



OBJETIVO

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 55.332.948,28

VALOR PATRI. DA COTA

R\$ 95,42

Posição em 30/09/2025

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-UP ⁴

42 meses

GESTOR

Kinea Investimentos Ltda

Prezado Investidor,

Em julho de 2025, o comércio internacional foi marcado por forte tensão após Donald Trump anunciar tarifas entre 15% e 50% para mais de vinte países. O Brasil recebeu a taxa máxima, apesar do superávit comercial com os EUA, mas obteve isenções para itens como laranja, combustíveis, minérios e fertilizantes, o que suavizou o impacto imediato sobre as exportações. Parte dessas vendas pode ser redirecionada para mercados com tarifas menores, reduzindo perdas no PIB. O embate entre Trump e Lula ganhou destaque e foi aproveitado pelo presidente brasileiro para reforçar a narrativa de justiça tributária e criticar a política americana, elevando sua aprovação de 26% para 32%. No cenário doméstico, indicadores de confiança e dados de consumo sinalizaram desaceleração econômica, com projeção de crescimento próximo de zero no segundo semestre. No campo fiscal, o retorno do IOF e novos leilões do Pré-Sal reforçaram a arrecadação e aumentaram a probabilidade de cumprimento da meta anual, embora a ausência de reformas estruturais mantenha o desafio de controle de gastos no longo prazo.

Em agosto de 2025, a inflação brasileira apresentou resultado mais benigno do que o esperado, favorecida pelo câmbio controlado, que conteve pressões sobre preços de commodities, alimentos, combustíveis e manufaturados. A atividade econômica continuou perdendo força, com retração no consumo de bens e serviços e queda nos indicadores de produção e confiança empresarial, reflexo dos juros elevados e da redução do impulso fiscal. Esse cenário reforçou a expectativa de início do ciclo de cortes da Selic entre o fim de 2025 e o primeiro trimestre de 2026.

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.

No plano externo, o embate comercial entre Trump e Lula manteve-se como risco para o câmbio e para os investimentos, especialmente diante de possíveis sanções a bancos. Nos Estados Unidos, a revisão negativa nos dados do payroll revelou que milhares de empregos anunciados não existiram, aumentando as chances de redução de juros pelo Federal Reserve, mesmo com a economia ainda resiliente e impulsionada por estímulos da lei “one big beautiful bill”. No Brasil, as taxas futuras de juros recuaram cerca de 0,20% no mês, favorecendo o desempenho positivo do IFIX.

Em setembro de 2025, os fundos imobiliários seguiram em valorização, acompanhando a alta recente do Ibovespa e inseridos em um movimento global de recuperação das bolsas de países emergentes. A saída de fluxos da renda fixa norte-americana, motivada pelas incertezas comerciais e fiscais geradas pelo governo Trump e pelo ciclo de flexibilização monetária do Federal Reserve, direcionou recursos para outros mercados, beneficiando o Brasil em um contexto de dólar enfraquecido e diferencial de juros atrativo. Apesar desse cenário, sondagens setoriais indicaram desaceleração da atividade brasileira no segundo semestre, aumentando a probabilidade de cortes de juros para mitigar os impactos sobre a economia. O mercado projeta redução de cerca de 200 pontos-base até a eleição de 2026, projeção que consideramos conservadora. O Banco Central, contudo, mantém postura cautelosa e sinaliza que o ciclo de cortes só deve começar no primeiro trimestre de 2026. No mês, as taxas de juros reais e nominais com prazo de três anos registraram altas de 18bps e 3bps, atingindo 8,09% e 13,31%, refletindo prêmios de risco eleitoral e fiscal. Uma melhora na percepção desses riscos poderia abrir espaço para queda relevante no juro real, o que seria positivo para os preços dos fundos imobiliários.

O KNPR11 registrou valorização de 0,81% de seu patrimônio líquido no 3º trimestre, frente a 3,03% do IFIX. A cota patrimonial encerrou o período em R\$ 95,42.

A composição atual do portfólio é formada por 50,1% em escritórios, 12,3% em shoppings, 23,4% em CRI, 1,3% em Residencial, 0,7% em Logística e 12,2% em Caixa — este último reservado para alocações consideradas altamente oportunas. O fundo mantém como objetivo estratégico a alocação majoritária em FIs de escritórios corporativos, apoiando-se na expectativa de recuperação dessa classe de ativos por meio da absorção de vacância e elevação dos aluguéis.

