de mercado do primeiro trimestre de 2025. 6. Área proporcional à participação do KNPR11 nos fundos investidos, calculada pela razão entre as cotas de cada fundo e o total de cotas de cada fundo investido, multiplicado pela área dos ativos dos fundos. 7. Custo de compra de ativos na região calculado com base no preço médio de aquisição de cada um dos ativos da carteira do Fundo. 8. Considerando o valor de mercado dos fundos investidos pelo Kinea Premium Properties. 9. Valor patrimonial dos ativos marcados nas carteiras dos fundos investidos pelo Kinea Premium Properties. 10. Simulação de custo para se construir um ativo semelhante aos ativos presentes nas carteiras investidas pelo Fundo. 11. Vacância média geral da região. 12. Considerando apenas ativos AAA.

Berrini



Quantidade de Imóveis

3

Área total alocada no Fundo

66.861 m²

Vacância Média¹¹

16,0%

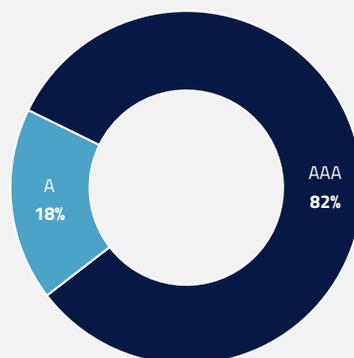
