



OBJETIVO

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 58.282.842,32

VALOR PATRI. DA COTA

R\$ 100,50

Posição em 31/03/2026

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 primeiro trimestre de 2026 o mercado passou de um momento inicialmente construtivo para os ativos brasileiros para um de maior cautela ao fim do período. Em janeiro, a combinação de dólar global mais fraco, rotação de capital dos Estados Unidos para mercados emergentes, avanço do processo de desinflação no Brasil e expectativa de início do ciclo de cortes da Selic sustentou a queda dos juros nominais de longo prazo e favoreceu a valorização da bolsa brasileira. Nesse contexto, os fundos imobiliários também se beneficiaram de um aumento no volume negociado, sinalizando retomada do interesse do investidor pessoa física e melhora da liquidez da classe. Em fevereiro, o cenário doméstico ainda se manteve positivo, com o enfraquecimento da avaliação do governo e percepção de um ambiente eleitoral mais competitivo. Em março, o foco do mercado se deslocou para o cenário internacional, marcado pela escalada do conflito entre Estados Unidos, Israel e Irã. A alta do petróleo e do gás transformou o evento geopolítico em um choque macroeconômico relevante, elevando as expectativas de inflação e reduzindo o espaço para cortes de juros nas principais economias. No Brasil, embora o choque de commodities tenha efeitos positivos sobre os termos de troca e a balança comercial, a pressão inflacionária, via combustíveis e frete, limitou a visibilidade para a política monetária. Como consequência, os juros futuros e a inflação implícita voltaram a subir ao longo de março, encerrando o trimestre com um tom de maior cautela.

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 primeiro trimestre o IFIX teve um retorno acumulado de 2,52%, o qual foi impactado de maneira negativa pelo início da guerra entre Irã e Estados Unidos em março, que trouxe efeitos sobre a inflação e a curva de juros. A performance do Kinea Premium foi inferior ao IFIX em função do retorno detrator de certos ativos do portfólio, os quais esperamos que apresentem recuperação nos trimestres subsequentes.

O KNPR11 registrou valorização de 1,56% de seu patrimônio líquido no 1º trimestre, frente a 2,52% do IFIX. A cota patrimonial encerrou o período em R\$ 101,02.

A composição atual do portfólio é formada por 49,% em escritórios, 13,3% em shoppings, 15,5% em CRI, 7,1% em Residencial, 7,1% em Logística e 7,7% em Caixa. 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 1º trimestre de 2026 o mercado de escritórios em São Paulo¹³ teve uma absorção líquida positiva em 79.279 m², com 30.815 m² de novo estoque, resultando em uma queda da taxa de vacância, de 12,26% para 11,07%. A absorção líquida deste trimestre foi positiva e refletiu a visão de melhora para o mercado de escritórios de São Paulo. O preço médio pedido nas lajes corporativas terminou o 1º trimestre de 2026 em R\$134,58 versus R\$122,20 no mesmo período do ano anterior, representando um aumento nominal de 10,1%.

Com a proximidade do prazo de encerramento do fundo em dezembro-2026, começaremos a distribuir rendimentos mensais a partir da competência maio-2026. As amortizações ocorrerão ao longo do 2º semestre de 2026, com a devolução do capital investido sendo realizada até a data de encerramento do fundo.