No 3º trimestre de 2025 o mercado de escritórios em São Paulo¹ teve uma absorção líquida positiva em 40.434 m², com 27.759 m² de novo estoque, resultando em uma queda da taxa de vacância, de 14,24% para 13,90%. 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 3º trimestre de 2025 em R\$123,56 versus R\$112,61 no mesmo período do ano anterior, representando um aumento nominal de 9,7%

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	12,2% a.a.	11,1% a.a.	10,2% a.a.	9,3% a.a.	8,5% a.a.	7,7% a.a.
Múltiplo sobre Capital Investido	1,53x	1,47x	1,43x	1,38x	1,34x	1,31x

Ao final de setembro 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 57,1%, 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.

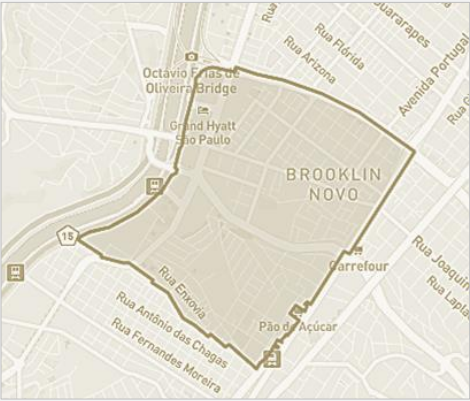
ALOCAÇÃO POR MERCADO⁵

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\$/m² - Custo ⁷	R\$/m² - Mercado ⁸	R\$/m² - Laudo ⁹	R\$/m² - Repos. ¹⁰
Chucri Zaidan	4,78%	313 m²	57.437 m²	R\$ 16.988/m²	R\$ 12.084/m²	R\$ 20.069/m²	R\$ 25.960/m²
Paulista	15,34%	693 m²	85.345 m²	R\$ 10.731/m²	R\$ 10.438/m²	R\$ 15.304/m²	R\$ 24.391/m²
Berrini	11,51%	531 m²	66.861 m²	R\$ 11.839/m²	R\$ 11.286/m²	R\$ 17.189/m²	R\$ 24.092/m²
Nova Faria Lima	6,11%	227 m²	28.292 m²	R\$ 22.151/m²	R\$ 20.107/m²	R\$ 29.442/m²	R\$ 42.487/m²
Pinheiros	11,22%	457 m²	53.223 m²	R\$ 11.014/m²	R\$ 11.312/m²	R\$ 16.101/m²	R\$ 23.916/m²
Vila Olímpia	3,78%	138 m²	32.070 m²	R\$ 12.838/m²	R\$ 12.774/m²	R\$ 19.399/m²	R\$ 34.726/m²
Outros	4,34%	343 m²	103.440 m²	R\$ 3.683/m²	R\$ 2.784/m²	R\$ 4.415/m²	-
Logístico	0,77%	174 m²	753.141 m²	R\$ 2.296/m²	R\$ 2.327/m²	R\$ 3.150/m²	-
Shopping	14,00%	598 m²	391.646 m²	R\$ 10.681/m²	R\$ 10.462/m²	R\$ 12.375/m²	-
Total	71,9%	3.476 m²	1.571.456 m²	R\$ 11.206/m²	R\$ 11.221/m²	R\$ 15.027/m²	-