Custo no Fundo

R\$ 11.868/m²

Custo Reposição¹²

R\$ 23.711/m²

Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

Nova Faria Lima



Quantidade de Imóveis

5

Área total alocada no Fundo

28.292 m²

Vacância Média¹¹

10,4%

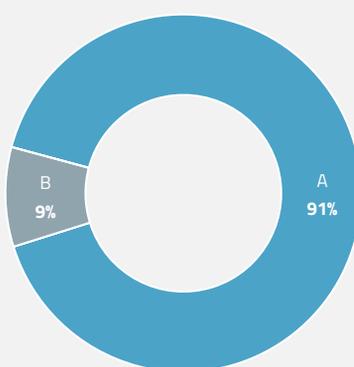
Custo no Fundo

R\$ 22.152/m²

Custo Reposição

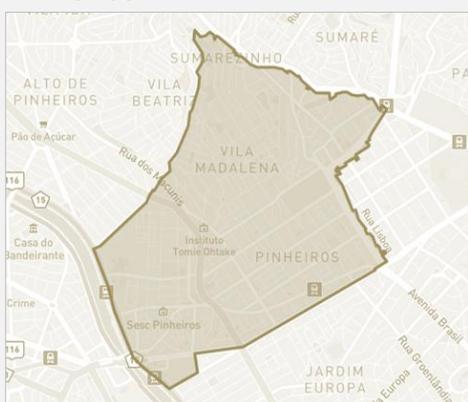
R\$ 41.815/m²

Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

Pinheiros



Quantidade de Imóveis

5

Área total alocada no Fundo

53.223 m²

Vacância Média¹¹

16,3%

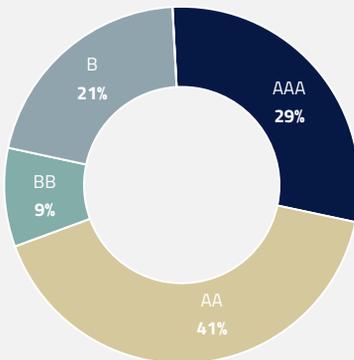
Custo no Fundo

R\$ 11.040/m²

Custo Reposição

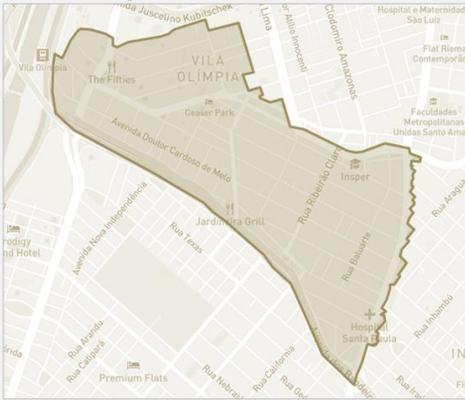
R\$ 23.537/m²

Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

Vila Olímpia



Quantidade de Imóveis

3

Área total alocada no Fundo

12.354 m²

Vacância Média¹¹

11,5%

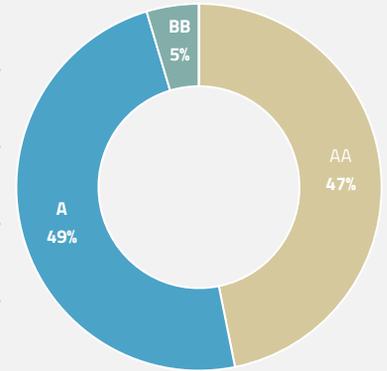
