



OBJETIVO

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹
R\$ 57.389.620,28

VALOR PATRI. DA COTA
R\$ 98,96

Posição em 31/12/2025

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 segundo semestre de 2025 foram distribuídos R\$ 2,81 por cota de rendimentos, sendo este impactado negativamente por algumas vendas que realizamos que registraram prejuízo. Apesar do menor rendimento, o retorno do patrimônio do KNPR em 2025 foi de 22,95%, uma importante recuperação. O portfólio do fundo está alocado de forma a se beneficiar do ciclo de corte de juros em 2026, mas possui também posições de proteção em parte do portfólio via fundos de CRI.

Em outubro de 2025 os FIIs apresentaram performance estável, em linha com um ambiente macro sem eventos relevantes que mexessem na curva de juros. A visão de desaceleração gradual da atividade tem se consolidado, assim como a inflação tem convergido para patamares próximos de 4,0%. O início do ciclo de cortes deve depender das expectativas e dados de atividade, e o modelo do BC deve apontar para uma inflação próxima da meta de 3,0% ao fim do 1º tri/2026, abrindo espaço para um ciclo de relaxamento monetário. Por outro lado, as taxas futuras de 3 anos seguem elevadas, 13,1% nominal e 7,9% real, refletindo ceticismo quanto à solução da situação fiscal.

O ambiente externo tem favorecido a desinflação no Brasil no segundo semestre de 2025, em função de um crescimento global moderado, commodities estáveis e depreciação do dólar em meio ao ciclo de cortes nos EUA, sustentando queda de preços de alimentos e bens industriais. Internamente tivemos uma atividade arrefecendo, com a PNAD sinalizando menor ocupação e participação e o IBC Br estagnado. Os ativos de risco tiveram um desempenho positivo em novembro de 2025, pelo qual o Ibovespa valorizou 6,37% e o IFIX 1,86%.

Em dezembro de 2025 os FII's tiveram um resultado bastante positivo, em linha com a sazonalidade positiva do mês verificada nos últimos 3 anos. Acreditamos que a alta do mercado de FII's em dezembro pode estar mais relacionada a fluxo do que a fundamento macro, apesar de termos observado uma divergência entre a performance da bolsa e a dos FII's entre outubro e novembro, pela qual o Ibovespa apreciou 8,78% versus uma alta de 1,98% do IFIX, de maneira que a performance dos FII's de dezembro pode ser apenas um alcance ao retorno da bolsa.

O KNPR11 registrou valorização de 6,66% de seu patrimônio líquido no 4º trimestre, frente a 5,18% do IFIX. A cota patrimonial encerrou o período em R\$ 98,96. Em 2025 o KNPR teve um retorno de seu patrimônio de 22,95%, uma importante recuperação.

A composição atual do portfólio é formada por 53,7% em escritórios, 12,2% em shoppings, 18,8% em CRI, 8,0% em Residencial, 3,5% em Logística e 3,9% em Caixa. O fundo mantém como objetivo estratégico a alocação majoritária em FII's de escritórios corporativos, apoiando-se na expectativa de recuperação dessa classe de ativos por meio da absorção de vacância e elevação dos aluguéis.

No 4º trimestre de 2025 o mercado de escritórios em São Paulo teve uma absorção líquida positiva em 92.544 m², com 13.776 m² de novo estoque, resultando em uma queda da taxa de vacância, de 13,73% para 12,37%. 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 4º trimestre de 2025 em R\$126,30 versus R\$119,93 no mesmo período do ano anterior, representando um aumento nominal de 5,3%.

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	11,7% a.a.	10,8% a.a.	9,9% a.a.	9,0% a.a.	8,1% a.a.	7,3% a.a.
Múltiplo sobre Capital Investido	1,50x	1,45x	1,41x	1,37x	1,32x	1,29x

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.