CARTEIRA IMOBILIÁRIA⁵

Chucri Zaidan



Quantidade de Imóveis
2

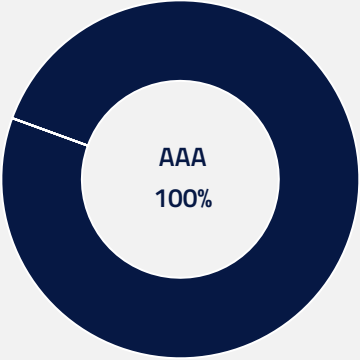
Área total alocada no Fundo
57.437 m²

Vacância Média¹¹
20,1%

Custo no Fundo
R\$ 16.988/m²

Custo Reposição¹²
R\$ 25.960/m²

Classificação do Portfólio



AAA	100%
-----	------

Fonte: Buildings/Kinea

Paulista



Quantidade de Imóveis
9

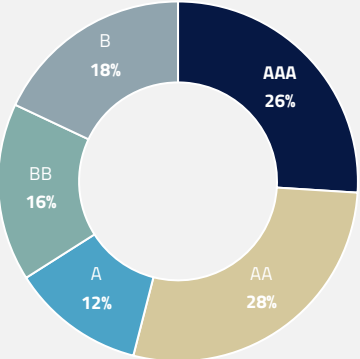
Área total alocada no Fundo
85.345 m²

Vacância Média¹¹
12,3%

Custo no Fundo
R\$ 10.731/m²

Custo Reposição
R\$ 24.391/m²

Classificação do Portfólio

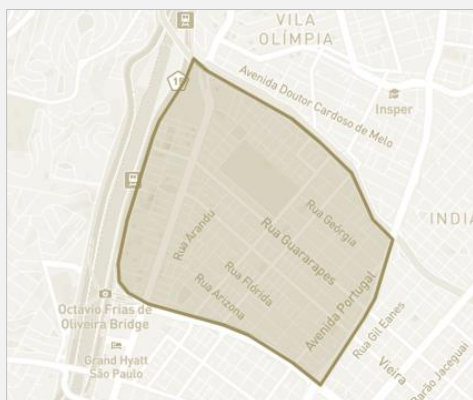


AAA	26%
AA	28%
A	12%
BB	16%
B	18%

Fonte: Buildings/Kinea

5. Com base nos dados de mercado do terceiro 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

14,4%

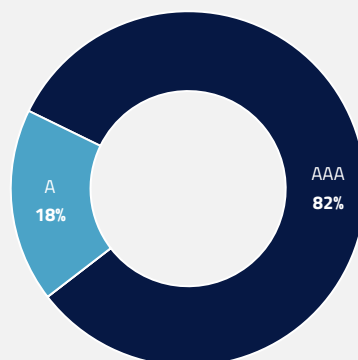
Custo no Fundo

R\$ 11.839/m²

Custo Reposição¹²

R\$ 24.092/m²

Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

Nova Faria Lima



Quantidade de Imóveis

5

Área total alocada no Fundo

28.292 m²

Vacância Média¹¹

10,5%

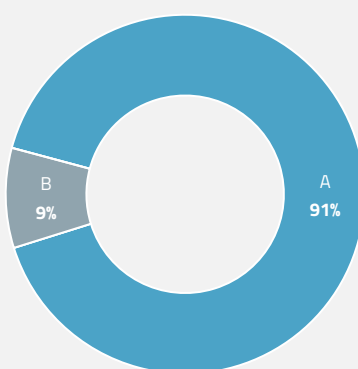
Custo no Fundo

R\$ 22.151/m²

Custo Reposição

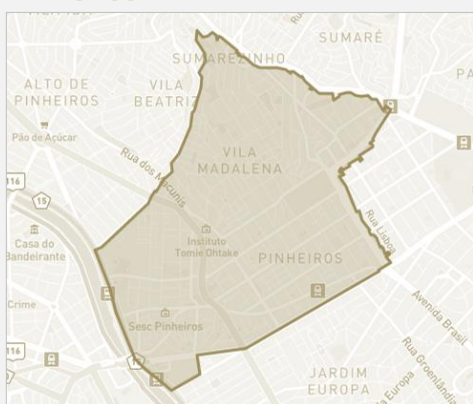
R\$ 41.487/m²

Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

Pinheiros



Quantidade de Imóveis

5

Área total alocada no Fundo

53.223 m²

Vacância Média¹¹

13,3%

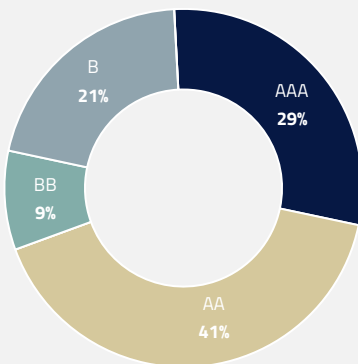
Custo no Fundo

R\$ 11.014/m²

Custo Reposição

R\$ 23.916/m²

Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

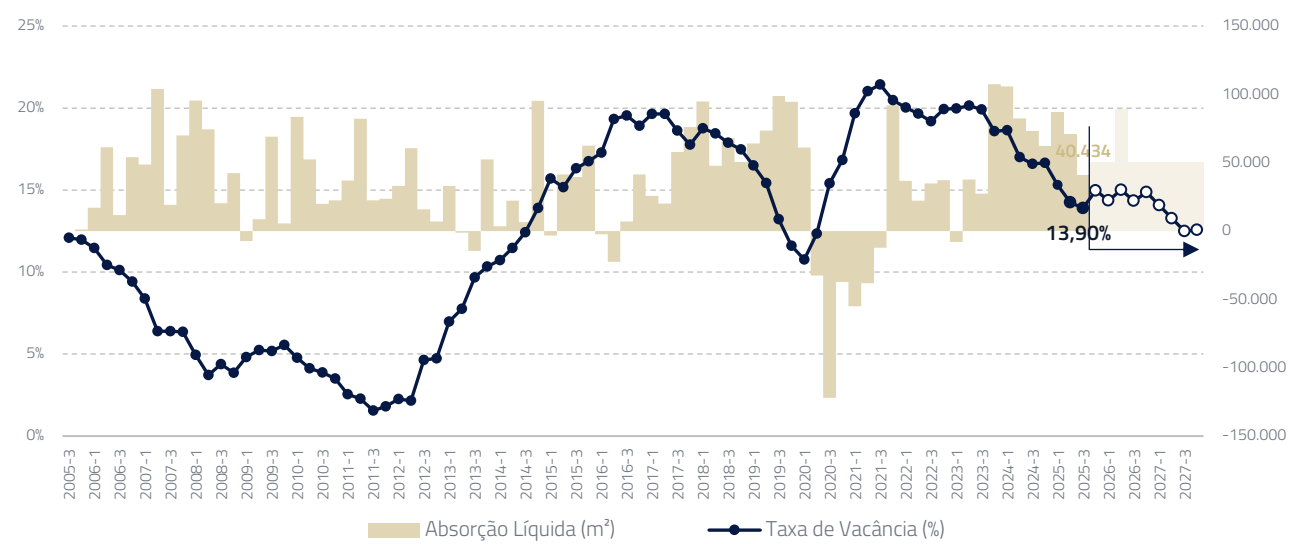


Fonte: Buildings/Kinea

MERCADOS

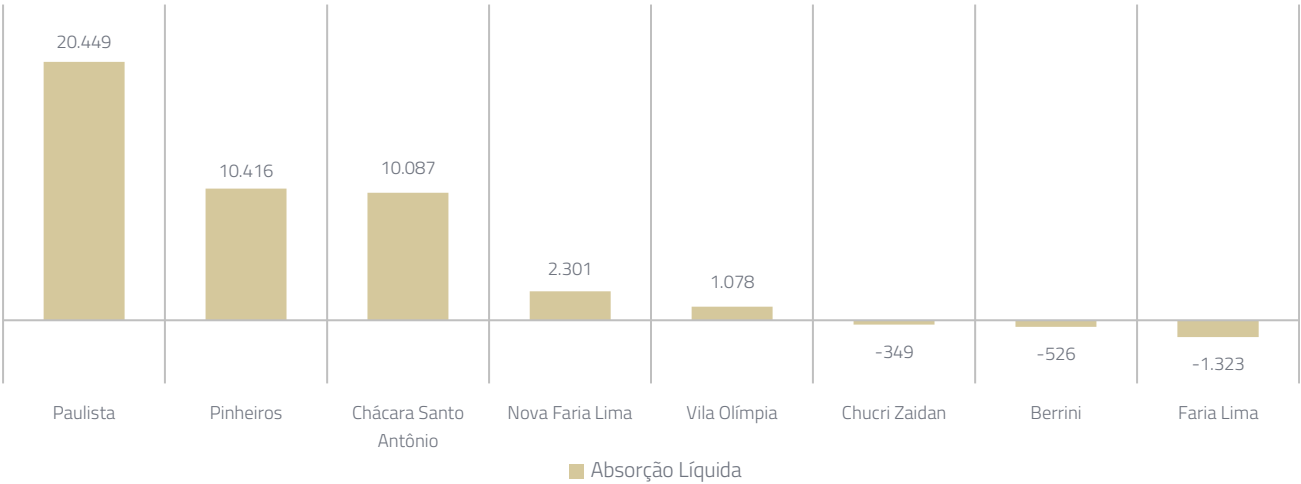
LAJES CORPORATIVAS

No 3º trimestre de 2025 o mercado de escritórios em São Paulo¹³ teve uma absorção líquida positiva em 40.434 m², com 27.759 m² de novo estoque, resultando em uma queda da taxa de vacância, de 14,24% para 13,90%. 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 em 2026 e queda em 2027.