Custo no Fundo

R\$ 12.589/m²

Custo Reposição

R\$ 34.177/m²

Classificação do Portfólio

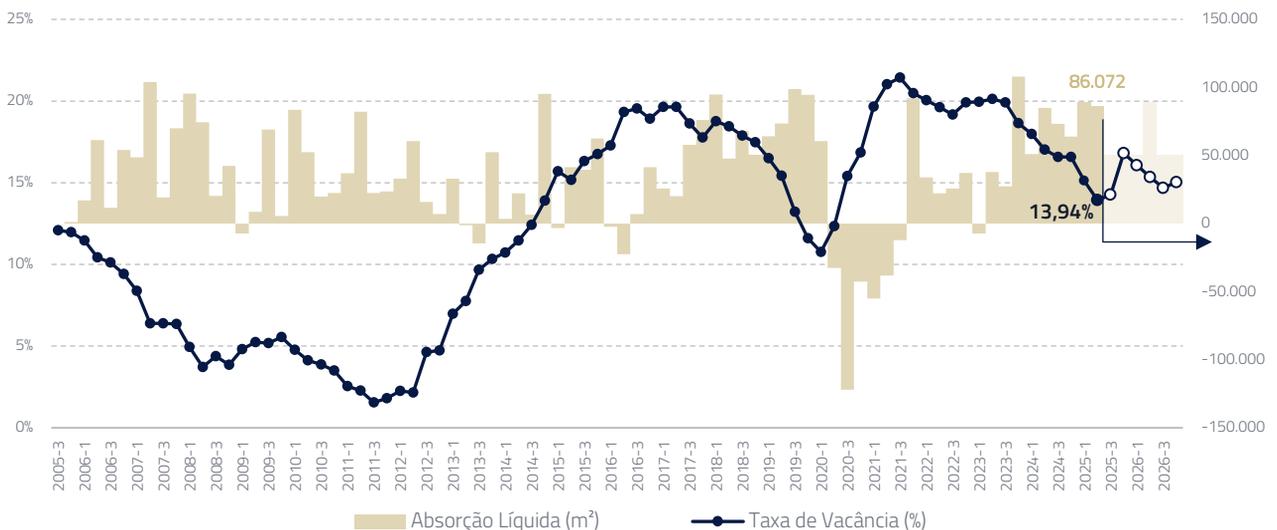


Fonte: Buildings/Kinea

MERCADOS

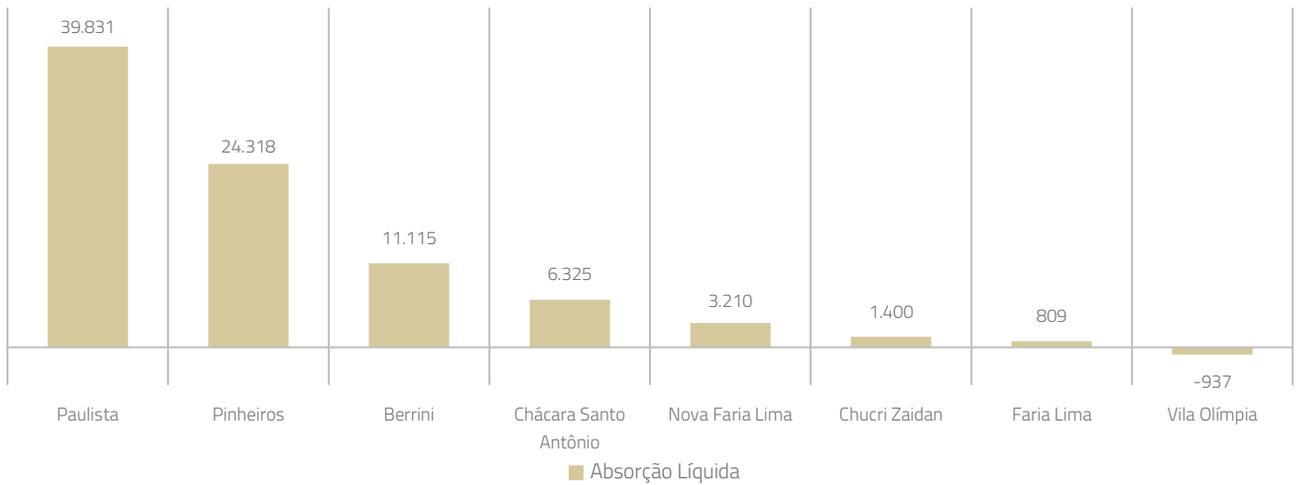
LAJES CORPORATIVAS

No 2º trimestre de 2025 o mercado de escritórios em São Paulo¹³ teve uma absorção líquida positiva em 86.072 m², com 6.530 m² de novo estoque, resultando em uma queda da taxa de vacância, de 15,20% para 13,94%. A absorção líquida deste trimestre foi positiva e reflete a visão de melhora para o mercado de escritórios de São Paulo. Dado o patamar atual de absorção líquida e as entregas esperadas para os próximos anos, projetamos uma manutenção da taxa de vacância.

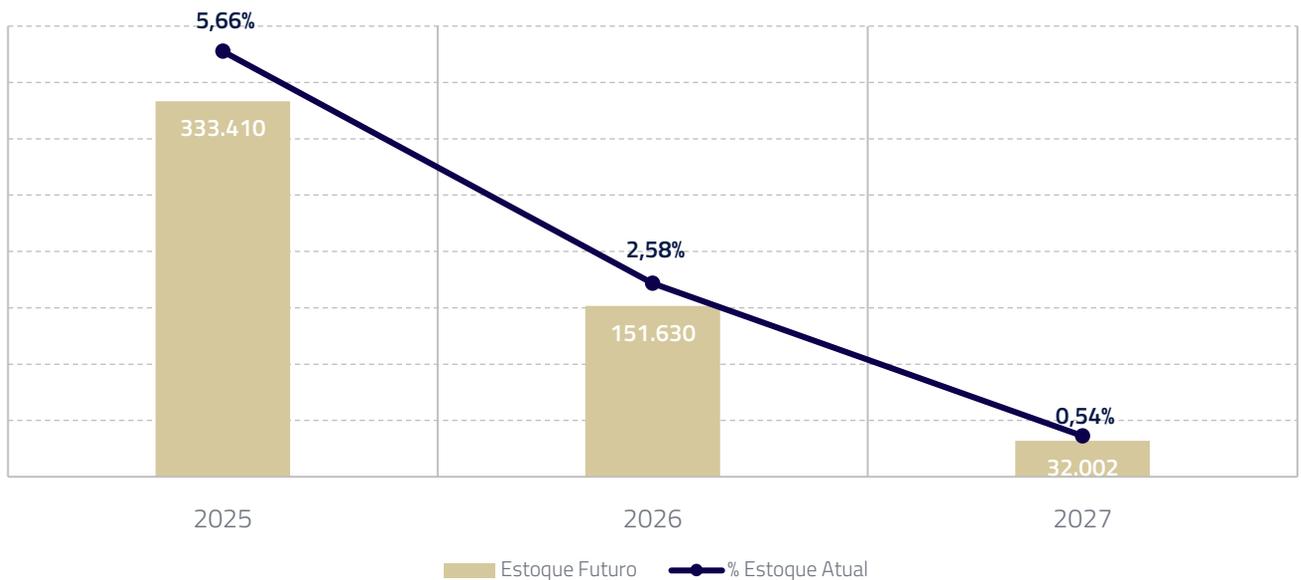


13. Regiões: Berrini, Chácara Santo Antônio, Churci Zaidan, Faria Lima, Nova Faria Lima, Paulista, Pinheiros e Vila Olímpia. Classes: AAA, AA, A, BB e B.