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	2,91%	132 m ²	22.152 m ²	R\$ 13.248/m ²	R\$ 12.988/m ²	R\$ 19.756/m ²	R\$ 26.568/m ²
Paulista	13,90%	552 m ²	82.167 m ²	R\$ 11.428/m ²	R\$ 12.097/m ²	R\$ 16.864/m ²	R\$ 24.963/m ²
Berrini	9,98%	432 m ²	72.349 m ²	R\$ 12.396/m ²	R\$ 12.524/m ²	R\$ 18.054/m ²	R\$ 24.656/m ²
Nova Faria Lima	6,23%	234 m ²	28.946 m ²	R\$ 21.463/m ²	R\$ 21.576/m ²	R\$ 29.243/m ²	R\$ 43.481/m ²
Pinheiros	9,38%	363 m ²	55.993 m ²	R\$ 11.557/m ²	R\$ 12.235/m ²	R\$ 17.467/m ²	R\$ 24.476/m ²
Vila Olímpia	6,59%	209 m ²	44.243 m ²	R\$ 13.870/m ²	R\$ 14.503/m ²	R\$ 19.719/m ²	R\$ 35.539/m ²
Outros	4,35%	124 m ²	48.054 m ²	R\$ 17.212/m ²	R\$ 17.304/m ²	R\$ 24.424/m ²	-
Logístico	6,30%	1.200 m ²	1.119.775 m ²	R\$ 2.825/m ²	R\$ 2.960/m ²	R\$ 3.316/m ²	-
Shopping	14,45%	656 m ²	579.562 m ²	R\$ 11.228/m ²	R\$ 11.531/m ²	R\$ 12.451/m ²	-
Total	74,1%	3.902 m²	2.053.241 m²	R\$ 9.846/m²	R\$ 12.637/m²	R\$ 13.376/m²	-

CARTEIRA IMOBILIÁRIA⁵



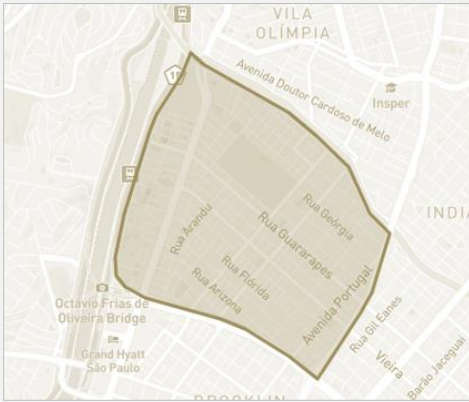
Fonte: Buildings/Kinea



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

15

Área total alocada no Fundo

72.349 m²

Vacância Média¹¹

14,4%

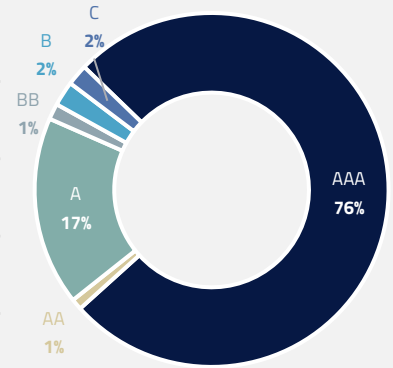
Custo no Fundo

R\$ 12.396/m²

Custo Reposição¹²

R\$ 24.656/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%

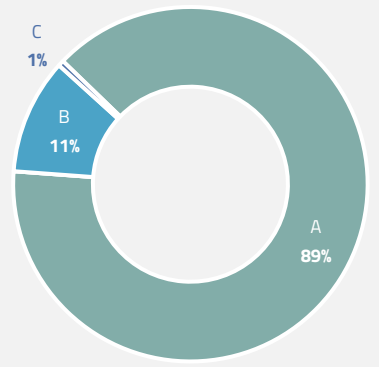
Custo no Fundo

R\$ 21.463/m²

Custo Reposição

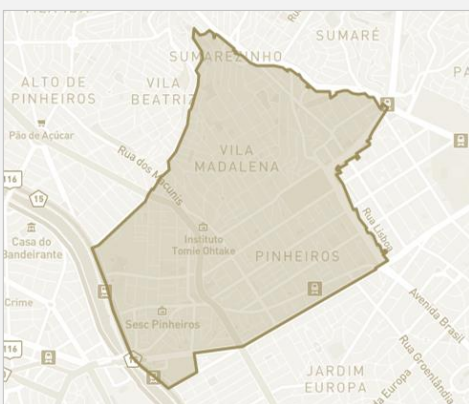
R\$ 43.481/m²

Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

Pinheiros



Quantidade de Imóveis

8

Área total alocada no Fundo

55.993 m²

Vacância Média¹¹

15,2%

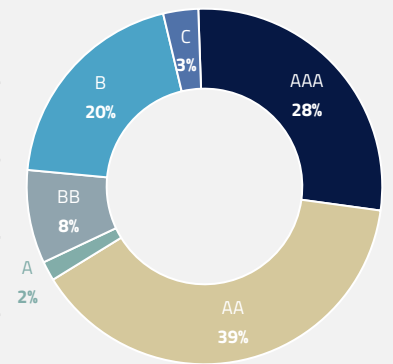
Custo no Fundo

R\$ 11.557/m²

Custo Reposição

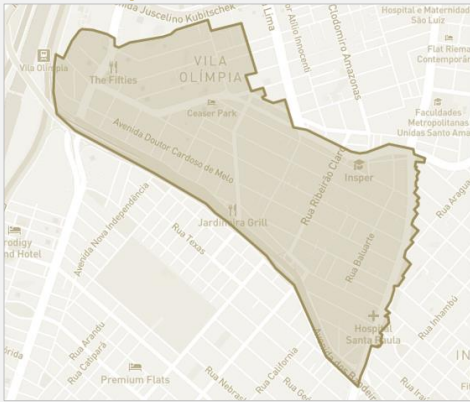
R\$ 24.476/m²

Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

Vila Olímpia



Quantidade de Imóveis

26

Área total alocada no Fundo

44.243 m²

Vacância Média¹¹

12,6%

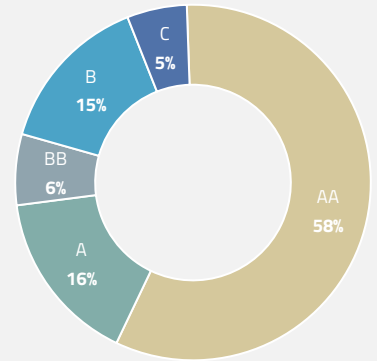
Custo no Fundo

R\$ 13.870/m²

Custo Reposição

R\$ 35.539/m²

Classificação do Portfólio

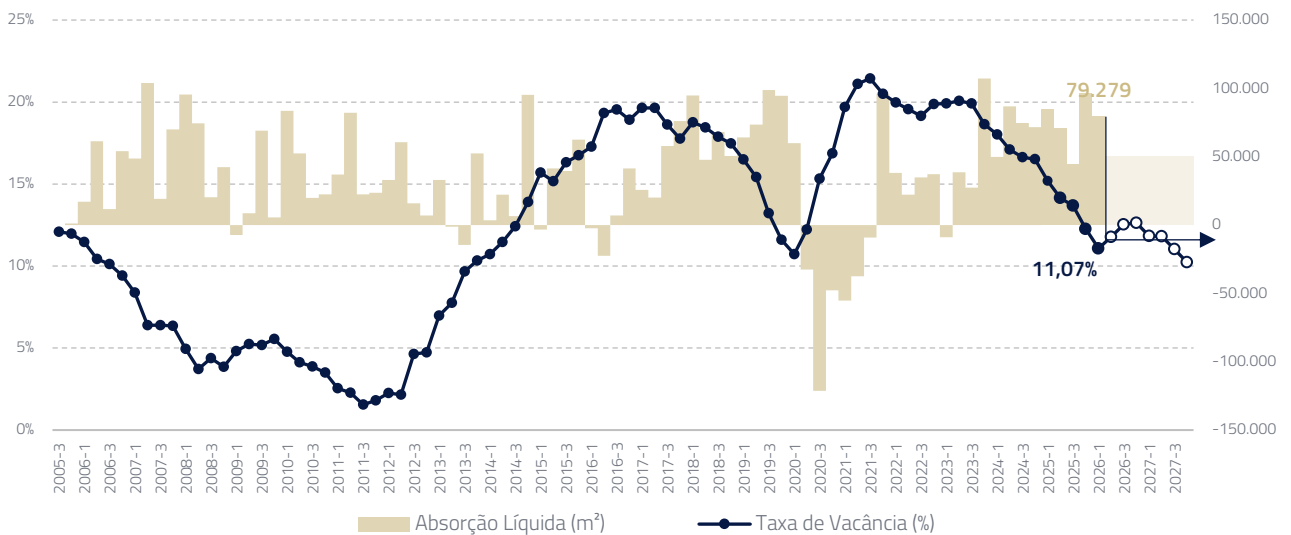


Fonte: Buildings/Kinea

MERCADOS

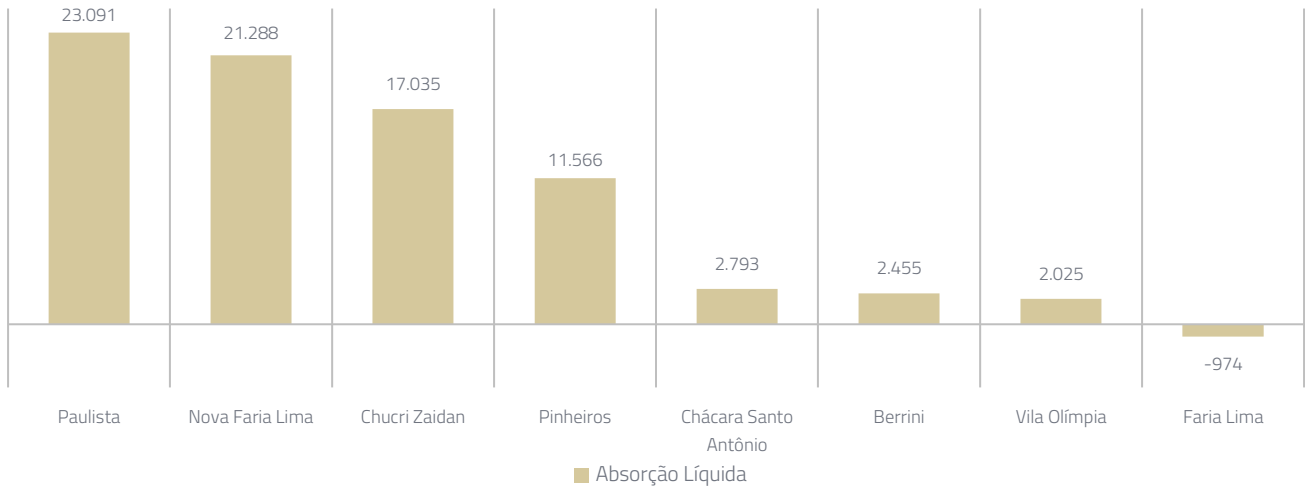
LAJES CORPORATIVAS

No 1º trimestre de 2026 o mercado de escritórios em São Paulo¹³ teve uma absorção líquida positiva em 79.279 m², com 30.815 m² de novo estoque, resultando em uma queda da taxa de vacância, de 12,26% para 11,07%. 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 queda da taxa de vacância em 2027.

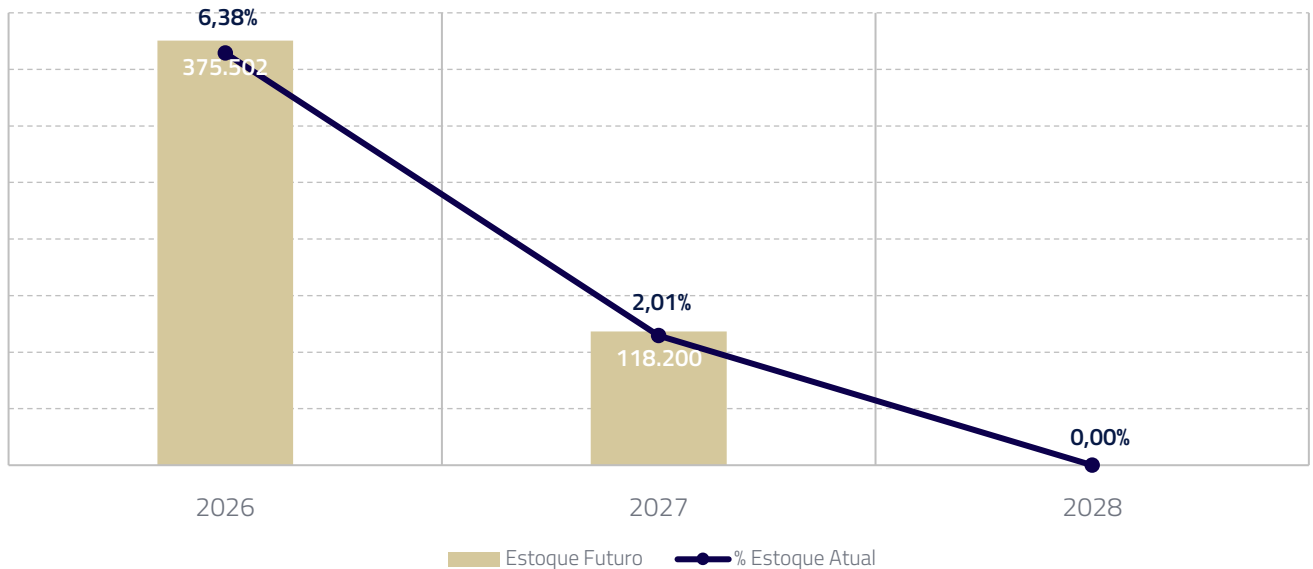


13. Regiões: Berrini, Chácara Santo Antônio, Churci Zaidan, Faria Lima, Nova Faria Lima, Paulista, Pinheiros e Vila Olímpia. Classes: AAA, AA, A, BB e B.

A análise por região de São Paulo mostra que Paulista, Nova Faria Lima, Chucri Zaidan e Pinheiros tiveram uma absorção líquida relevante, com destaque para locações nos ativos JK Square, WT Morumbi, Nelson Waisman, Duo Brigadeiro, JMA Corporate Boutique, São Luis Gonzaga e Rochaverá Corporate Towers - Torre D.

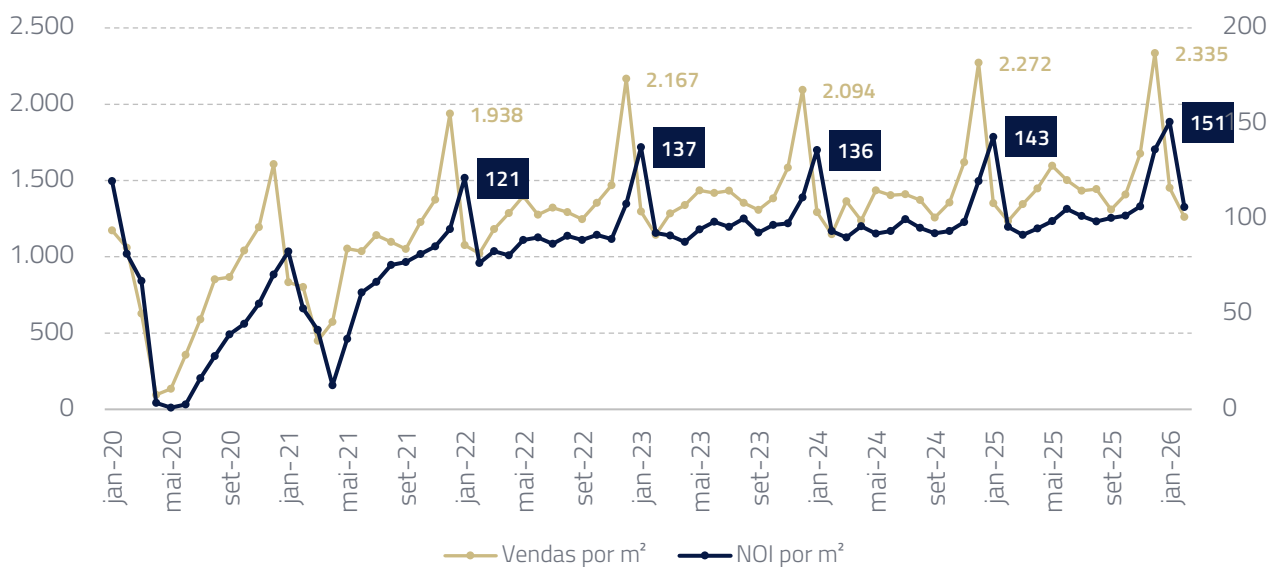


Com relação ao novo estoque projetado, visualizamos uma entrega média de 2,79% ao ano do atual estoque para os próximos 3 anos, que é controlado e não deve gerar excesso de oferta. Com isso, acreditamos que a vacância seguirá a mencionada trajetória de queda.

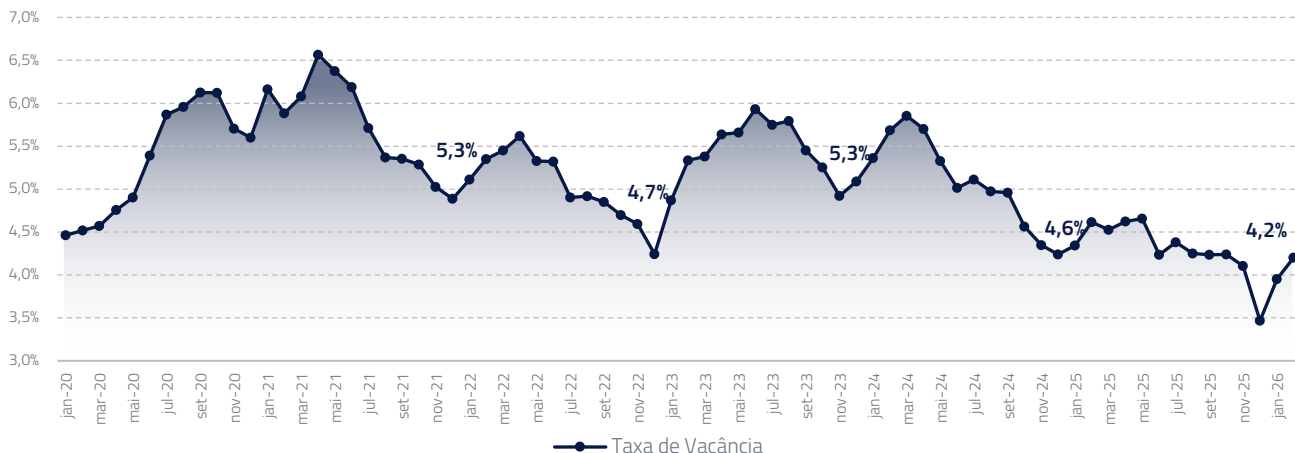


SHOPPINGS

Entre janeiro e fevereiro de 2026 os fundos listados de shoppings¹⁴ tiveram resultados operacionais e financeiros acima do mesmo período de 2025, com crescimento dos níveis de vendas e NOI 5,0% e 7,6%, 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 2026.



A taxa de vacância dos fundos listados de shoppings¹³ se manteve controlada. Entre janeiro e fevereiro de 2026 tivemos uma queda da taxa de vacância média em relação ao mesmo período de 2025.



14. Fundos Listados analisados: HGBS11, XPML11, HSML11, PMLL11 e VISC11

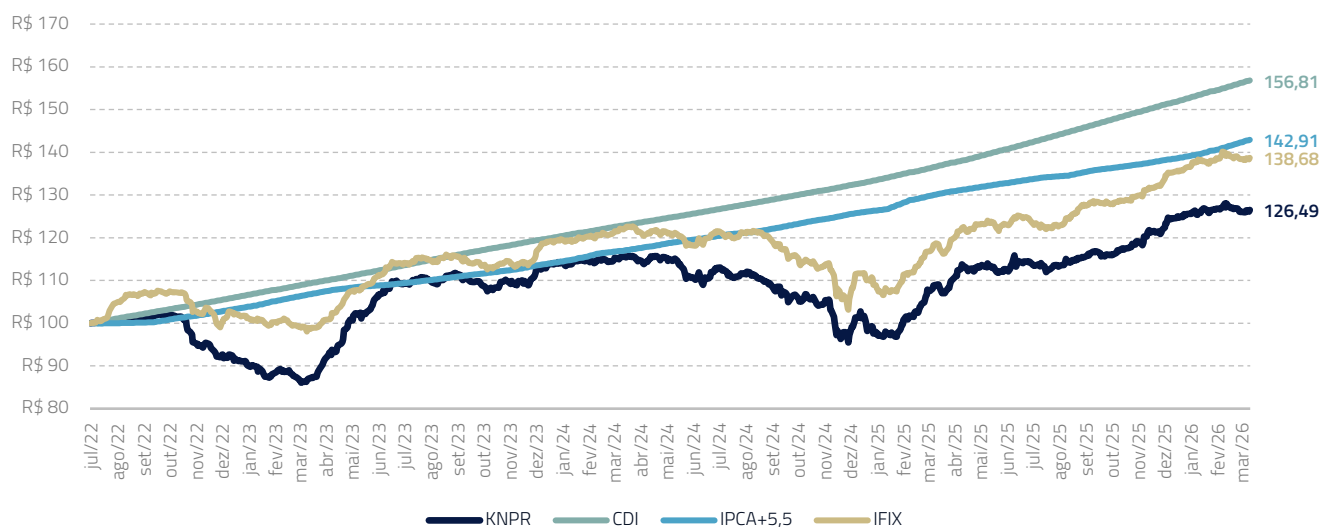
RETORNO TOTAL

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

RETORNO TOTAL	jan/26	fev/26	mar/26	1T26	Início
Cota Patrimonial	1,14%	0,97%	-0,56%	1,56%	26,49%
CDI Líquido	0,99%	0,85%	1,03%	2,90%	48,29%
IPCA + 5,5%	0,78%	1,06%	1,35%	3,23%	42,91%
IFIX	2,27%	1,32%	-1,06%	2,52%	38,68%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	115,32%	114,98%	n/a	53,66%	54,85%
Cota Patrimonial x IPCA + 5,5%	146,69%	91,71%	n/a	48,26%	61,72%
Cota Patrimonial x IFIX	50,28%	73,77%	n/a	61,68%	68,48%

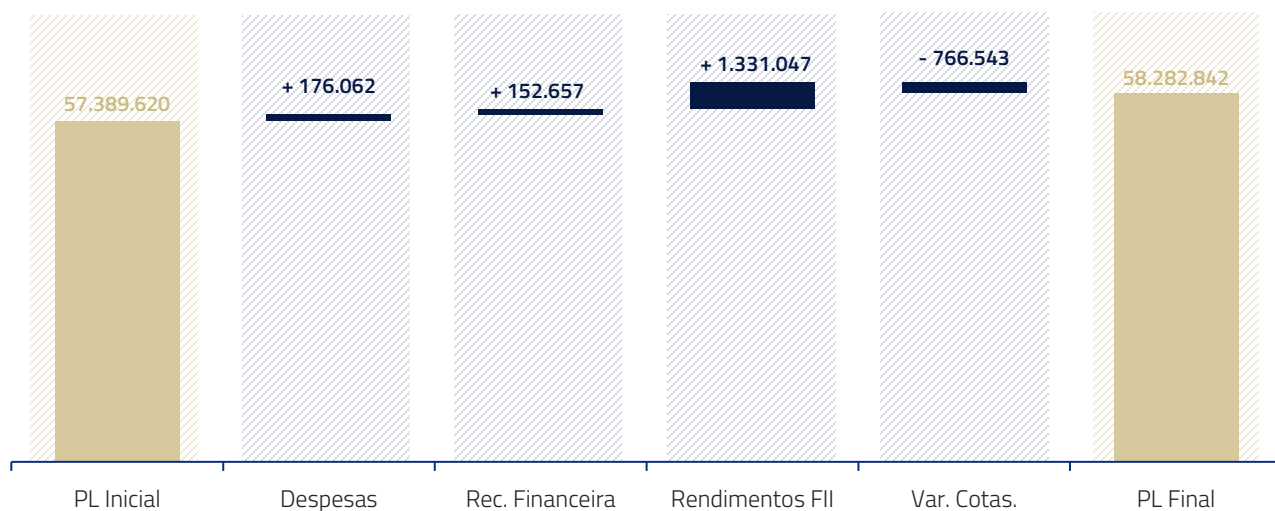
RENTABILIDADE VS. INDICADORES

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

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