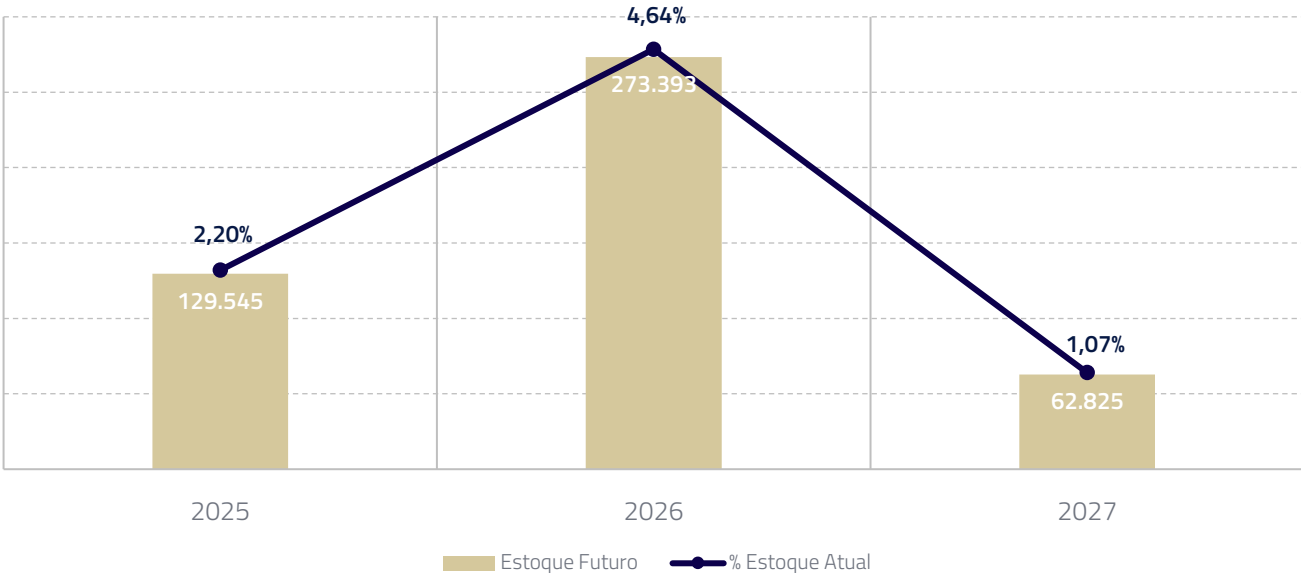


13. Regiões: Berrini, Chácara Santo Antônio, Chucui Zaidan, Faria Lima, Nova Faria Lima, Paulista, Pinheiros e Vila Olímpia. Classes: AAA, AA, A, BB e B.

A análise por região de São Paulo mostra que a Paulista, Pinheiros e Chácara Santo Antonio tiveram uma absorção líquida relevante, com destaque para locações nos ativos Julieta, EZ Towers – Torre B, Brickell, São Luis Gonzaga, Baron Levon, Fidalga J. Safra Corporate, Parque da Cidade Corporate – Jequitibá e Parque da Cidade Corporate - Torre B1 – Aroeira.

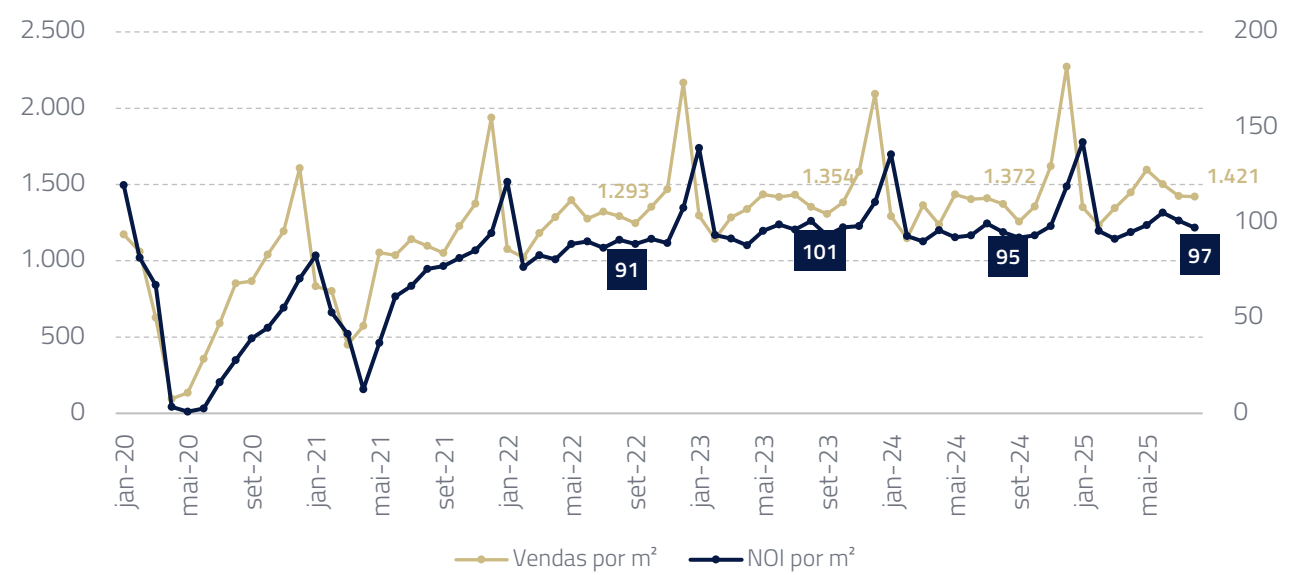


Com relação ao novo estoque projetado, visualizamos uma entrega média de 2,64% ao ano do atual estoque para os próximos 3 anos, que é controlado e não deve gerar excesso de oferta. Com isso, acreditamos que a vacância seguirá a mencionada trajetória de manutenção.