A análise por região de São Paulo mostra que a Paulista, Pinheiros e Berrini tiveram uma absorção líquida relevante, com destaque para locações nos ativos Passeio Paulista, Fidalga J. Safra, Julieta, Eldorado Business Tower, São Paulo Corporate Towers – Torre Norte e JF300.



Com relação ao novo estoque projetado, visualizamos uma entrega média de 2,93% ao ano do atual estoque para os próximos 3 anos, que é controlado e não deve gerar excesso de oferta. Com isso, acreditamos que a vacância seguirá a mencionada trajetória de manutenção.



SHOPPINGS

Entre janeiro e abril de 2025 os fundos listados de shoppings¹⁴ tiveram resultados operacionais e financeiros acima do mesmo período de 2024, com crescimento dos níveis de vendas e NOI 5,5% e 2,2%, respectivamente. O gráfico a seguir mostra a evolução das métricas de vendas e NOI por m² médio de fundos imobiliários representativos e evidencia o crescimento da performance dos shoppings em 2025, resultado da atividade econômica ainda resiliente.



A taxa de vacância dos fundos listados de shoppings¹³ se manteve controlada. Entre janeiro e abril de 2025 tivemos uma alta da taxa de vacância média, de 4,3% em janeiro para 4,5% em abril. Para 2025 projetamos que o resultado operacional dos shoppings deve crescer entre 5% e 7,5% em relação a 2024.



14. Fundos Listados analisados: HGBS11, XPML11, HSML11, MALL11 e VISC11

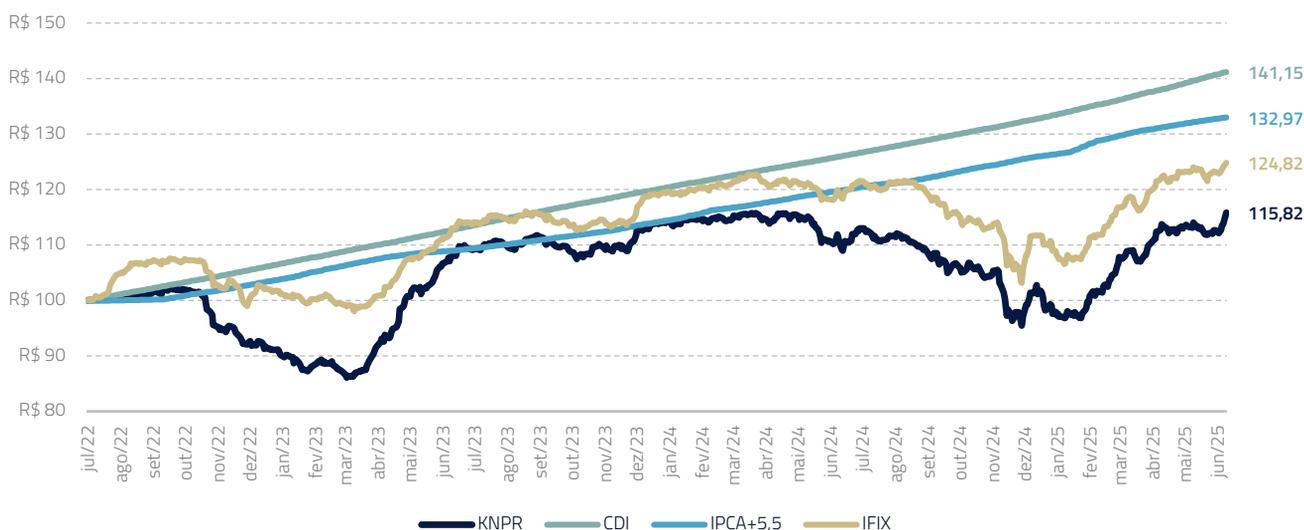
RETORNO TOTAL

Retorno do Fundo considerando a valorização da cota ajustada pela distribuição de rendimentos do período.