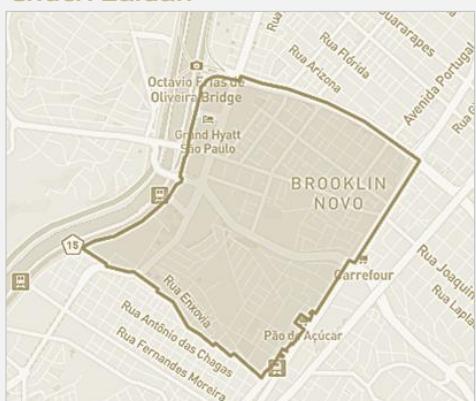
ALOCAÇÃO POR MERCADO⁵

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

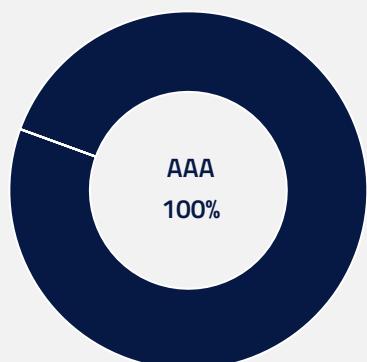
Região	% dos FII's	Fração Ideal ⁶	Área Total	R\$/m ² - Custo ⁷	R\$/m ² - Mercado ⁸	R\$/m ² - Laudo ⁹	R\$/m ² - Repos. ¹⁰
Chucri Zaidan	3,09%	145 m ²	22.152 m ²	R\$ 13.245/m ²	R\$ 12.861/m ²	R\$ 19.756/m ²	R\$ 26.163/m ²
Paulista	15,84%	2.839 m ²	82.167 m ²	R\$ 8.433/m ²	R\$ 9.577/m ²	R\$ 11.474/m ²	R\$ 24.582/m ²
Berrini	11,05%	1.894 m ²	72.349 m ²	R\$ 9.743/m ²	R\$ 10.861/m ²	R\$ 13.296/m ²	R\$ 24.280/m ²
Nova Faria Lima	5,95%	231 m ²	28.946 m ²	R\$ 21.821/m ²	R\$ 21.676/m ²	R\$ 29.391/m ²	R\$ 42.819/m ²
Pinheiros	10,64%	2.007 m ²	55.993 m ²	R\$ 8.934/m ²	R\$ 10.216/m ²	R\$ 12.145/m ²	R\$ 24.103/m ²
Vila Olímpia	5,07%	171 m ²	44.243 m ²	R\$ 13.666/m ²	R\$ 14.740/m ²	R\$ 20.301/m ²	R\$ 34.998/m ²
Outros	4,26%	119 m ²	48.054 m ²	R\$ 17.429/m ²	R\$ 18.627/m ²	R\$ 24.837/m ²	-
Logístico	3,60%	814 m ²	1.109.762 m ²	R\$ 2.549/m ²	R\$ 2.808/m ²	R\$ 3.216/m ²	-
Shopping	12,65%	599 m ²	391.646 m ²	R\$ 10.654/m ²	R\$ 10.685/m ²	R\$ 12.376/m ²	-
Total	72,1%	8.820 m²	1.855.311 m²	R\$ 9.090/m²	R\$ 11.760/m²	R\$ 12.275/m²	-

CARTEIRA IMOBILIÁRIA⁵

Chucri Zaidan



Classificação do Portfólio

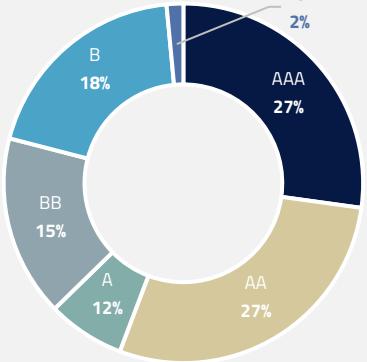


Fonte: Buildings/Kinea

Paulista



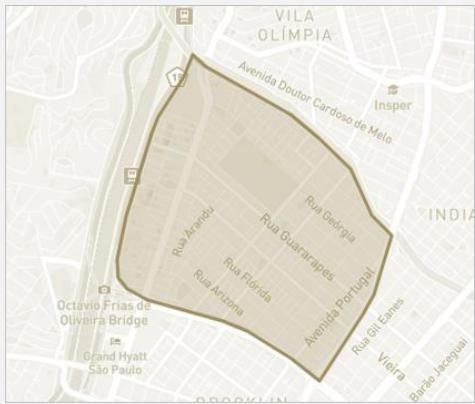
Classificação do Portfólio



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 detidas pelo 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. Vazão média geral da região. 12. Considerando apenas ativos AAA.

Berrini



Quantidade de Imóveis

15

Área total alocada no Fundo

72.349 m²

Vacância Média¹¹

14,4%

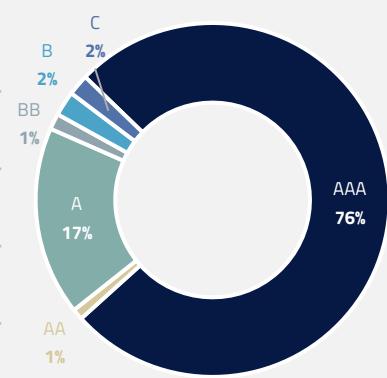
Custo no Fundo

R\$ 9.743/m²

Custo Reposição¹²

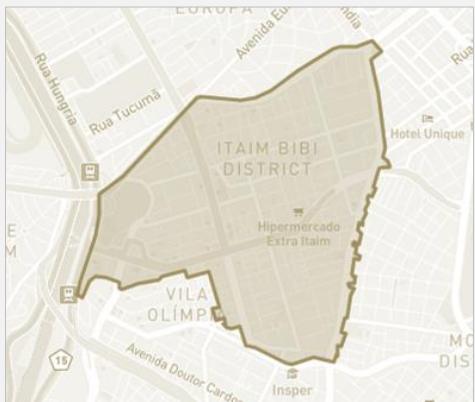
R\$ 24.280/m²

Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

Nova Faria Lima



Quantidade de Imóveis

8

Área total alocada no Fundo

28.946 m²

Vacância Média¹¹

10,0%

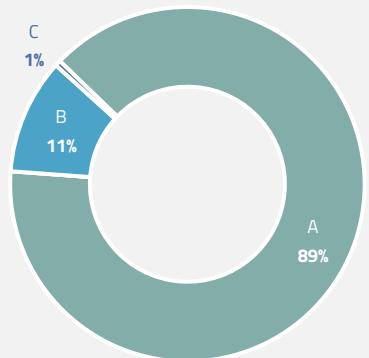
Custo no Fundo

R\$ 21.821/m²

Custo Reposição

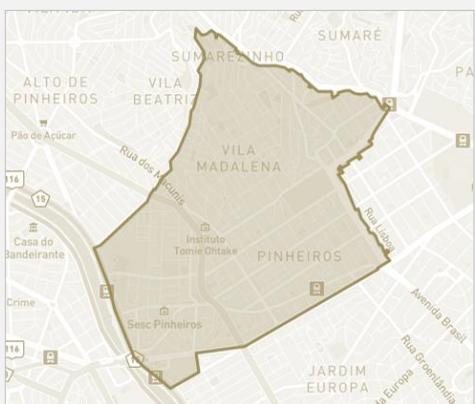
R\$ 42.819/m²

Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

Pinheiros



Quantidade de Imóveis

8

Área total alocada no Fundo

55.993 m²

Vacância Média¹¹

15,2%

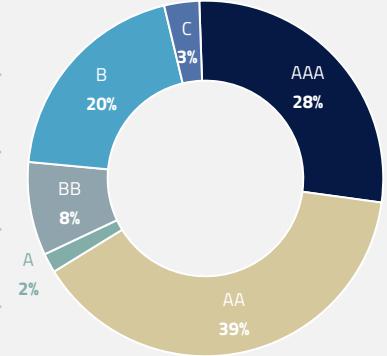
Custo no Fundo

R\$ 8.934/m²

Custo Reposição

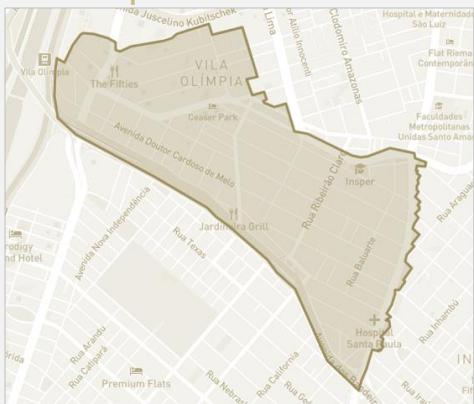
R\$ 24.103/m²

Classificação do Portfólio

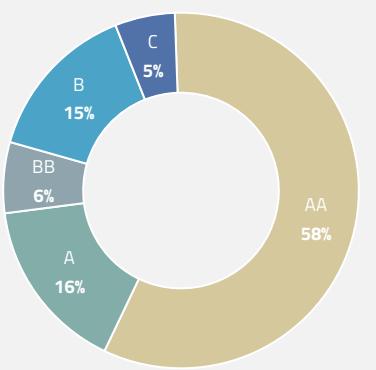


Fonte: Buildings/Kinea

Vila Olímpia



Classificação do Portfólio



Quantidade de Imóveis

26

Área total alocada no Fundo

44.243 m²

Vacância Média¹¹

12,6%

Custo no Fundo

R\$ 13.666/m²

Custo Reposição

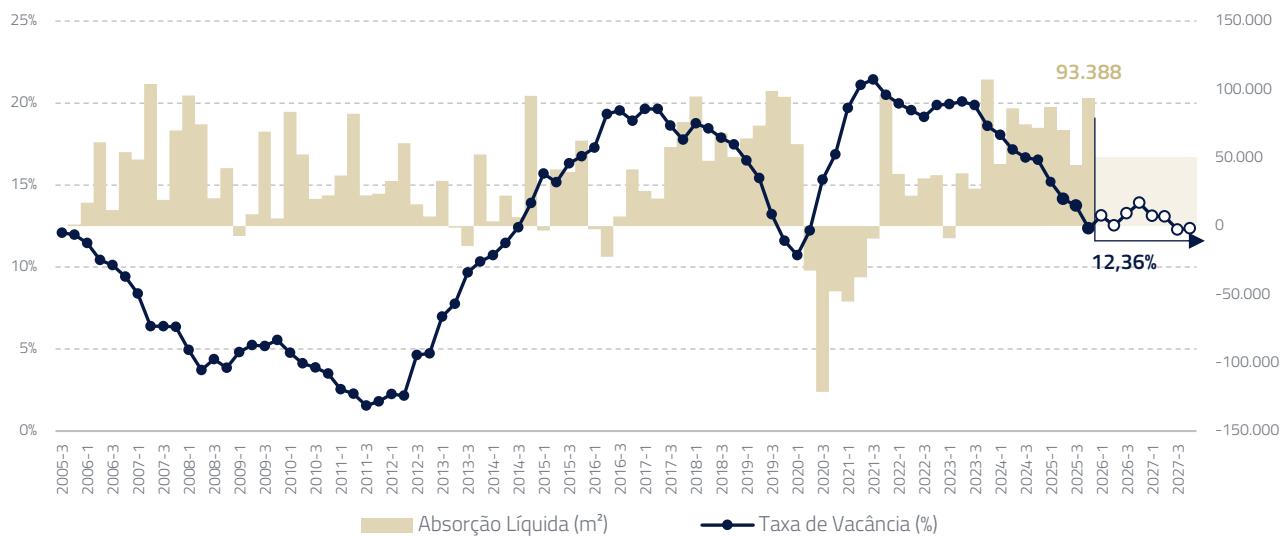
R\$ 34.998/m²

Fonte: Buildings/Kinea

MERCADOS

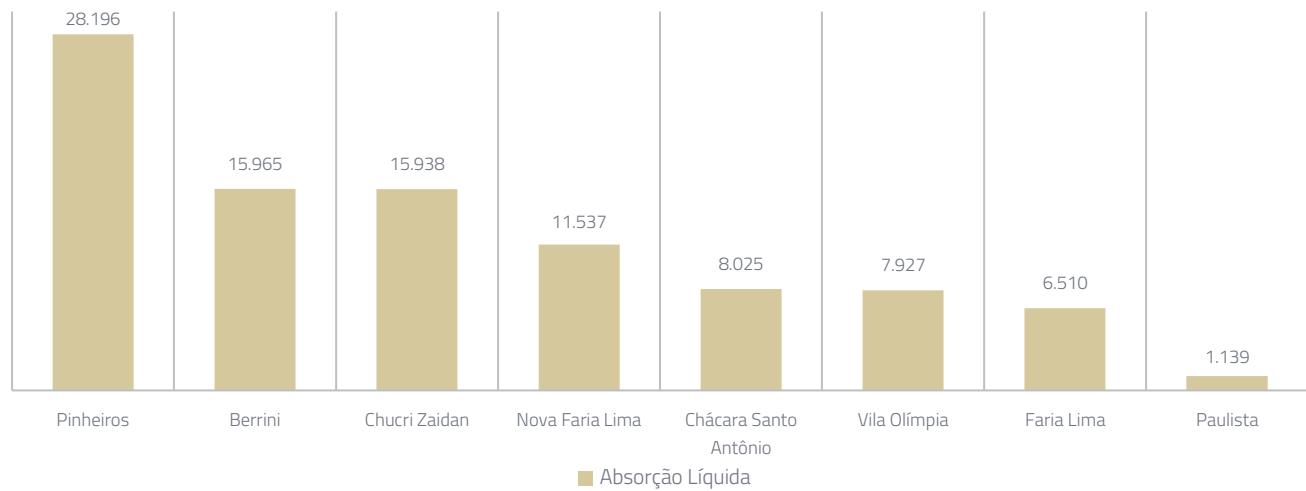
LAJES CORPORATIVAS

No 4º trimestre de 2025 o mercado de escritórios em São Paulo¹³ teve uma absorção líquida positiva em 92.544 m², com 13.776 m² de novo estoque, resultando em uma queda da taxa de vacância, de 13,73% para 12,37%. 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 2027.

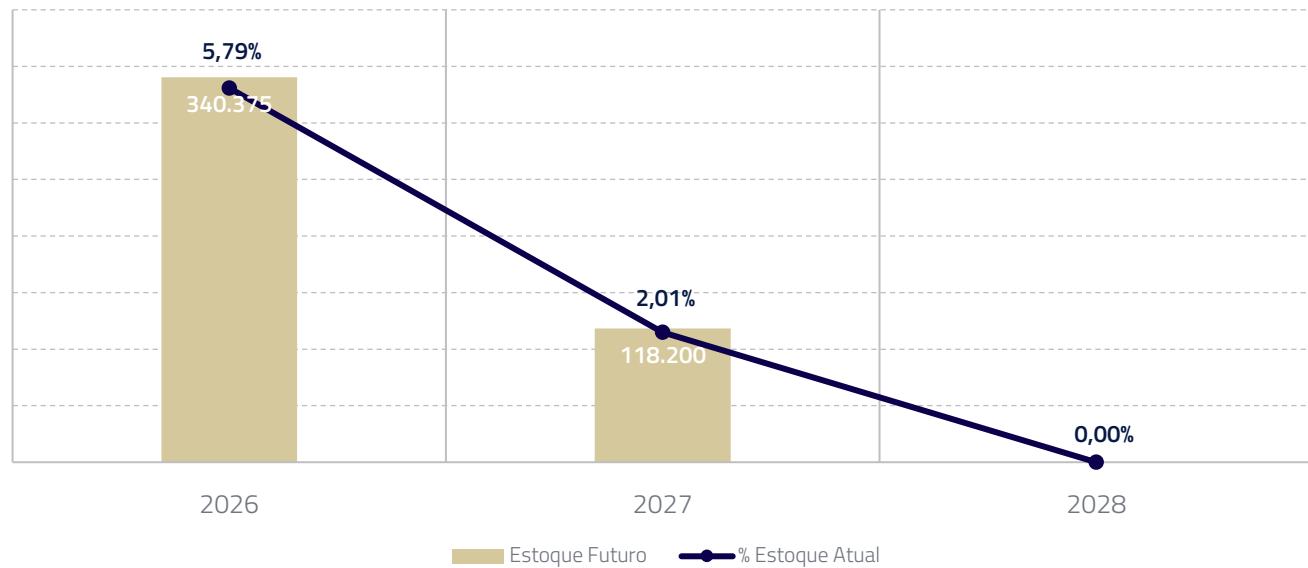


13. Regiões: Berrini, Chácara Santo Antônio, Chucri Zaidan, Faria Lima, Nova Faria Lima, Paulista, Pinheiros e Vila Olímpia. Classes: AAA, AA, A, BB e B.

A análise por região de São Paulo mostra que Pinheiros, Berrini e Chucri Zaidan tiveram uma absorção líquida relevante, com destaque para locações nos ativos Capote 210, JK Square, Fidalga J. Safra Corporate, CalCenter I, Vila Olímpia Corporate – Torre A, Passeio Paulista, EZ Towers, Gabriel 1825, RiverView, Roberto Bratke e Amauri306.

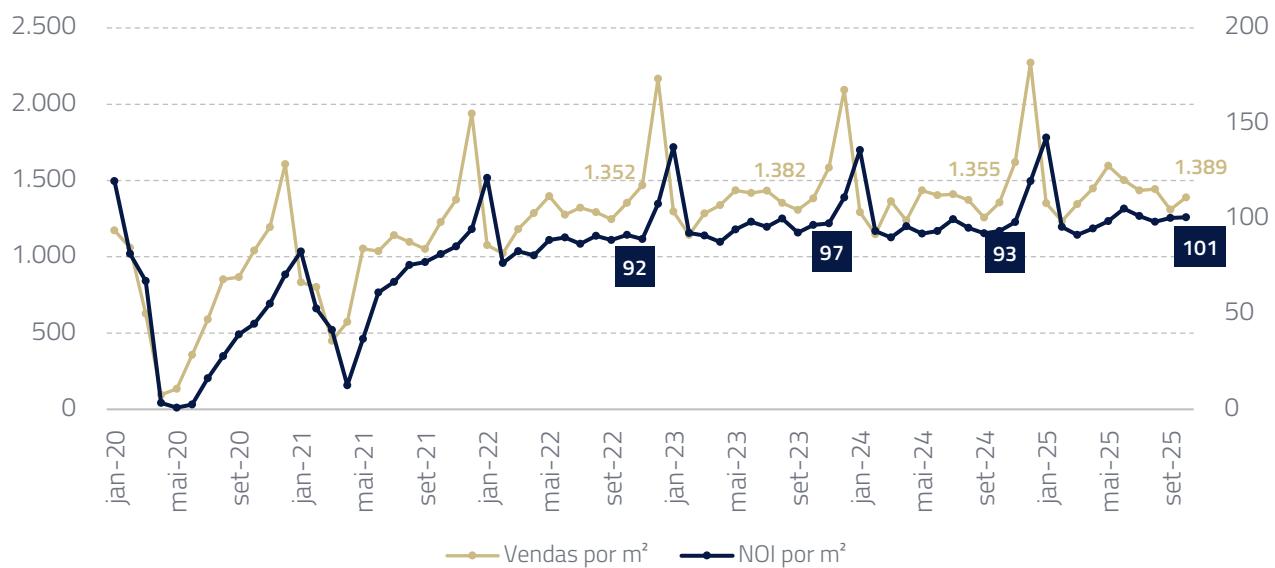


Com relação ao novo estoque projetado, visualizamos uma entrega média de 2,60% ao ano do atual estoque para os próximos 3 anos, que é controlado e não deve gerar excesso de oferta. Com isso, acreditamos que a vacância seguirá a mencionada trajetória de manutenção.



SHOPPINGS

Entre janeiro e outubro 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 5,8% e 4,8%, 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 outubro de 2025 tivemos uma manutenção da taxa de vacância média neste ano.



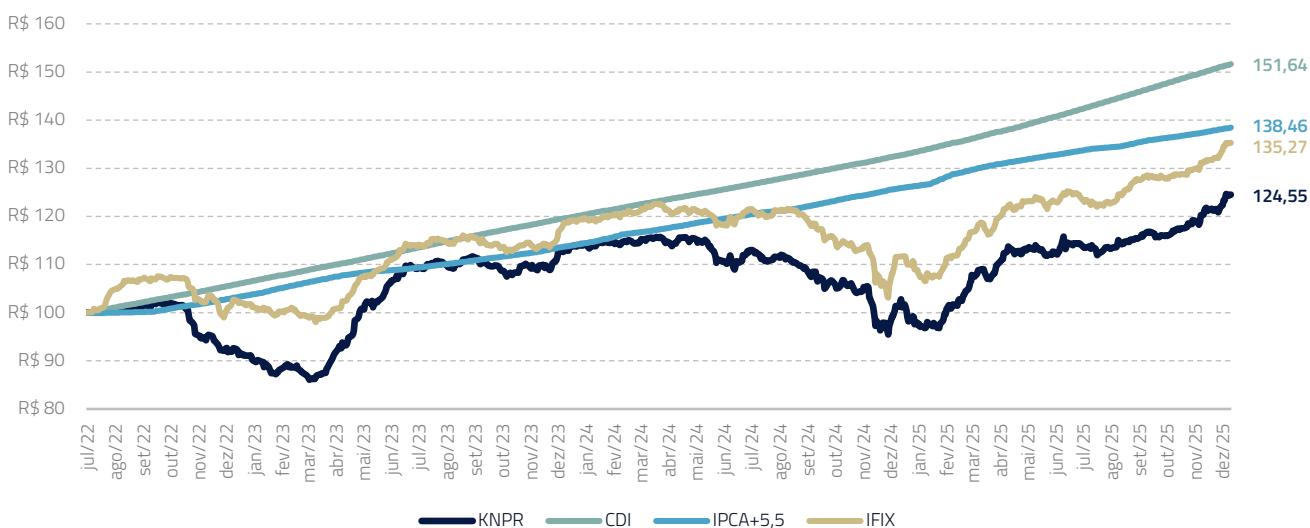
RETORNO TOTAL

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

RETORNO TOTAL	out/25	nov/25	dez/25	4T25	Início
Cota Patrimonial	0,36%	2,62%	3,57%	6,66%	24,55%
CDI Líquido	1,08%	0,89%	1,04%	3,05%	43,89%
IPCA + 5,5%	0,60%	0,58%	0,80%	1,99%	38,46%
IFIX	0,12%	1,86%	3,14%	5,18%	35,27%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	33,26%	292,50%	344,08%	218,29%	55,93%
Cota Patrimonial x IPCA + 5,5%	60,29%	451,54%	443,71%	333,94%	63,82%
Cota Patrimonial x IFIX	312,74%	140,74%	113,66%	128,65%	69,61%

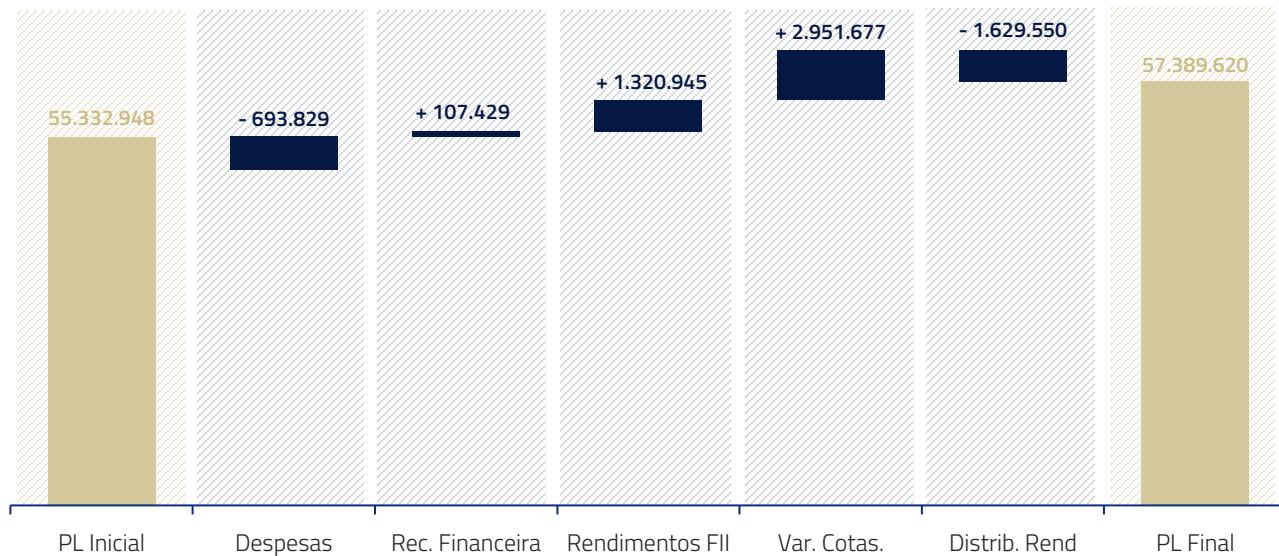
RENTABILIDADE VS. INDICADORES

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\$ -
dez/25	R\$ 1.629.549,91	R\$ 2,81	R\$ 2,81	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](mailto: contato@kinea.com.br)

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

[relacionamento@kinea.com.br](mailto: relacionamento@kinea.com.br)

www.kinea.com.br