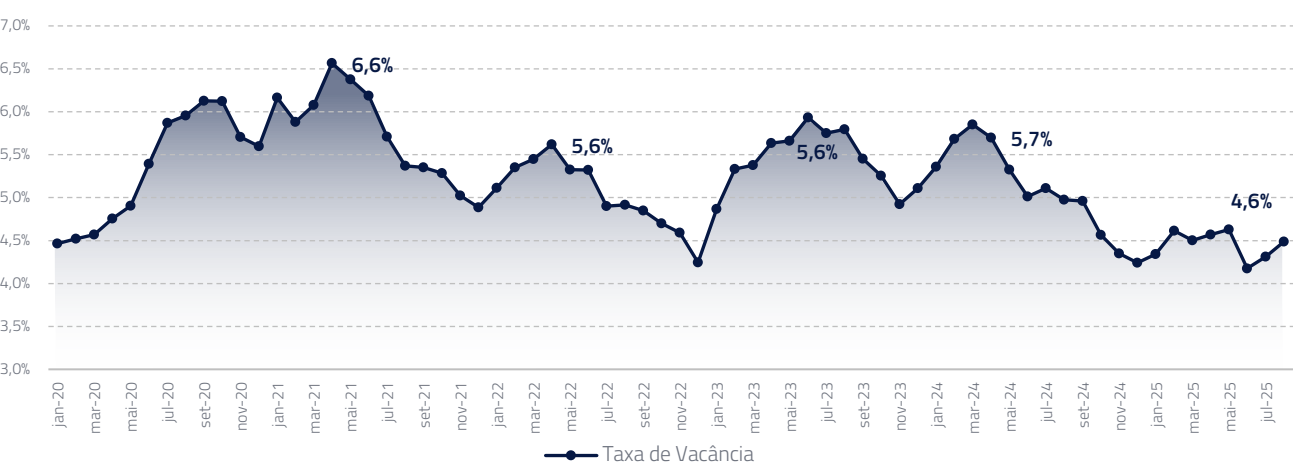


SHOPPINGS

Entre janeiro e agosto 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 6,2% e 3,9%, 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.



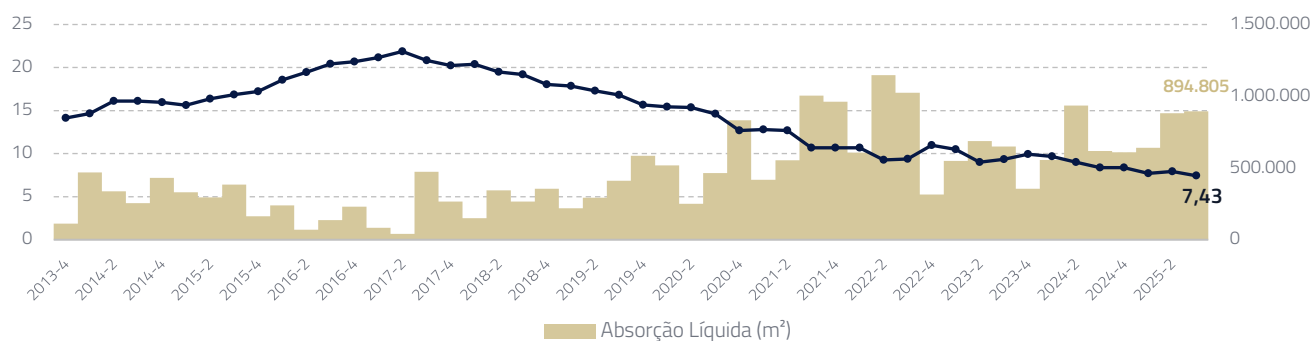
A taxa de vacância dos fundos listados de shoppings¹³ se manteve controlada. Entre janeiro e agosto de 2025 tivemos uma leve alta da taxa de vacância média, de 4,3% em janeiro para 4,5% em agosto. Para 2025 projetamos que o resultado operacional dos shoppings deve crescer entre 5% e 7,5% em relação a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



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

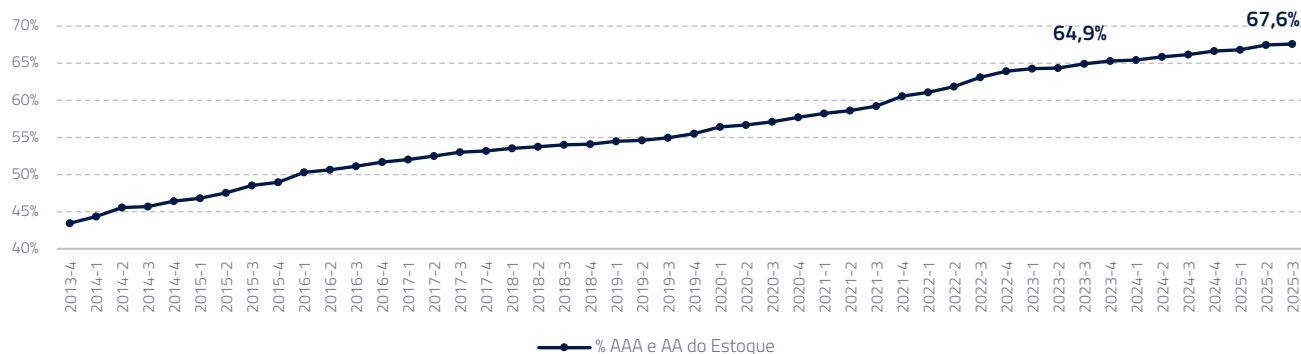
LOGÍSTICO

No 3T25 o mercado logístico¹⁵ teve uma absorção líquida de 894.805 m², acima do novo estoque de 751.499 m². Este nível de absorção segue elevado considerando os últimos 3 anos. A taxa de vacância encerrou o 3T25 em 7,43%, um nível controlado que permite a manutenção e até elevação do preço pedido.

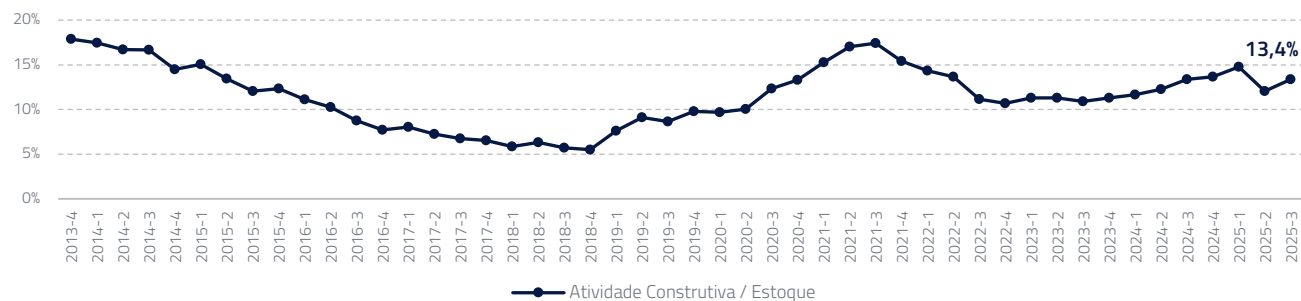


Fonte: Buildings

O estoque atual possui uma qualidade construtiva melhor em relação aos anos anteriores. O gráfico a seguir ilustra que 67,6% do estoque logístico em setembro-2025 era composto por ativos de classe AAA e AA, frente a 64,9% em setembro-2023. Considerando a qualidade do estoque, acreditamos que a demanda futura será atendida pelos ativos ofertados.



A atividade construtiva em relação ao estoque encontra-se em um nível controlado, de 13,4%. Com o nível de absorção líquida registrado em 2025 e a entrega projetada, temos a visão de que a taxa de vacância deve permanecer em níveis controlados.



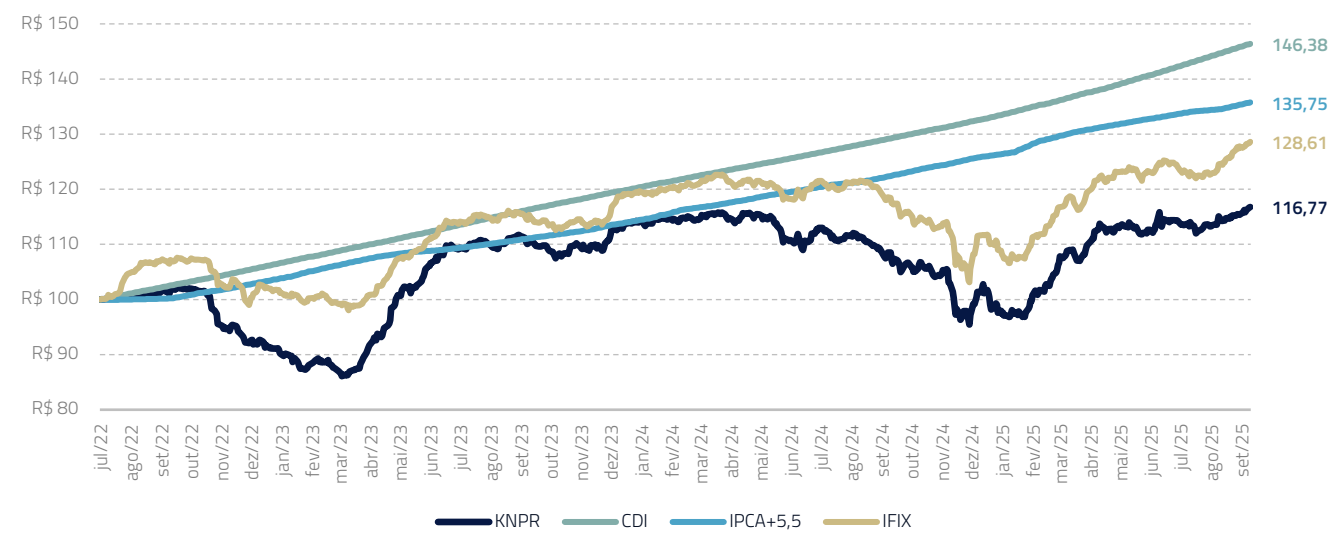
RETORNO TOTAL

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

RETORNO TOTAL	jul/25	ago/25	set/25	3T25	Início
Cota Patrimonial	-1,55%	0,91%	1,48%	0,81%	16,77%
CDI Líquido	1,08%	0,99%	1,04%	3,15%	39,43%
IPCA + 5,5%	0,75%	0,35%	0,92%	2,04%	35,75%
IFIX	-1,36%	1,16%	3,25%	3,03%	28,61%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	n/a	91,89%	143,07%	25,87%	42,53%
Cota Patrimonial x IPCA + 5,5%	n/a	257,39%	160,64%	39,90%	46,90%
Cota Patrimonial x IFIX	n/a	78,15%	45,61%	26,86%	58,62%

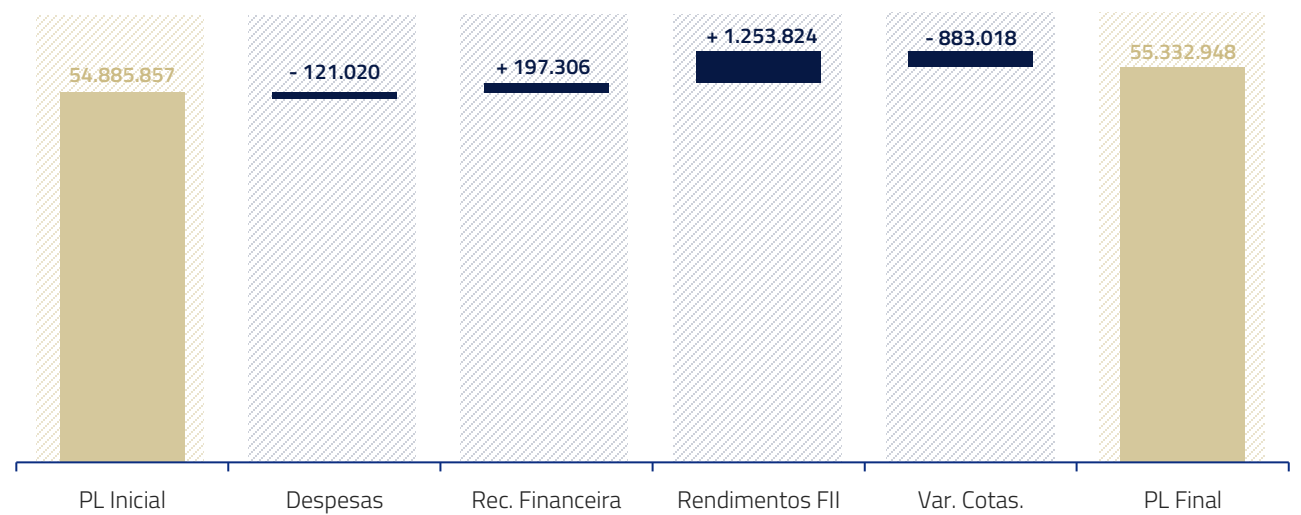
RENTABILIDADE VS. INDICADORES

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