RETORNO TOTAL	abr/25	mai/25	jun/25	2T25	Início
Cota Patrimonial	4,36%	0,23%	1,61%	6,27%	15,82%
CDI Líquido	0,90%	0,97%	0,93%	2,83%	34,98%
IPCA + 5,5%	0,87%	0,72%	0,62%	2,22%	32,97%
IFIX	3,01%	1,44%	0,63%	5,15%	24,82%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	485,34%	23,63%	172,29%	221,95%	45,24%
Cota Patrimonial x IPCA + 5,5%	503,19%	31,83%	259,12%	282,75%	47,99%
Cota Patrimonial x IFIX	144,87%	15,84%	254,47%	121,77%	63,76%

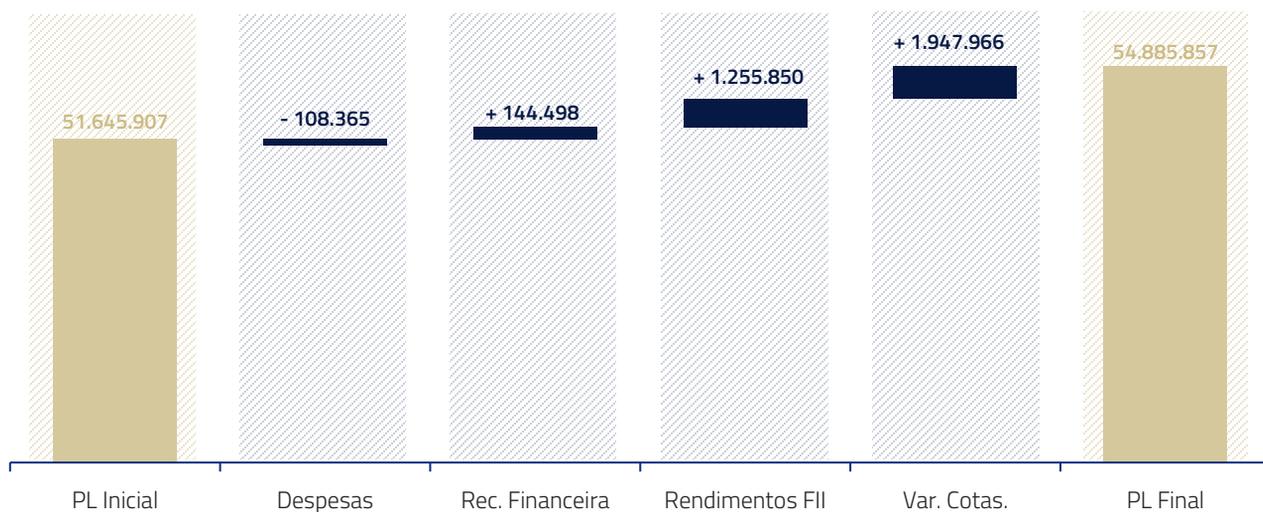
RENTABILIDADE VS. INDICADORES

Rentabilidade do Fundo comparada aos indicadores, considerando a valorização da cota ajustada pela distribuição de rendimentos do período.



MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Composição do patrimônio líquido no período de acordo com as variações observadas no trimestre.



DISTRIBUIÇÕES DE RENDIMENTO

Histórico das distribuições de rendimento e amortizações do Fundo ao longo do tempo.

Mês	Total	R\$/cota	Rendimento	Amortização
dez/22	R\$ 1.449.777,50	R\$ 2,50	R\$ 2,50	R\$ 0,00
jun/23	R\$ 2.250.054,68	R\$ 3,88	R\$ 3,88	R\$ 0,00
dez/23	R\$ 2.696.586,15	R\$ 4,65	R\$ 4,65	R\$ 0,00
jun/24	R\$ 2.998.139,87	R\$ 5,17	R\$ 5,17	R\$ 0,00
dez/24	R\$ 1.913.706,30	R\$ 3,30	R\$ 3,30	R\$ 0,00
jun/25	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -

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 ICVM472, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. Os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios seguem a ICVM356, portanto são condomínios abertos ou fechados, sendo que: (i) quando condomínios abertos, o resgate das cotas está condicionado à disponibilidade de caixa do fundo; e (ii) quando condomínios fechados, em que as cotas não são resgatáveis, 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: contato@kinea.com.br

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 – São Paulo – SP

relacionamento@kinea.com.br

www.kinea.com.br

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos