



Kinea Prime Residencial I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

**(CNPJ nº 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2026
e relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Kinea Prime Residencial I Fundo de Investimento
Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Intrag Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da classe única do Kinea Prime Residencial I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

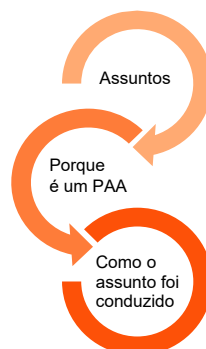
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Kinea Prime Residencial I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Existência e mensuração das letras de créditos imobiliários (LCI), das operações compromissadas e do investimento em sociedade de propósito específico – Notas Explicativas 3 e 4 Conforme apresentado no Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2026, os recursos do Fundo estão substancialmente aplicados em letras de créditos imobiliários, mensurados ao valor justo, em operações compromissadas, bem como em sociedade de propósito específico. A mensuração do valor justo das letras de créditos imobiliários considera a utilização de técnicas de avaliação por meio de modelos internos baseados em premissas de mercado. Essas aplicações estão custodiadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. A apropriação dos rendimentos das operações compromissadas considera a taxa de remuneração estabelecida na data da contratação. Esses investimentos estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC). Os investimentos em sociedade de propósito específico, com natureza de incorporação para venda, estão registrados por equivalência patrimonial. Considerando a relevância da carteira de aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Para as letras de créditos imobiliários, testes em base amostral sobre a razoabilidade das principais premissas adotadas pela administração na precificação dos instrumentos, bem como análise sobre o alinhamento destas premissas e do modelo utilizado com as práticas usualmente observadas no mercado, além de testes relacionados a contabilização do ajuste a valor justo e dos rendimentos das LCIs em conformidade com as práticas contábeis adotadas pelo Fundo. Realização do recálculo da apropriação dos rendimentos das operações compromissadas com base na taxa de remuneração estabelecida na data da contratação. Adicionalmente, efetuamos teste quanto a existência desses investimentos por meio do confronto das informações constantes na carteira do Fundo com as informações do órgão custodiante. Para o investimento em sociedade de propósito específico, realizamos teste de mensuração dos investimentos em sociedade de propósito específico, com base nas informações financeiras auditadas das investidas, elaboradas com defasagem de até dois meses em relação à data-base das demonstrações financeiras do Fundo. Em relação a existência dos investimentos, realizamos testes através do processo de circularização junto à investida. Consideramos que os critérios adotados pela administração para a existência e mensuração desses investimentos estão consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.



Kinea Prime Residencial I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe



Kinea Prime Residencial I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2026


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by
Caio Fernandes Arantes
Assinado por: CAIO FERNANDES ARANTES:1480911870
CPF: 1480911870
Papel: Engagement Leader
Data Hora da Assinatura: 28 de setembro de 2026 / 15:23:50
C: ICP-Brasil, O: Secretária da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC.SERASA.RFB.v5
50509FA3B1C4853...

Caio Fernandes Arantes
Contador CRC 1SP222767/O-3

Kinea Prime Residencial I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ: 57.683.576/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Balanco Patrimonial em 30 de junho de 2026 e 2025

Classe Única

Em milhares de reais

Ativo		2026	% PL	2025	% PL	Passivo		2026	% PL	2025	% PL
	Nota						Nota				
	Explicativa						Explicativa				
Circulante		51.974	57,55	57.825	65,54	Circulante		10.975	12,15	6.786	7,69
Disponibilidades		23	0,03	34	0,04	Rendimentos a distribuir	10	4.500	4,98	2.800	3,17
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	3 e 4	30.845	34,15	27.130	30,75	Participação em Sociedade de Propósito Específico a integralizar	3 e 4	6.344	7,02	3.845	4,36
Aplicações Operações Compromissadas		30.845	34,15	27.130	30,75						
Letras Financeiras do Tesouro - LFT		30.845	34,15	-	-						
Notas do Tesouro Nacional - NTN-B		-	-	27.130	30,75						
Aplicações Financeiras de Natureza Imobiliária	3 e 4	21.088	23,35	30.644	34,73	Provisões e contas a pagar		131	0,15	141	0,16
Letras de Crédito Imobiliários - LCI		21.088	23,35	30.644	34,73	Taxa de administração		90	0,10	83	0,09
Outros valores e bens		18	0,02	17	0,02	Custo de oferta a pagar - 1ª emissão		-	-	53	0,06
Outros		18	0,02	17	0,02	Outros		42	0,05	6	0,01
Não Circulante		49.314	54,60	37.188	42,15	Patrimônio líquido	6	90.313	100,00	88.227	100,00
Realizável a longo prazo		49.314	54,60	37.188	42,15	Cotas Integralizadas		87.557	96,95	87.557	99,24
Investimento		49.314	54,60	37.188	42,15	Lucros Acumulados		2.756	3,05	670	0,76
Participação em Sociedade de Propósito Específico	3 e 4	49.314	54,60	37.188	42,15						
Total do ativo		101.288	112,15	95.013	107,69	Total do passivo		101.288	112,15	95.013	107,69

As notas explicativas da administradora e gestora são parte integrante das demonstrações financeiras

Kinea Prime Residencial I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Demonstração de Resultado do Exercício findo em 30 de junho de 2026 e
Período de 18 de dezembro de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025
Classe Única
Em milhares de reais

	Nota Explicativa	2026	2025
Propriedades para investimento			
Resultado de equivalência patrimonial	4ii	1.502	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		1.502	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária		4.574	681
Rendimento de Letras de Crédito Imobiliário - LCI		4.548	683
Valorização/(Desvalorização) a valor justo de Letras de Crédito Imobiliários - LCI		26	1
Resultado na venda de Letras de Crédito Imobiliários - LCI		-	(3)
Outros ativos financeiros		2.205	3.564
Rendas com Aplicações em Operações Compromissadas		2.205	3.580
Despesas com operações compromissadas reversas de Notas do Tesouro Nacional - NTN-B		-	(16)
Outras receitas/despesas		(1.184)	(563)
Taxa global	12	(1.044)	(512)
Auditoria e custódia	12	(156)	(30)
Taxa de fiscalização CVM	12	(20)	(10)
Outras despesas	12	(17)	(11)
Sobra taxa de distribuição - 1ª emissão		53	-
Lucro líquido do exercício/período		<u>7.097</u>	<u>3.682</u>

As notas explicativas da administradora e gestora são parte integrante das demonstrações financeiras

Kinea Prime Residencial I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do Exercício findo em 30 de junho de 2026 e
Período de 18 de dezembro de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025
Classe Única
Em milhares de reais

	<u>Nota</u> <u>Explicativa</u>	<u>Cotas</u> <u>Integralizadas</u>	<u>Lucros</u> <u>Acumulados</u>	<u>Total</u>
Integralização de cotas - 1ª Emissão (início em 18/12/2024)	6	76.000	-	76.000
Integralização de Cotas no Período (encerrada em 07/04/2025)	6	13.547	-	13.547
Retratação de cotas integralizadas (1ª emissão)	6	(1.990)	-	(1.990)
Lucro Líquido do Período	10	-	3.682	3.682
Distribuição de Resultado no Período	10	-	(3.012)	(3.012)
Saldos em 30 de junho de 2025		87.557	670	88.227
Lucro Líquido do Exercício	10	-	7.097	7.097
Distribuição de Resultado no Exercício	10	-	(5.011)	(5.011)
Saldos em 30 de junho de 2026		87.557	2.756	90.313

As notas explicativas da administradora e gestora são parte integrante das demonstrações financeiras

Kinea Prime Residencial I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Demonstração dos Fluxos de Caixa do Patrimônio Líquido do Exercício findo em 30 de junho de 2026 e
Período de 18 de dezembro de 2024 (início das atividades) a 30 de junho de 2025
Classe Única
Em milhares de reais

	Nota Explicativa	2026	2025
Atividade operacional			
Recebimento de juros de Letras de Crédito Imobiliários - LCI		4.130	37
Recebimento de rendimentos com operações compromissadas		2.205	3.580
Pagamento da taxa de administração		(1.037)	(429)
Pagamento de auditoria e custódia		(95)	(25)
Pagamento de outros gastos operacionais		(63)	(38)
Caixa líquido das atividades operacionais		5.140	3.124
Atividade de investimento			
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI		(20.000)	(40.205)
Venda de letras de crédito imobiliário - LCI		30.000	10.205
Aquisição de ações - "SPE"		(8.125)	(33.343)
Aquisição de operações compromissadas reversas de Notas do Tesouro Nacional - NTN		-	30.000
Venda de operações compromissadas reversas de Notas do Tesouro Nacional - NTN-B		-	(30.017)
Caixa líquido das atividades de investimentos		1.875	(63.359)
Atividade de financiamento			
Integralização de cotas - 1ª Emissão	6	-	89.547
Retratção de cotas integralizadas - 1ª Emissão		-	(1.990)
Custo de distribuição de cotas - 1ª Emissão		(53)	53
Recebimento de Taxa de Ingresso - 1ª Emissão - Sobre		53	-
Distribuição de rendimentos para os cotistas	10	(3.311)	(212)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(3.311)	87.398
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		3.704	27.164
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	3	27.164	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período		30.868	27.164

As notas explicativas da administradora e gestora são parte integrante das demonstrações financeiras

KINEA PRIME RESIDENCIAL I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 57.683.576/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

1. Contexto operacional

O Kinea Prime Residencial I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), foi constituído em 14 de outubro de 2024 sob a forma de um fundo de investimento imobiliário, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado a contar da data de publicação do anúncio de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª Emissão do Fundo realizada em 18 de dezembro de 2024, prazo este equivalente ao maior entre: (i) o período de 06 anos; podendo referido prazo ser prorrogado por até 2 (dois) anos, a critério da Administradora e da Gestora, independentemente de realização de assembleia geral de Cotistas; e (ii) o período enquanto vigorarem direitos e/ou obrigações do Fundo decorrentes do processo de desinvestimento dos ativos do Fundo, independentemente de realização de assembleia geral de Cotistas, é composto por uma única classe de Cotas. Iniciou suas operações em 18 de dezembro de 2024. É destinado a receber recursos de investidores profissionais, que busquem retorno de longo prazo. O Fundo possui responsabilidade limitada dos cotistas.

As cotas do Fundo foram registradas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário em mercado de balcão organizado e/ ou em mercado de bolsa, administrados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

Este Fundo tem por objetivo o investimento oportunístico em empreendimentos imobiliários na forma prevista na regulamentação aplicável, para fins de obtenção de renda e de eventuais ganhos de capital, através da aquisição de (i) participações societárias, direta ou indireta, em sociedade(s) por ações de capital fechado ou sociedades limitadas ("Sociedades Investidas"), cujas ações, quotas ou direitos, conforme aplicável, serão adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente e que terão como objeto social: (a) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, e/ou (b) o investimento em Empreendimentos Imobiliários ("Participações Societárias"); (ii) direitos reais sobre imóveis ("Imóveis") a serem utilizados para o desenvolvimento e exploração de Empreendimentos Imobiliários. O Fundo adquirirá Imóveis e demais Ativos vinculados a imóveis que estejam localizados em todo o território Brasileiro.

Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 5.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil para os Fundos de Investimento Imobiliários que são definidas pelas normas previstas na Instrução CVM n.º 516/11, Resolução CVM n.º 175/22 e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

a. Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em operações compromissadas que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

As operações compromissadas são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura no curto prazo, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

c. Aplicação financeira de natureza imobiliária

i) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas elaboradas com defasagem máxima de 2 meses em relação às demonstrações financeiras do Fundo, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda e que não se tratam de propriedades para investimento.

ii) LCI – Letras de Crédito Imobiliário

As aplicações em Letras de Crédito Imobiliários - LCI são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo, conforme metodologia de precificação desenvolvida pelo Itaú

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Unibanco S.A. As receitas auferidas com os rendimentos das Letras de Crédito Imobiliários - LCI e o ajuste a valor justo são contabilizados em rubricas específicas no resultado.

d. Passivo circulante

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

e. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

f. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais.

4. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 30 de junho de 2026 e 2025 estão representadas por:

De natureza não imobiliária

(a) Aplicações com operações compromissadas, conforme abaixo:

Descrição	Vencimento	Valor contábil 2026	Quantidade 2026
Letras Financeiras do Tesouro – LFT (i)	01/09/2029	30.845	1.603
Total		30.845	1.603

KINEA PRIME RESIDENCIAL I

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 57.683.576/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Descrição	Vencimento	Valor contábil 2025	Quantidade 2025
Notas do Tesouro Nacional – NTN (i)	15/08/2028	27.130	6.239
Total		27.130	6.239

(i) São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

De natureza imobiliária

(a) Letras de Crédito Imobiliário - LCI

As aplicações em Letras de Crédito Imobiliário (LCI), classificadas na categoria de títulos para negociação, estão representadas conforme demonstrado abaixo em 30 de junho de 2026 e 2025:

Títulos para negociação

	2026		2025	
Faixa de Vencimento / Título	Títulos Privados Custo (*)	Valor Mercado	Títulos Privados Custo (*)	Valor Mercado
até 365 dias (**)	21.062	21.088	30.644	30.644
LCI	21.062	21.088	30.644	30.644
Total Negociação	21.062	21.088	30.644	30.644
Total Carteira RF	21.062	21.088	30.644	30.644

(*) é o valor de aquisição acrescido dos rendimentos apropriados

(**) prazo a decorrer da data de balanço até o vencimento

Composição da carteira

A composição da carteira de Letras de Crédito Imobiliário (LCI) em 30 de junho de 2026 e 2025, conforme detalhado no quadro abaixo:

Título	Emissor	Vencimento	2026
LCI	Caixa Econômica Federal	16/10/2026	10.962
LCI	Banco ABC Brasil S.A.	24/05/2027	10.126
Total			21.088

KINEA PRIME RESIDENCIAL I

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 57.683.576/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Título	Emissor	Vencimento	2025
LCI	Banco ABC Brasil S.A.	17/04/2026	15.367
LCI	Banco ABC Brasil S.A.	08/05/2026	15.277
Total			30.644

Investimentos em sociedades de propósito específico (SPE)

A CM Corporate Participações IX Ltda., foi constituída em 19 de outubro de 2018, com sede na Rua Minas de Prata, 30 – 4º Andar, cidade de São Paulo - SP e tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios. Até 28 de maio de 2025 época da reorganização societária descrita abaixo, a CM Corporate era a única sócia da Coinvestidores Participações IX Ltda.

Em 28 de maio de 2025, ocorreu reorganização societária da Coinvestidores Participações IX Ltda., na qual a então única sócia, a CM Corporate Participações IX Ltda., cedeu a totalidade de sua participação ao Fundo e ao fundo Kinea Prime Residencial I PVT Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limita, inscrito no CNPJ sob o nº 58.099.321/0001-75. Em decorrência da cessão das quotas, a CM Corporate Participações IX Ltda retirou-se da sociedade e os referidos fundos passaram a compor integralmente o capital social da investida.

A Coinvestidores Participações IX Ltda. é uma sociedade constituída para o desenvolvimento de empreendimento residencial de alto padrão localizado no bairro Paraíso, na cidade de São Paulo/SP, em parceria com a incorporadora R. Yazbek.

O investimento é reconhecido inicialmente ao custo de aquisição e mensurado posteriormente pelo método da equivalência patrimonial, com base nas informações contábeis e financeiras disponibilizadas pela investida.

Segue abaixo a movimentação das alocações de recursos na SPE em 30 de junho de 2026 e 2025:

2026

i) Integralizações/(alienações) no exercício

	Posição em quantidade de ações em 30/06/2025	Aquisição/(Alienação) Integralização em quantidade de ações/cotas	Posição em quantidade de ações em 30/06/2026
Coinvestidores Participações IX Ltda. (*)	37.187.500	10.624.000	47.811.500
Total	37.187.500	10.624.000	47.811.500

KINEA PRIME RESIDENCIAL I

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 57.683.576/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

ii) Avaliação das ações no exercício

	Saldo de Investimentos em 30/06/2025	Aquisição/ (Alienação) Integralização do período	Resultado de Equivalência Patrimonial	Saldo de Investimentos em 30/06/2026
Coinvestidores Participações IX Ltda. (*)	37.188	10.624	1.502	49.314
Total	37.188	10.624	1.502	49.314

(*) Em 21 de maio de 2026, foi realizada a 2ª alteração do Contrato Social da Coinvestidores Participações IX Ltda., na qual, os sócios deliberaram pelo aumento do capital social da Sociedade no valor de R\$ 20.000, mediante a emissão de 20.000.000 de novas cotas, no valor nominal de R\$ 1,00 cada uma. O Fundo subscreveu 10.624.000 cotas no montante de R\$ 10.624, das quais até 30 de junho de 2026 foram integralizadas R\$ 4.280, permanecendo R\$ 6.344 a integralizar até 31 de dezembro de 2026.

2025

i) Integralizações/(alienações) no período

	Aquisição/(Alienação) Integralização em quantidade de ações/cotas	Posição em quantidade de ações em 30/06/2025
CM Corporate Participações IX Ltda. (*)	37.187.500	37.187.500
Total	37.187.500	37.187.500

ii) Avaliação das ações no período

	Aquisição/ (Alienação) Integralização do período	Saldo de Investimentos em 30/06/2025
CM Corporate Participações IX Ltda. (*)	37.188	37.188
Total	37.188	37.188

(*) Em 28 de maio de 2025, o Fundo adquiriu participação societária na Coinvestidores Participações IX Ltda., passando a deter 53,12% de seu capital social. No âmbito da operação, o Fundo subscreveu 37.187.500 quotas no montante total de R\$ 37.188, das quais até 30 de junho de 2025 foram R\$ 33.343, permanecendo R\$ 3.845 a integralizar até 31 de dezembro de 2025, conforme previsto no Contrato Social.

5. Riscos associados ao Fundo

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento da Administradora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

a) Risco de não concretização da oferta das cotas e de cancelamento das ordens de subscrição condicionadas e do investimento por pessoas vinculadas

Caso o volume mínimo da oferta não seja atingido, a Administradora irá devolver, aos subscritores que tiverem integralizado suas cotas, o valor por cota integralizado pelo respectivo investidor, multiplicado pela quantidade de cotas subscritas pelo investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável. Neste caso, em razão dos riscos de mercado, do risco de crédito, bem como na hipótese de o fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do fundo, os investidores que tenham adquirido cotas no âmbito da 1ª emissão do fundo poderão eventualmente receber um valor inferior àquele por eles integralizado, o que poderá resultar em um prejuízo financeiro para o respectivo investidor. Adicionalmente, as ordens de subscrição realizadas por investidores cuja integralização esteja condicionada na forma prevista na regulamentação aplicável e por pessoas vinculadas poderão vir a ser canceladas, nas hipóteses previstas nos documentos da oferta, sendo que, nesta hipótese, tais investidores farão jus ao recebimento do valor por cota integralizado pelo respectivo investidor, multiplicado pela quantidade de cotas subscritas pelo investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, o que poderá impactar negativamente o valor das cotas dos demais investidores que permanecerem no fundo, na hipótese de o fundo não conseguir investir os recursos captados no âmbito da oferta em ativos cuja rentabilidade faça frente aos encargos do fundo. Por fim, o efetivo recebimento dos recursos pelos investidores que tenham suas respectivas ordens de subscrição canceladas, em quaisquer das hipóteses previstas nos documentos da oferta está sujeito ao efetivo recebimento, pelo fundo, dos respectivos valores decorrentes da liquidação ou da venda dos ativos e dos ativos de liquidez adquiridos pelo Fundo com os recursos decorrentes da subscrição das cotas, de modo que qualquer hipótese de inadimplência em relação a tais ativos poderá prejudicar o recebimento, pelos investidores, dos valores a que fazem jus em razão do cancelamento de suas ordens de subscrição.

b) Risco relacionado às condições para a liquidação da oferta

Sem prejuízo das demais condições precedentes estabelecidas no contrato de distribuição da primeira emissão de cotas do fundo, é condição para a concretização das aquisições descritas nos cenários da seção de destinação de recursos do prospecto da primeira emissão de cotas

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

do fundo, a captação mínima de recursos equivalente a R\$ 140.000 (cento e quarenta milhões de reais) ("montante para as aquisições"), montante para as aquisições poderá ser obtido individualmente pelo fundo, ou em conjunto com outros veículos de investimento geridos pela Gestora que venham a investir no mesmo empreendimento imobiliário definido no prospecto da primeira emissão de cotas do Fundo, ou ainda por meio de outras fontes de captação estabelecidas com o sócio desenvolvedor do projeto, sem prejuízo do atingimento do volume mínimo da oferta. A oferta poderá ser revogada caso tal condição não seja verificada até a data de integralização das cotas da primeira emissão do fundo, hipótese em que o coordenador líder da primeira emissão de cotas do fundo deverá cancelar a oferta e Administradora os respectivos termos de aceitação e boletins de subscrição firmados pelos investidores. Caso o volume mínimo da oferta da primeira emissão de cotas do fundo e o montante para as aquisições não sejam atingidos, tais eventos poderão ser tratados como eventos de rescisão do contrato de distribuição da primeira emissão de cotas do fundo, provocando, portanto, a revogação da oferta, nos termos do artigo 67 Combinado com o artigo 70, parágrafo 4º, ambos da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE.

Em caso de rescisão do contrato de distribuição da primeira emissão de cotas do fundo, tal rescisão importará no cancelamento de registro da oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos investidores. Em caso de cancelamento da oferta, todos os termos de aceitação e boletins de subscrição firmados pelos investidores serão automaticamente cancelados, observados os procedimentos de devolução descritos neste prospecto. A possibilidade de cancelamento da oferta da primeira emissão de cotas do fundo deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos investidores, sob risco de gerar prejuízos aos investidores.

c) Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a subscrever parcela substancial da emissão, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do fundo e/ou dos cotistas minoritários.

d) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário e de construção

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Adicionalmente, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está totalmente associado a atividade de construção e sofre os impactos decorrentes de: (i) aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos não esperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra; (ii) atrasos na conclusão das obras; (iii) custos adicionais de manutenção associados a entrega de

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

empreendimentos imobiliários. Atrasos na concessão de aprovações e os riscos inerentes à atividade de construção e incorporação imobiliária poderão impactar negativamente os resultados dos ativos imobiliários e consequentemente o resultado do fundo.

e) Risco de liquidez reduzida das cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das cotas que permita aos cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo cotista em caso de negociação das cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

f) Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetam preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das cotas do fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os cotistas.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em ativos, de acordo com a política de investimento estabelecida no regulamento, há um risco adicional de liquidez dos ativos, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do fundo. Nestes casos, a Administradora pode ser obrigado a liquidar os ativos do fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das cotas.

g) Risco de performance das vendas dos imóveis que compõem os empreendimentos imobiliários

Não há garantias que a performance das vendas esperada para um determinado empreendimento imobiliário ocorra conforme inicialmente esperado, tanto no que se refere ao preço de vendas, curva de recebíveis, bem como a velocidade de vendas, o que poderá trazer impactos sobre a rentabilidade do empreendimento imobiliário e para o fundo.

h) Risco de performance do Fundo

A rentabilidade do fundo encontra-se vinculada ao sucesso da política de investimento do fundo:

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

o investimento nas cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá: (i) da aquisição e posterior alienação de ativos pelo fundo; e (ii) do sucesso dos empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos em parceria com determinados desenvolvedores, em razão de que o pagamento dos ativos estar vinculado à comercialização dos respectivos empreendimentos imobiliários. Nesse caso, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do fundo, provenientes, primordialmente, (i) da capacidade de identificação pelos desenvolvedores de ativos que possam ser adquiridos pelo fundo; (ii) da capacidade dos desenvolvedores de utilizar tais ativos para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; e (iii) das vendas dos respectivos empreendimentos imobiliários. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do fundo.

i) Risco de não aprovação da aquisição da sociedade investida ou dos ativos de liquidez conflitados

Após o encerramento da primeira emissão de cotas do fundo, será convocada a assembleia geral de conflito de interesses, para deliberar sobre a possibilidade de (i) aquisição pelo fundo das quotas da sociedade investida, tendo como contraparte vendedora determinado(s) veículo(s) de investimento gerido(s) pela Gestora e/ou administrado(s) pela Administradora, ou por partes que sejam pessoas ligadas, nos termos do art. 31, §2º do anexo normativo III da Resolução CVM nº 175/2022; ou (ii) de aquisição ou alienação pelo fundo de ativos de liquidez, que sejam ofertados, estruturados, distribuídos, emitidos, devidos ou que tenham como contraparte vendedora a Administradora ou a Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas), inclusive veículos de investimento administrados e/ou geridos pelas pessoas acima mencionadas, tendo em vista que tais situações configuram um potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável e sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas, reunidos em assembleia de cotistas, nos termos do artigo 31 do anexo normativo III, da Resolução CVM nº 175/2022. Caso a aquisição da sociedade investida não seja aprovada pelos cotistas, o fundo será liquidado, na forma estabelecida no regulamento. Caso a aquisição de ativos conflitados sejam aprovados na assembleia de conflito de interesses, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, as aquisições poderão ser efetivadas, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

j) Risco de despesas extraordinárias

O Fundo ou as sociedades investidas, na qualidade de proprietários de imóveis e desenvolvedores imobiliários, estão eventualmente sujeitos ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, contrapartidas, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras para o desenvolvimento imobiliário. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das cotas.

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

k) Risco de aumento dos custos de construção e diluição dos cotistas

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Os recursos adicionais poderão ser provenientes de novas emissões de cotas do fundo ou em decorrência de captações alternativas junto ao sócio desenvolvedor do projeto, observado que, na eventualidade de ocorrerem novas emissões e/ou captações alternativas junto ao sócio desenvolvedor do projeto, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas e/ou o fundo poderá ter sua participação diluída na sociedade investida, respectivamente.

l) Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o fundo e a Administradora, entre o fundo e a Gestora, entre o fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do fundo e entre o fundo e o(s) representante(s) de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

Não obstante, quando da formalização de sua adesão ao regulamento, os cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro da Administradora: (i) a Gestora, para prestação dos serviços de gestão do fundo; e (ii) as instituições participantes da oferta, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do fundo. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao fundo e aos cotistas.

O regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, como por exemplo, e conforme disposto nos termos da regulamentação aplicável: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora, do consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora, o consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo fundo, de imóvel de propriedade de devedores da

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Administradora, da Gestora ou do consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo fundo, de pessoas ligadas a Administradora ou a Gestora, para prestação dos serviços nos termos da regulamentação aplicável, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, como é o caso da presente oferta, e (v) a aquisição, pelo fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas. Desta forma, caso venham existir atos que configurem potenciais conflitos de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecidos, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos cotistas.

m) Risco tributário

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 (“Lei nº 9.779/99”), estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

Nos termos da mesma lei, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, contribuição social sobre o lucro líquido CSLL, contribuição ao programa de integração social PIS e contribuição ao financiamento da seguridade social COFINS).

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, nos termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas.

Ainda, de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso iii, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 14.754/23, haverá isenção do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo fundo ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 30% (trinta por cento) das cotas emitidas pelo fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; (ii) o conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da legislação aplicável, sejam titulares de menos de 30% (trinta por cento) das cotas emitidas pelo fundo e tais cotas lhes derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo (iii) o fundo conte com no mínimo 100 (cem) cotistas; e (iv) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados no momento de sua distribuição aos cotistas, ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa a legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Adicionalmente, nos casos de liquidação do Fundo ("evento"), todos os cotistas são tributados à alíquota de 20% (nos termos da Lei nº 9.779), cabendo a Administradora a responsabilidade da apuração e a retenção do imposto de renda na fonte. Para tanto é necessária a informação do respectivo custo de aquisição das cotas do Fundo, pelos cotistas, quando do momento de aquisição das referidas cotas, seja em oferta primária de cotas do Fundo, seja por meio de aquisição de cotas do Fundo em mercado secundário, mediante documento e/ou informação sistêmica idônea, sendo tais informações necessárias para a apuração de ganho de capital pelos cotistas, fornecendo subsídio para o cálculo correto do valor a ser retido a título de imposto de renda ("ir") no momento do evento. Na ausência do envio das referidas informações, pelo cotista, quando solicitadas, o valor de aquisição das cotas do Fundo poderá ser considerado o valor de aquisição no mercado primário, o menor valor de negociação secundária das cotas de emissão do Fundo ou o valor de R\$ 0,00 (zero), conforme o caso, implicando em tributação inclusive sobre o valor de principal investido pelo cotista no Fundo. Nesta hipótese, por não ter entregado as informações solicitadas, o cotista não poderá imputar quaisquer responsabilidades a Administradora, a Gestora, ao custodiante ou ao escriturador, sob o argumento de retenção e recolhimento indevido de ir não sendo devida pela Administradora, pela Gestora, pelo custodiante ou pelo escriturador qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 57.683.576/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

n) Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos previstos no volume total da oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, consequentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado, desde que atingido o volume mínimo da oferta. Tal fato pode reduzir a capacidade do Fundo diversificar sua carteira e praticar a política de investimento nas melhores condições disponíveis.

o) Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de FII é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado do desenvolvimento imobiliário dos imóveis do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos ativos imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das cotas objeto da oferta e a efetiva data de aquisição dos ativos, os recursos obtidos com a oferta serão aplicados em títulos e valores mobiliários emitidos por entes públicos ou privados, de renda fixa, inclusive certificados de depósitos bancário, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

p) O Fundo poderá realizar a emissão de cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do cotista ou redução da rentabilidade

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas. Adicionalmente a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas cotas não estiverem investidos nos termos da política de investimento do Fundo.

q) Risco de desvalorização dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo e dos ativos pelo Fundo

Tendo em vista que os recursos do Fundo serão aplicados em ativos e em sociedades investidas que investem em bens imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estão localizados os imóveis adquiridos para integrar patrimônio do Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo, sendo que, caso a eventual desvalorização dos imóveis integrantes das carteiras poderá afetar negativamente o valor das cotas ou a sua rentabilidade.

r) Risco sistêmico e do setor imobiliário

Tendo em vista que os recursos do Fundo serão aplicados em ativos, o preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a estes imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis e sobre as receitas deles provenientes, afetando os ativos adquiridos pelo Fundo e pelas sociedades investidas, o que poderá prejudicar o seu rendimento.

Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo e das sociedades investidas podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas.

s) Risco decorrente da alteração das características do empreendimento imobiliário a ser desenvolvido pela sociedade investida e da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

As características do empreendimento imobiliário que será desenvolvido pela sociedade investida descritas no estudo de viabilidade poderão ser alteradas no momento da efetiva implementação e desenvolvimento do projeto, observado que o Fundo, a administradora, a Gestora e as instituições participantes da oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da oferta, incluindo o estudo de viabilidade, o que considera sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do prospecto e/ou do referido material de divulgação e do estudo de viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

t) A classe poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis

Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser vendidos quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de comercializá-los e, portanto, provocar prejuízos à classe e,

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

consequentemente, aos seus cotistas. A certidão negativa de débitos do INSS e ISS relativos a obras nos imóveis é necessária para a averbação na matrícula dos imóveis das obras neles desenvolvidas. Desta forma, caso haja débitos do INSS relativo à obra desempenhada nos imóveis, o Fundo poderá vir a ser responsabilizado e arcar com tais débitos, o que poderá gerar prejuízo ao Fundo e, consequentemente, aos cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos no Fundo para arcar com tais débitos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas cotas poderão ser adversamente afetados.

u) Risco da execução dos acordos com os desenvolvedores e terceiros

O Fundo firmará uma série de acordos com os respectivos desenvolvedores dos empreendimentos imobiliários. Não há garantias que o Fundo conseguirá obter sucesso quando da execução de tais acordos ou que os parceiros irão cumprir as obrigações definidas em tais acordos. Além disso, não há também garantia que os parceiros terão capacidade financeira para cumprir as obrigações definidas em tais acordos. Nesta hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

v) Risco de elaboração do estudo de viabilidade pela Gestora

No âmbito da emissão das cotas do Fundo, o estudo de viabilidade foi elaborado pela Gestora, e, nas eventuais novas emissões de cotas o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, que é empresa do grupo da Administradora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor.

w) Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da oferta

Os prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos e dos ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. adicionalmente, a rentabilidade descrita no regulamento refere-se a um objetivo de rentabilização das cotas do Fundo em um horizonte de longo prazo, cuja concretização está sujeita a uma série de fatores de risco e de elementos de natureza econômica e financeira. esta rentabilidade não representa promessa ou garantia de rentabilidade ou isenção de riscos para os cotistas.

Embora as informações constantes dos documentos da oferta tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, as perspectivas indicadas no estudo de viabilidade acerca do desempenho futuro do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos e dos ativos de liquidez que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, do seu mercado de atuação e situação macroeconômica sejam ou venham a ser, conforme o caso, baseadas em convicções e expectativas razoáveis,

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com tais perspectivas, pois os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos respectivos documentos.

x) Risco de desapropriação e outras restrições de utilização do imóvel pelo poder público

Caso ocorra uma desapropriação dos imóveis de titularidade, direta ou indireta, do Fundo, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo poder público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer um dos imóveis objetos dos empreendimentos imobiliários poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo. Adicionalmente, outras restrições aos imóveis objetos dos empreendimentos imobiliários também podem ser aplicadas pelo poder público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos imóveis objetos dos empreendimentos imobiliários, tais como o tombamento do próprio imóvel, ou de parte dele, ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios do Fundo e, conseqüentemente, para a rentabilidade das cotas.

y) Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes que não eram aplicáveis antes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos ativos e dos investimentos realizados pelos cotistas, bem como nas condições para

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

a distribuição de rendimentos e de resgate das cotas.

z) Risco de indisponibilidade de negociação das cotas

O início da negociação das cotas ocorrerá somente, a exclusivo critério e escolha da Gestora, após o decurso de 56 (cinquenta e seis) meses contados do anúncio de encerramento. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação das cotas no mercado secundário pelo referido prazo como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

aa) Risco relativo à inexistência de ativos e/ou de ativos de liquidez que se enquadrem na política de investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos e/ou de ativos de liquidez suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à política de investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos e/ou de ativos de liquidez. Adicionalmente, eventual não aprovação da aquisição de ativos em situação de conflito de interesses também poderá diminuir a oferta de ativos e/ou ativos de liquidez para o Fundo. A ausência de ativos e/ou de ativos de liquidez para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas, em função da impossibilidade de aquisição de ativos e/ou de ativos de liquidez a fim de propiciar a rentabilidade das cotas ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das cotas, a critério da Gestora.

bb) Risco do investimento nos ativos de liquidez

O Fundo poderá investir nos ativos de liquidez e tais ativos de liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito e, conseqüentemente, oferecerem baixo retorno como rendimento, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em ativos de liquidez poderão ser tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

cc) Risco de sinistro e de inexistência de seguro

Em caso de ocorrência de sinistro envolvendo imóveis e/ou da construção, integrantes do patrimônio do Fundo e das sociedades investidas, sem que seguro tenha sido contratado e/ou renovado, o Fundo e/ou as sociedades investidas estarão sujeito a prejuízos decorrentes de tais sinistros, bem como os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo que as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo ou as sociedades investidas poderão sofrer perdas relevantes e poderão ser obrigados a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo ou as sociedades investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos do Fundo a serem distribuídos aos cotistas.

dd) Riscos relacionados à disseminação de doenças transmissíveis

A disseminação de doenças transmissíveis pelo mundo pode levar a uma maior volatilidade nos mercados de capitais global e local e a uma pressão recessiva na economia global e brasileira. O surto de doenças transmissíveis, como o da covid-19, em uma escala internacional, pode afetar a confiança do investidor e resultar em uma volatilidade esporádica nos mercados de capitais global e local, o que pode ter um efeito recessivo na economia global e brasileira e afetar adversamente o interesse de investidores na aquisição ou manutenção de cotas. Adicionalmente, referidos surtos podem resultar em restrições a viagens, utilização de transportes públicos e dispensas prolongadas das áreas de trabalho, o que pode ter um efeito adverso na economia global e, mais especificamente, na economia brasileira. Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira resultante desses eventos, ou dos seus desdobramentos, podem afetar adversamente os negócios e os resultados operacionais do Fundo, bem como a condição financeira do Fundo. A disseminação de doenças transmissíveis, como o surto de covid-19, pode afetar diretamente, ou indiretamente, suas operações, como, por exemplo, a necessidade de realização de quarentena pode restringir as atividades econômicas das regiões afetadas no Brasil, implicando na redução do volume de negócios nos setores-alvo de investimento por parte do Fundo, além de interrupções nos negócios e dispensas temporárias de colaboradores, o que pode afetar adversamente a originação de novos ativos elegíveis ao Fundo ou o adimplemento de obrigações relacionadas.

Eventos que impactem negativamente a originação de ativos elegíveis ao Fundo podem prejudicar a continuidade do Fundo. Como consequência, é possível que haja o aumento de oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), bem como da inadimplência dos ativos detidos pelo Fundo, afetando negativamente os resultados do Fundo e/ou provocando perdas patrimoniais. Por fim, com o objetivo de combater os efeitos negativos na economia trazidos pelo surto de doenças transmissíveis, tais como a covid-19, é possível que o governo brasileiro e o mercado implementem medidas de estímulo, tais como prorrogação no pagamento de ativos financeiros, podendo ocasionar adversamente o pagamento de ativos detidos, diretamente ou indiretamente, pelo Fundo e, portanto, a rentabilidade do Fundo.

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

ee) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores

É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados, exemplificadamente, a seguir: i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de aprovação e construção; ou (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários (iii) atraso na comercialização e venda do ativo. Dessa forma, não há como garantir aos cotistas qualquer pagamento de rendimento.

ff) Riscos atrelados às sociedades investidas

A Gestora e a Administradora desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão das sociedades investidas, hipóteses em que a Administradora e/ou Gestora não responderão pelas eventuais consequências, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo.

gg) Riscos de não realização do investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos em ativos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da cota.

hh) Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos e/ou ativos de liquidez podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes.

Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos e/ou ativos de liquidez pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos e/ou ativos de liquidez poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, o Fundo poderá estar sujeito aos procedimentos de insolvência descritos na legislação e regulamentação aplicáveis, bem como no presente regulamento. Além

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos cotistas dos ativos e/ou ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos e/ou os ativos de liquidez recebidos quando da liquidação do Fundo.

ii) Risco relativo à propriedade das cotas e dos ativos

Apesar de a carteira do Fundo ser composta predominantemente por ativos, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre tais ativos, ou seja, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos e empreendimentos imobiliários integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas detidas por cada cotista.

Por outro lado, o cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação, legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos imobiliários integrantes da carteira do Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

jj) Risco de crédito

Os ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos de liquidez ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

kk) Risco a que estão sujeitos os fundos de investimento imobiliário investidos pelo Fundo

Considerando que o Fundo poderá investir seus recursos em cotas de FII, o Fundo está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem as sociedades investidas, incluindo, mas não se limitando aos riscos previstos neste regulamento.

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

II) Risco decorrente da aquisição de ativos e/ou ativos de liquidez nos termos da Resolução nº 2.921

O Fundo poderá adquirir ativos e/ou ativos de liquidez vinculados na forma da Resolução nº 2.921. O recebimento pelo Fundo dos recursos devidos pelos devedores dos ativos e/ou ativos de liquidez vinculados nos termos da Resolução nº 2.921 estará condicionado ao pagamento pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Neste caso, portanto, o Fundo e, conseqüentemente, os cotistas, correrão o risco dos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas. Não há qualquer garantia do Fundo, da Administradora, do custodiante ou da Gestora e/ou de qualquer das partes relacionadas do cumprimento das obrigações pelos devedores/coobrigados das operações ativas vinculadas.

mm) Risco de contingências ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo ou para as sociedades investidas, circunstâncias estas que afetam a sua rentabilidade. Além disso, o setor imobiliário está sujeito a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar majoração dos custos de manutenção dos imóveis, assim como proibir ou restringir severamente o desenvolvimento de determinadas atividades. As leis e regulamentos que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis e regulamentos ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, sendo que qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente as atividades do Fundo ou das sociedades investidas e a sua rentabilidade.

nn) Risco inerente à propriedade de imóveis e reclamações de terceiros

Os imóveis que compõem o patrimônio do Fundo ou das sociedades investidas podem apresentar riscos inerentes ao desempenho de suas atividades, podendo tais sociedades investidas incorrer no pagamento de eventuais indenizações e/ou reclamações, assim como responder processos administrativos ou judiciais, que venham ser a elas imputados, na qualidade de proprietárias dos referidos imóveis, o que poderá comprometer os rendimentos a serem distribuídos aos seus cotistas, assim como impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e conseqüentemente do Fundo.

oo) Risco de alavancagem

As sociedades investidas, os parceiros e os desenvolvedores poderão tomar financiamento para a construção do empreendimento imobiliário. Mudanças nas condições de mercado ou performance de vendas dos empreendimentos imobiliários poderão impactar o retorno dos ativos e, conseqüentemente, o Fundo.

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

pp) Cobrança dos ativos e dos ativos de liquidez

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos e dos ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos e dos ativos de liquidez, o Fundo poderá ter de despender recursos para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes do recebimento integral do referido aporte e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. A administradora, a Gestora, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela não adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos, garantias e prerrogativas do Fundo. Consequentemente, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização de principal e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, das cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

qq) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral de cotistas

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para tanto (quando aplicável) na votação em tais assembleias gerais de cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

rr) Risco relacionado as garantias dos ativos e/ou ativos de liquidez e ao seu aperfeiçoamento

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos e/ou ativos de liquidez do Fundo, este poderá ter que suportar custos adicionais. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos ativos e/ou ativos de liquidez do Fundo não sejam suficientes para

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados à execução e reforço das garantias poder afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

ss) Risco regulatório/jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por base a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações adversas de mercado poderá haver perdas por parte dos cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para dar eficácia ao arcabouço contratual.

Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são regidos, entre outros normativos, pela Lei nº 8.668/93 e demais normas emitidas pela CVM, sendo que eventual interferência de órgãos reguladores no mercado, mudanças na legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, decretação de moratória, fechamento parcial ou total dos mercados, alteração nas políticas monetárias e cambiais, dentre outros eventos, podem impactar as condições de funcionamento do Fundo, bem como no seu respectivo desempenho.

Ademais, na hipótese de ser constatado patrimônio líquido negativo do Fundo/Classe, caso não seja possível regularizar a situação com as medidas previstas na regulamentação em vigor, poderá ser solicitada a declaração judicial de insolvência do Fundo/Classe pela Administradora ou pela CVM. O regime de responsabilidade limitada dos cotistas e o regime de insolvência dos fundos/classes são inovações legais recentes e não foram sujeitas à revisão judicial. O regime de responsabilidade limitada dos cotistas e o regime de insolvência dos fundos/classes são inovações legais recentes e não foram sujeitas à revisão judicial, podendo ser questionados ou desconsiderados em ocasionais disputas judiciais.

tt) Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos e/ou aos ativos de liquidez, mudanças impostas a esses ativos e/ou ativos de liquidez, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

uu) Risco de governança

Não podem votar nas assembleias gerais de cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais cotistas na própria assembleia geral de cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) a Administradora ou a Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (iii) empresas ligadas a Administradora ou a Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o cotista cujos interesses sejam conflitantes com o Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas alíneas “I” a “IV”, caso estas decidam adquirir cotas.

Adicionalmente, para os fins do §1º do art. 78 da Resolução CVM nº 175/2022, a totalidade dos cotistas do Fundo, ao adquirir as cotas, manifesta-se positivamente no sentido de permitir o voto das pessoas mencionadas nos incisos “I” A “IV”.

vv) Fatores macroeconômicos relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária.

Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o valor de negociação de eventuais novas cotas.

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, inflação ou deflação, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas, as quais poderão resultar em perdas para os cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a Administradora, a Gestora e o custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos estados unidos, (ii) o conflito entre a ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a segunda guerra mundial, (iii) a guerra comercial entre os estados unidos e a china, e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio, deflação e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

ww) Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos cotistas.

xx) Riscos do uso de derivativos

Existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode: (i) aumentar a volatilidade do Fundo; (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais; (iii) não produzir os efeitos pretendidos; e (iv) determinar perdas ou ganhos aos cotistas do Fundo. Adicionalmente, ainda os contratos derivativos sejam utilizados exclusivamente para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar totalmente perdas para os cotistas se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger. Por fim, os cotistas poderão a vir a ter que realizar aportes adicionais no Fundo caso ocorram prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos.

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 57.683.576/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

yy) Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo e das sociedades investidas decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo e das sociedades investidas estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos cotistas.

zz) Riscos relativos ao registro de aquisição de imóveis

No período compreendido entre a aquisição de eventual imóvel, nas hipóteses previstas no regulamento, e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de outras dívidas de antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo, acarretando perdas ao Fundo e aos cotistas.

aaa) Risco de desenquadramento passivo involuntário

Em prejuízo do quanto estabelecido no regulamento, na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar a Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro Fundo; ou (iii) liquidação do Fundo.

A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos ativos e dos ativos de liquidez do Fundo será favorável aos cotistas, bem como não há como assegurar que os cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas cotas.

bbb) Risco relativo ao prazo de duração determinado do Fundo

Considerando que o Fundo é organizado sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, eles terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das cotas.

Adicionalmente, tendo em vista que se trata de fundo com prazo determinado, a partir de determinado momento, as cotas de emissão do Fundo serão amortizadas e/ou resgatadas.

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

ccc) Riscos de flutuações típicas de mercado e do Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo

As aplicações do Fundo estão, por sua natureza, sujeitas a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, não havendo garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e os cotistas. As estratégias de investimento do Fundo poderão fazer com que o patrimônio líquido seja negativo, hipótese em que os cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais de recursos. É possível, portanto, que o Fundo não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações.

ddd) Risco de inexistência de operações de mercado equivalentes para fins de determinação do ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição

Nos termos do Regulamento, o preço de aquisição dos ativos a serem adquiridos pelo Fundo poderá ou não ser composto por um ágio e/ou deságio, observadas as condições de mercado. No entanto, não é possível assegurar que quando da aquisição de determinado ativo existam operações semelhantes no mercado com base nas quais a Gestora possa determinar o ágio e/ou deságio aplicável ao preço de aquisição. Neste caso, a Gestora deverá utilizar-se do critério que julgar mais adequado ao caso em questão.

eee) Riscos atrelados aos ativos

A Gestora e a Administradora desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos e das sociedades investidas. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão das sociedades investidas, hipóteses em que a Administradora e/ou a Gestora não responderão pelas eventuais consequências, tais como rendimentos insuficientes ou necessidade de realização de aporte de recursos nas sociedades investidas, o que afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

fff) Demais riscos

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas.

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

6. Patrimônio líquido

a) Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas foi objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476 em regime de melhores esforços de colocação.

Em 01 de novembro de 2024, foi publicado o anúncio de início da distribuição pública e primária de cotas da 1ª emissão, sendo ofertadas até 10.000 (dez mil) cotas, nominativas e escriturais, com valor unitário de R\$ 10 (dez mil reais), perfazendo o valor total de até R\$ 100.000 (cem milhões de reais). Na 1ª emissão foram subscritas e integralizadas 8.742 (oito mil, setecentas e quarenta e duas) cotas, no montante de R\$ 87.557 (oitenta e sete milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil, duzentos e sessenta e três reais e vinte e sete centavos).

Em 11 de abril de 2025 foi publicado no anúncio do encerramento da 1ª emissão com a retratação do volume final de cotas subscritas e integralizadas 8.742 (oito mil, setecentas e quarenta e duas) cotas, perfazendo o montante total de R\$ 87.557 (oitenta e sete milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil, duzentos e sessenta e três reais e vinte e sete centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição. Não foi exercida a opção para distribuição de um lote adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) do montante total das cotas da 1ª Emissão inicialmente ofertadas.

Em 30 de junho de 2026 estão compostos por 8.742 cotas (exercício anterior – 8.742 cotas), com valor R\$ 10.331,008304 cada (exercício anterior – R\$ 10.092,362245 cada), totalizando o montante de R\$ 90.313 (exercício anterior – R\$ 88.227).

7. Emissão, resgate e amortização de cotas

Emissão - a cada nova emissão de cotas do Fundo, as cotas serão objeto de oferta pública registrada, ou dispensada de registro, na CVM nos termos da legislação aplicável. A Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 100.000 (cem milhões de reais), não se considerando, para estes fins, as cotas da primeira emissão do Fundo (“Capital Autorizado”).

Na hipótese de emissão de novas cotas, o valor de cada nova cota deverá ser fixado conforme recomendação da Gestora. No âmbito das novas emissões a serem realizadas, os cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de cotistas na data que for definida em assembleia geral que deliberar pela nova emissão ou, conforme o caso, na data base que for definida pela Administradora, no ato que aprovar a nova emissão de cotas), respeitando-se os prazos operacionais previstos pela B3 para o exercício de tal direito de preferência. Os Cotistas poderão

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável. O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela Gestora, sendo admitido o aumento do volume total inicial da emissão, observando-se, para tanto, os termos e condições estabelecidos na regulamentação em vigor.

Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita, encerrada ou cancelada a distribuição anterior.

As cotas do Fundo serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário em mercado de balcão organizado e/ ou em mercado de bolsa, administrados pela B3.

Resgate - não é permitido o resgate de cotas.

Amortização - não é permitido amortização de cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

8. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas ao FundosNet (sistema integrado de envio de informações da CVM e B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão).

9. Negociação das cotas

No período findo em 30 de junho de 2025, o Fundo sob o código KPMR11 ainda não possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

10. Política de distribuição dos resultados

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

A política de rendimentos a distribuir do Fundo considera os juros decorridos e reconhecidos contabilmente no resultado, relativos à carteira de títulos de renda fixa de alta liquidez (LCI), como lucro caixa, por tratar-se de um direito certo referente a prazo já decorrido e de realização provável, já que esses títulos podem ser, a qualquer tempo, convertidos em caixa quando

KINEA PRIME RESIDENCIAL I

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 57.683.576/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

necessário. Os rendimentos decorrentes de outros ativos compõem a base de distribuição de rendimentos somente quando da efetiva realização em caixa.

Seguem abaixo, demonstrativos dos resultados apurados e distribuídos no exercício findo em 30 de junho de 2026 e período findo de 30 de junho de 2025, de acordo com o MEMO/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2015:

	2026	2025
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	8.281	4.264
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	(1.184)	(582)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	7.097	3.682
(+/-) Resultado de equivalência patrimonial do exercício	(1.052)	-
(=) Lucro contábil sem o efeito do ajuste ao valor justo e do resultado de equivalência patrimonial	5.595	3.682
(+/-) Outras Receitas/Despesas registradas contabilmente em períodos diferentes da realização no caixa	(401)	(557)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	5.194	3.125

No exercício findo em 30/06/2026, foi pago o montante de R\$ 3.311 (período anterior – R\$ 212), abaixo demonstrado:

Distribuição de Rendimentos	30/06/2026	30/06/2025
Base cálculo – fluxo de caixa do período	5.194	3.125
Resultado mínimo a distribuir - 95%	4.934	2.969
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício/período ^(A)	5.011	3.012
Pagamento no período		
Total pago no exercício/período	3.311	212
Total pago referente ao exercício/período ^(B)	511	212
Total pago no exercício referente ao período anterior	2.800	-
Saldo de rendimentos do exercício/período a distribuir ⁽¹⁾ (A-B)	4.500	2.800

⁽¹⁾O rendimento a distribuir de R\$ 4.500 foi registrado como redução do patrimônio líquido do Fundo em junho de 2026 e distribuído em julho de 2026.

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

(CNPJ: 57.683.576/0001-18)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)

(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

11. Gestão, custódia, tesouraria e serviços terceirizados

Os prestadores de serviços essenciais do Fundo são:

Administradora: INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Gestora: KINEA INVESTIMENTOS LTDA

Custódia: ITAÚ UNIBANCO S.A.

Controladoria: ITAÚ UNIBANCO S.A.

12. Remuneração dos prestadores de serviços

12.1. Classe Única

Taxa global - pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, custódia e gestão, será devida pelo Fundo uma Taxa Global equivalente a 1,15% ao ano incidente sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, enquanto o Fundo não possuir valor de mercado atribuído pela negociação de suas cotas na B3; ou (b) o valor de mercado da somatória das Cotas do Fundo a partir do momento em que as cotas do Fundo possuírem valor de mercado atribuído pela negociação de suas cotas na B3, observado que será devido o valor mínimo mensal equivalente a R\$ 50 (cinquenta mil reais) ("Taxa Global").

A segregação da Taxa Global pela prestação dos serviços de administração, gestão e escrituração das cotas, estará disponível, conforme regulamentação aplicável, em forma de sumário no website: <https://www.kinea.com.br/>.

No exercício atual, foi provisionada a importância de R\$ 1.044 (período anterior – R\$ 512) a título de taxa global.

Taxa de desempenho - a Gestora receberá taxa de performance em virtude do desempenho do Fundo, equivalente a 20% dos rendimentos do Fundo que excederem variação do IPCA/IBGE, acrescido de um spread de 6,00% ao ano (Benchmark), depois de deduzidos todos os encargos e despesas previstos no Regulamento, a partir do momento em que a taxa interna de retorno do Fundo seja superior ao Benchmark. Para fins do cálculo da taxa interna de retorno do Fundo, serão consideradas todas as distribuições realizadas, tais como rendimentos e amortizações, utilizando-se como base o volume captado na emissão de cotas do Fundo. A Taxa de Performance será calculada diariamente e apurada em cada amortização ou resgate de Cotas, sendo paga a Gestora, se devida, até o 5º Dia Útil do mês subsequente à respectiva amortização ou resgate aos Cotistas.

No exercício atual e período anterior, não houve provisão a título de taxa de desempenho.

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Taxa de custódia - pelos serviços de custódia, o Custodiante fará jus a uma remuneração fixa mensal, calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, conforme prevista no Contrato de Custódia

No exercício atual, foi provisionada a importância de R\$ 61 (período anterior – R\$ 30) a título de taxa de custódia.

13. Rentabilidade

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício (apurado considerando-se o rendimento distribuído no período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de 6,56% ao ano (período anterior foi de 3,56% ao ano), equivalentes a R\$ 573,21 (período anterior – R\$ 355,99) por cota.

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício (apurada considerando-se o resultado do exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de 9,29% (período anterior foi de 4,35%) ao ano, equivalentes a R\$ 811,85 (período anterior – R\$ 435,20) por cota.

14. Encargos debitados no Fundo

Descrição	2026		2025	
	Valor	Percentual (*)	Valor	Percentual (*)
Taxa global	1.044	1,14	512	0,59
Auditoria e Custódia	156	0,17	30	0,04
Taxa de fiscalização CVM	20	0,02	10	0,01
Outras despesas	17	0,02	11	0,01
Total de encargos	1.237		563	

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 91.949 (2025 - R\$ 86.254).

15. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº. 11.033, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei nº. 11.196 de 21

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

de novembro de 2005, ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais relevantes, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

17. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2026 e 2025:

Em 30 de junho de 2026

Ativos				Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	-	21.088	-	21.088
Total do ativo	-	21.088	-	21.088

Em 30 de junho de 2025 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

Em 30 de junho de 2025

Ativos				Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	-	30.644	-	30.644
Total do ativo	-	30.644	-	30.644

Em 30 de junho de 2025 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

18. Partes relacionadas

Em 30/06/2026 o Fundo possuía um saldo de conta corrente no montante de R\$ 23 com o Itaú Unibanco S.A.

As operações do Fundo são liquidadas exclusivamente pelo Itaú Unibanco S.A., na qualidade de custodiante/banco liquidante do Fundo. Caso houvesse, os títulos emitidos por empresas ligadas à Administradora ou à gestora se encontrariam, em destaque no Balanço Patrimonial.

Os serviços de administração, gestão, custódia, controladoria, escrituração, tesouraria e distribuição de cotas, cuja despesa reconhecida no resultado do exercício foi de R\$ 1.105 (nota 12), foram prestados por empresas relacionadas à Administradora ou à Gestora do Fundo.

No exercício, o Fundo não realizou transações de títulos, valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos com partes relacionadas.

19. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Resolução CVM nº 162/22, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

KINEA PRIME RESIDENCIAL I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ: 57.683.576/0001-18)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)
(Gerido pela Kinea Investimentos Ltda.)
(CNPJ: 08.604.187/0001-44)

Notas explicativas da administradora e da gestora às demonstrações financeiras
Em 30 de junho de 2026 e 2025.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

20. Alterações estatutárias

21/05/2026 - Instrumento Particular de Alteração, resolveu, considerando que: (i) a ANBIMA publicou novas Regras e Procedimentos do Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros ("AGRT"), com vigência a partir de 13 de outubro de 2025, estabelecendo, entre outras disposições, a obrigatoriedade de utilização da Plataforma de Transparência de Taxas ("Ferramenta"), sistema destinado ao reporte segregado da taxa global prevista nos regulamentos dos fundos; (ii) a Ferramenta passará a ser de uso obrigatório aos (a) fundos constituídos a partir de 03 de novembro de 2025 e, (b) aos fundos constituídos anteriormente a essa data, a partir da primeira alteração de regulamento, observando-se o prazo limite para adaptação até 29 de maio de 2026, resolveu promover a alteração do Regulamento do Fundo, a fim de incluir referência à Ferramenta, sem que isso implique na mudança das suas principais características. A partir da alteração ora promovida, a individualização das taxas que compõem a taxa global do Fundo poderá ser consultada no website da Gestora do Fundo e, a partir de 29 de maio de 2026, por meio da Ferramenta da ANBIMA, disponível em: <https://data.anbima.com.br/busca/transparencia-de-taxas-de-fundos>. Diante da deliberação acima, o Regulamento do Fundo, devidamente consolidado, com efetivação a partir de 21/05/2026.

WESLEI PACHECO LIMA
CRC 1SP305053/O-9

ROBERTA ANCHIETA DA SILVA
Diretora Responsável

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 3DB6A39A-6171-8045-8061-405120B42E32

Status: Concluído

Assunto: Complete com a Docusign: H1492_FII.pdf

LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)

Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables

Envelope fonte:

Documentar páginas: 45

Assinaturas: 1

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 2

Rubrica: 0

Tatiane Venudo

Assinatura guiada: Ativado

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

São Paulo, São Paulo 04538-132

tatiane.venudo@pwc.com

Endereço IP: 201.56.5.228

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Tatiane Venudo

Local: DocuSign

28 de setembro de 2026 | 15:11

tatiane.venudo@pwc.com

Status: Original

Portador: CEDOC Brasil

Local: DocuSign

28 de setembro de 2026 | 15:22

BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team

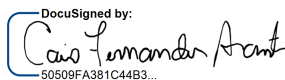
@pwc.com

Eventos do signatário

Assinatura

Registro de hora e data

Caio Arantes

DocuSigned by:

50509FA381C44B3...

Enviado: 28 de setembro de 2026 | 15:12

ID: 148.509.118-70

Visualizado: 28 de setembro de 2026 | 15:21

Cargo do Signatário: Engagement Leader

Assinado: 28 de setembro de 2026 | 15:22

caio.arantes@pwc.com

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Sócio

Usando endereço IP: 20.226.46.50

PwC BR

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Política de certificado:

Detalhes do provedor de assinatura:

[1]Certificate Policy:

Tipo de assinatura: ICP-Brasil

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.10

Emissor: AC SERASA RFB v5

[1,1]Policy Qualifier Info:

CPF do signatário: 14850911870

Policy Qualifier Id=CPS

Cargo do Signatário: Engagement Leader

Qualifier:

Assunto: CN=CAIO FERNANDES

<http://publicacao.certificadodigital.com.br/r>

ARANTES:14850911870

[epositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf](#)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Tatiane Venudo tatiane.venudo@pwc.com Manager Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	Copiado	Enviado: 28 de setembro de 2026 15:22 Visualizado: 28 de setembro de 2026 15:22 Assinado: 28 de setembro de 2026 15:22
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não oferecido através da DocuSign		

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	28 de setembro de 2026 15:12
Entrega certificada	Segurança verificada	28 de setembro de 2026 15:21
Assinatura concluída	Segurança verificada	28 de setembro de 2026 15:22
Concluído	Segurança verificada	28 de setembro de 2026 15:22

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------