

OBJETIVO DO FUNDO

Gerar renda de aluguel mensal através da locação de um portfólio de edifícios corporativos.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 1.021.195.946,43

VALOR TOTAL DE MERCADO

R\$ 719.180.000,00

TOTAL DE COTAS

9.625.000

VACÂNCIA FÍSICA²

1,86% (ante 1,86% no mês anterior)

VACÂNCIA FINANCEIRA³

2,08% (ante 2,09% no mês anterior)

COTA PATRIMONIAL EM 30/01/2026

R\$ 106,10/cota

COTA MERCADO EM 30/01/2026

R\$ 74,72/cota

DISTRIBUIÇÃO MENSAL EM 13/02/2026

R\$ 0,60/cota

TAXA DE ADM. E GESTÃO⁴

1,06% a.a.

INÍCIO DO FUNDO

01/12/2023

ADMINISTRADOR

Intrag DTVM LTDA.

GESTOR

Kinea Investimentos

PREZADO INVESTIDOR

Em janeiro de 2026, não ocorreram movimentações na carteira de locatários do Fundo.

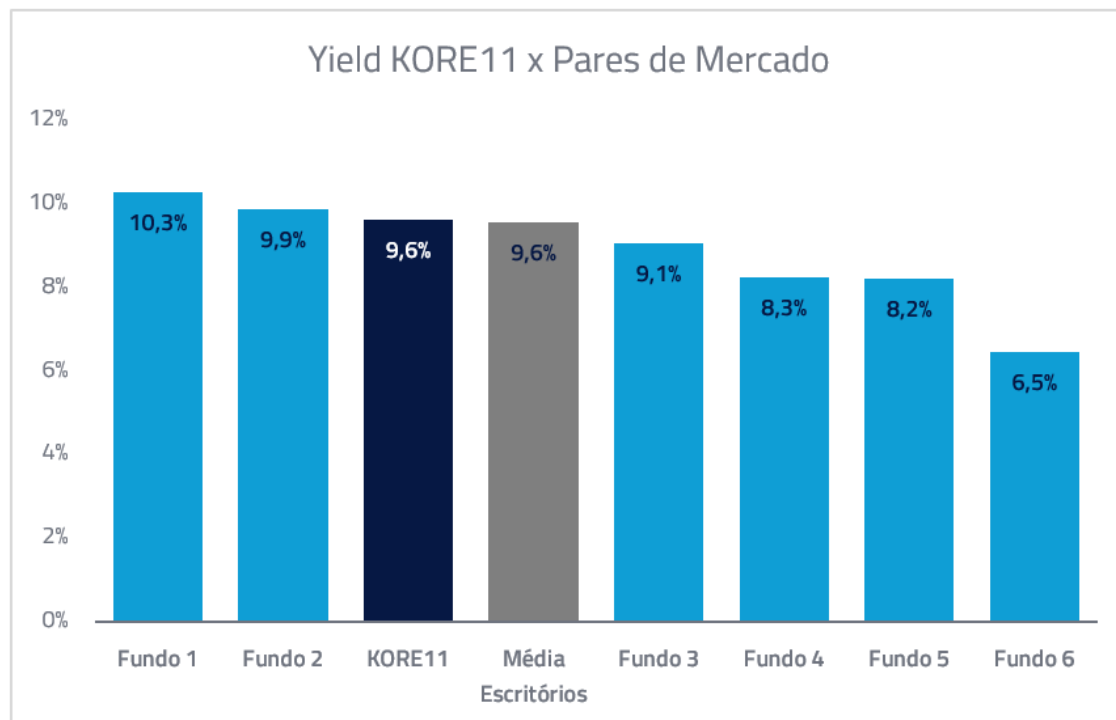
A vacância física² ao final do mês de janeiro é de 1,86%, a vacância financeira³ de 2,08% e a vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos novos contratos de locação de 7,41 %.

Conforme explicado nos relatórios anteriores, foi concluído o pagamento da última parcela referente à aquisição dos imóveis do portfólio em dezembro/25. Conforme já previsto nos documentos da oferta do Fundo, o referido pagamento foi realizado integralmente com recursos disponíveis em caixa, sem necessidade de novas captações, venda de ativos ou contratação de financiamento.

O valor dos rendimentos distribuídos pelo Fundo referente ao mês de janeiro/26 cujo pagamento ocorrerá em 13/02/2026 **será de R\$0,60 por cota.**

Com base no valor atual da cota no mercado secundário⁵, o novo patamar de rendimento descrito acima representará um **dividend yield estimado de 9,6% ao ano**, patamar atrativo tanto em comparação aos principais fundos de escritórios quanto frente a média dos fundos de tijolos.

1. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII 2. Percentual de áreas vagas em relação ao total de áreas dos ativos do Fundo. 3. Percentual das receitas que poderiam ser geradas pelas áreas vagas em relação ao total de receitas de aluguel do Fundo. 4. A taxa de administração do Fundo é equivalente a 1,06% ao ano sobre o valor de mercado das cotas e engloba não somente a remuneração do administrador mas também do gestor, banco escriturador e custodiante. 5. Referente ao valor de fechamento da cota no mercado secundário em 30/01/2026, R\$74,72.



Importante destacar ainda o expressivo desconto que o Fundo vem sendo negociado no mercado secundário da ordem de 30%. Na prática, isso significa adquirir ativos de qualidade por valores inferiores ao seu valor justo e aos valores praticados em ativos comparáveis nas regiões onde o Fundo possui exposição: cerca de R\$16.000/m² na Zona Sul do Rio de Janeiro, R\$11.000/m² na região da Paulista, R\$8.000/m² na Chucrí Zaidan e R\$6.000/m² na Chácara Santo Antônio.

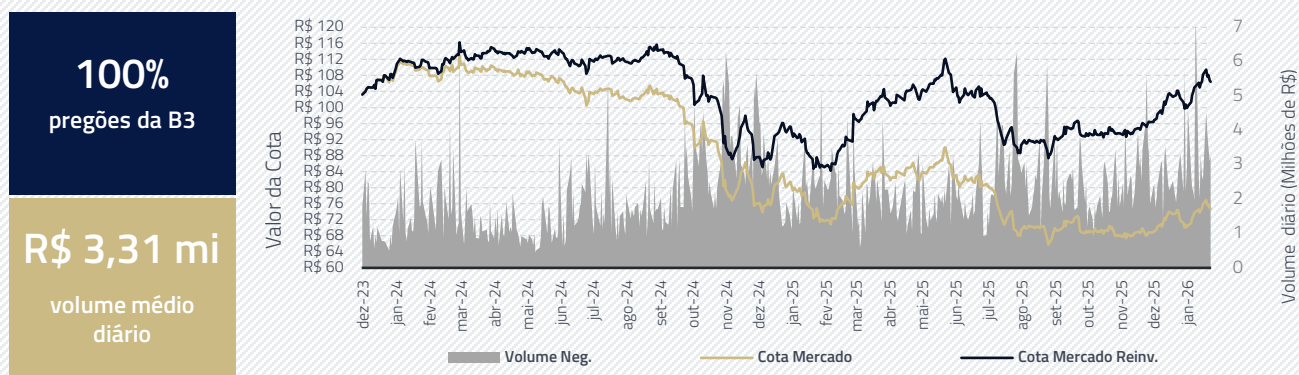
Na perspectiva da Kinea, esse desconto não se justifica diante dos sólidos fundamentos e da excelência do portfólio, que registrou um expressivo aumento na ocupação das áreas e acompanha a contínua recuperação do segmento de escritórios, marcado por uma redução consistente da vacância ao longo do último ano. Esses fatores reforçam a atratividade e evidenciam a oportunidade única que o investimento oferece.

RETORNO TOTAL

1ª Emissão	Valor Ref. da Cota	Variação da Cota ⁶	Renda Distribuída	Rentabilidade Total	CDI no Período ⁷	Rentabilidade FI x CDI	Ibovespa ⁸ no Período
01/12/2023	100	-25,28%	31,68%	6,40%	24,91%	25,68%	41,49%

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados representaram um total de 948.581 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 9,86% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 3.310.878 e um volume médio por negócio de R\$ 823,75.



CARTEIRA IMOBILIÁRIA⁹

Portfólio composto por 4 edifícios comerciais apresentando a seguinte divisão de área e receita.

RECEITA POR ESTADO

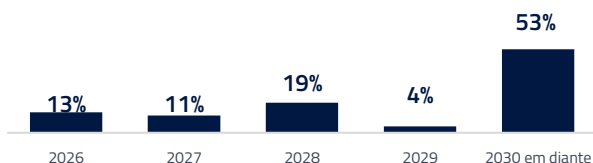


RECEITA POR ÍNDICE DE REAJUSTE

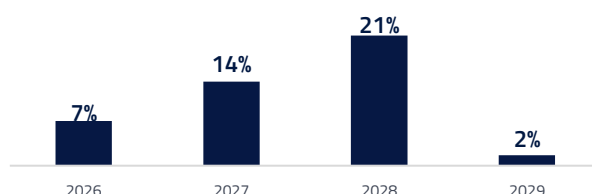


O Prazo Médio dos Contratos Firmados¹⁰ pelo Fundo é de 8,43 anos. O Prazo Médio Remanescente¹¹ dos contratos do fundo está em 3,33 anos, com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.

CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS¹²



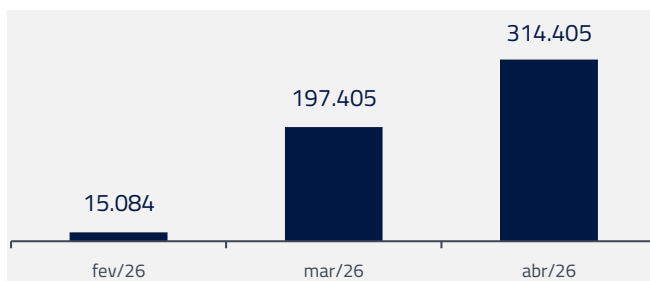
CRONOGRAMA DE REVISIONAL DOS CONTRATOS¹²



6. A variação positiva da cota não considera o imposto de renda sobre ganho de capital na venda das cotas. 7. Certificado de Depósito Interbancário, adotado neste Relatório como mera referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance do Fundo. 8. Ibovespa é o mais importante indicador do desempenho médio das cotações do mercado de ações brasileiro. Sua relevância advém do fato de o Ibovespa retratar o comportamento dos principais papéis negociados na B3. 9. Informações gerenciais não auditadas. 10. Cálculo realizado levando em consideração o início e o final dos contratos firmados pelo fundo. 11. Cálculo realizado utilizando a data de 31/01/2026 até o término de cada contrato. 12. Percentual sobre a receita total.

ABSORÇÃO DAS CARÊNCIAS¹³

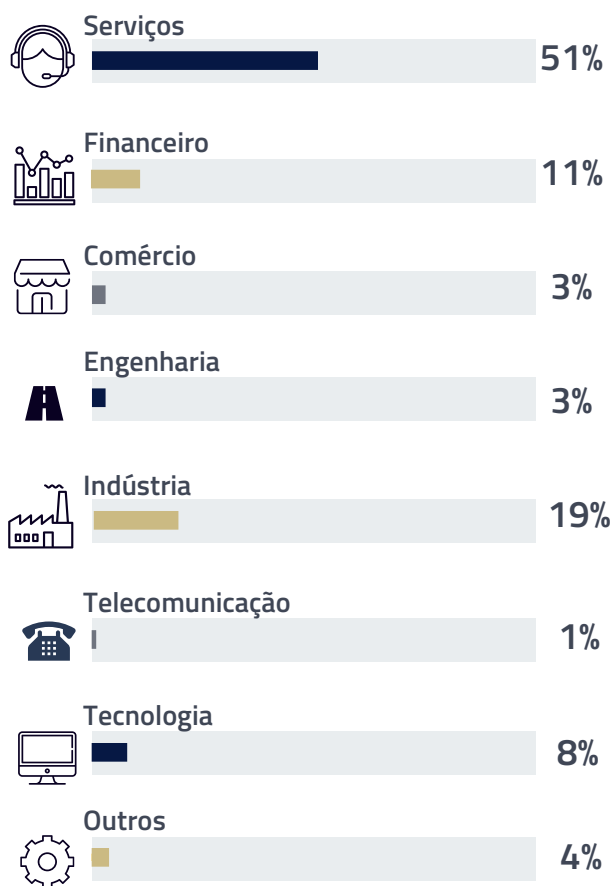
Projeção do incremento de receita conforme o término de vigência das carências previstas nos contratos de locação firmados recentemente.



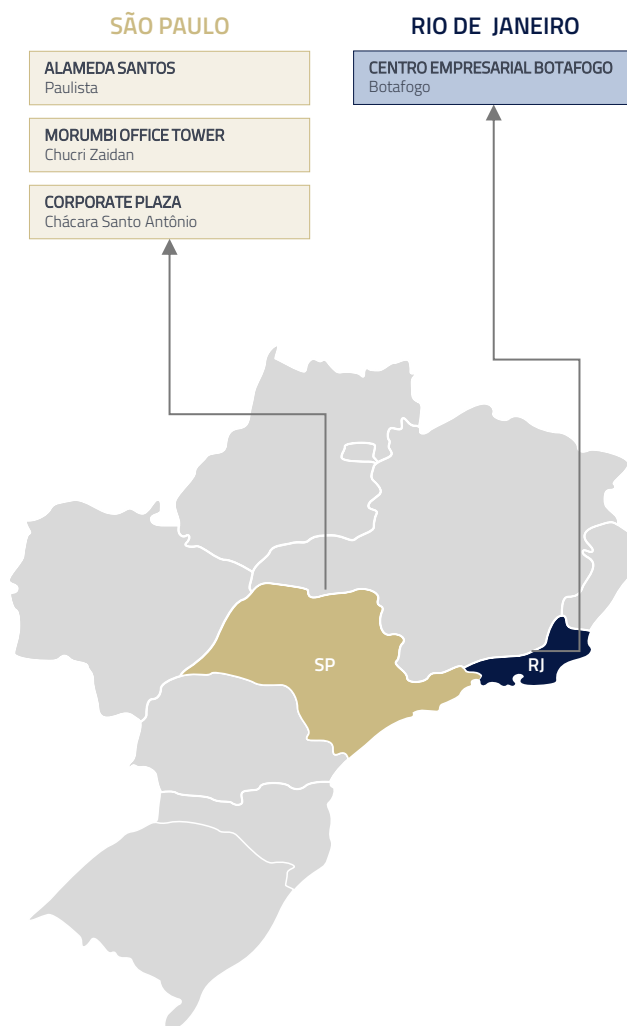
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

DISTRIBUIÇÃO DOS CONTRATOS POR SETOR

O Fundo possui mais de 60 inquilinos, trazendo assim uma diversificação para o portfólio.



DISTRIBUIÇÃO DOS CONTRATOS POR LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA



13. As datas apresentadas no gráfico referem-se ao mês de competência do término das carências previstas nos contratos de locação.

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

A carteira imobiliária do Fundo é composta atualmente pelas propriedades abaixo descritas¹⁴:

CENTRO EMPRESARIAL BOTAFOGO		
Praia de Botafogo, 300 - Rio de Janeiro - RJ		
ABL	23.440 m²	
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 559.500.000	
TIPO DE CONTRATO	Típico	
VACÂNCIA FIN⁴	2,45%	
LOCATÁRIOS	Oncoclínicas, Bradesco , Light	
PARTICIPAÇÃO	100%	

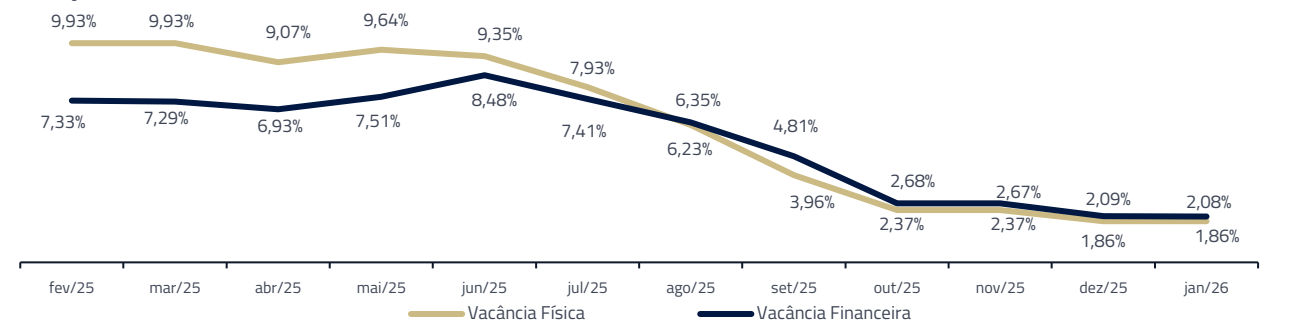
ALAMEDA SANTOS		
Alameda Santos, 2477 - São Paulo- SP		
ABL	6.468 m²	
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 105.000.000	
TIPO DE CONTRATO	Típico	
VACÂNCIA FIN⁴	4,21%	
LOCATÁRIOS	CESP, Hollister do Brasil, CAJU	
PARTICIPAÇÃO	100%	

MORUMBI OFFICE TOWER		
Av. Roque Petroni Júnior, 999 - São Paulo - SP		
ABL	18.479 m²	
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 217.000.000	
TIPO DE CONTRATO	Típico	
VACÂNCIA FIN⁴	0,00%	
LOCATÁRIOS	Omnicom, ADM do Brasil	
PARTICIPAÇÃO	82%	

CORPORATE PLAZA		
Rua Alexandre Dumas, 2100 - São Paulo - SP		
ABL	10.489 m²	
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 95.000.000	
TIPO DE CONTRATO	Típico	
VACÂNCIA FIN⁴	2,38%	
LOCATÁRIOS	Fast Card, CM Hosp., Nutanix	
PARTICIPAÇÃO	89%	

VACÂNCIA

Evolução da Vacância Física³/Financeira⁴



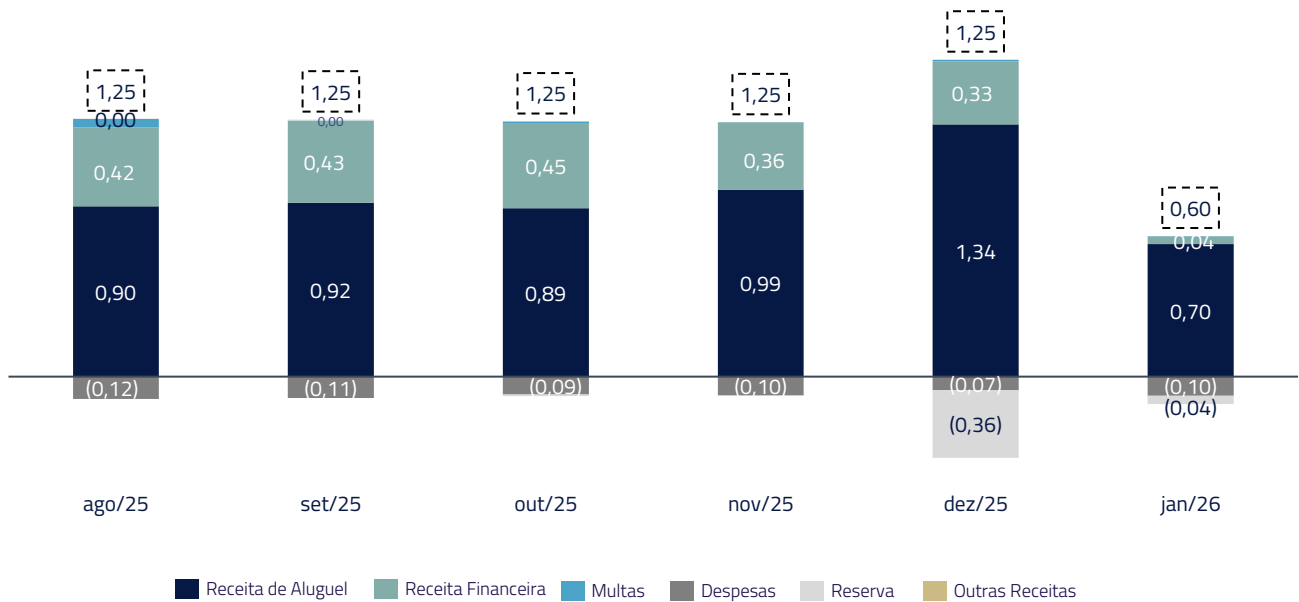
INFORMAÇÕES CONTÁBEIS¹⁵

No quadro abaixo, apresentamos os recursos disponíveis para distribuição em diferentes períodos considerando as receitas e despesas realizadas:

Distribuição de resultados						CONSUMO RMG	
	nov/25	dez/25	jan/26	R\$/cota	Acum. 1526	CONSUMO RMG	jan/26
(+) Receitas de alugueis caixa	9.544.651	12.960.643	6.777.690	0,7	6.777.690	SALDO INICIAL 02/01/2026	9.800.000
(+) Receita financeira	3.440.845	3.223.634	401.110	0,04	401.110	CONSUMO	-1.900.000
(+) Reversão de custo de oferta	0	0	0	0	0	SALDO FINAL 30/01/2026	7.900.000
(-) Despesas condominiais	-118.973	-110.007	-133.975	-0,01	-133.975		
(-) Despesas com IPTU	-41730,32	-5647,18	0	0	0		
(-) Outras despesas	-791.063	-571.924	-840.016	-0,09	-840.016		
(=) Resultado	12.033.729	15.496.698	6.204.808	0,64	6.204.808		
(+/-) Reserva	-2.479	-3.465.448	-429.808	-0,04	-429.808		
Distribuição	12.031.250	12.031.250	5.775.000	0,60	5.775.000		

14. A avaliação patrimonial dos imóveis considera a participação do Fundo no ativo e foi elaborada pela empresa Colliers International, data base Junho/2024. A ABL corresponde a área total de cada ativo. Para a exibição dos locatários foi selecionada uma amostra dos principais inquilinos. 15. Números não auditados.

COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO SEMESTRAL



FLUXO DE CAIXA DO MÊS DE JANEIRO 2026

Para apuração do fluxo de caixa do Fundo foram considerados os rendimentos auferidos pelos ativos do Fundo, que, no período, compreendem os aluguéis recebidos referentes ao mês de dezembro e as receitas financeiras, descontando-se as despesas do Fundo, que são compostas, basicamente, pelas taxas legais e de administração:

SALDO INICIAL EM 02.01.26	55.480.427
(+) ALUGUÉIS	6.725.932
(+) RECEITA FINANCEIRA	401.110
(-) COMPRA DE ATIVO	1.900.000
(-) BENFEITORIAS	15.375
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ¹⁶	585.436
(-) DESPESAS DE CONDOMÍNIO, IPTU E OUTROS	388.555
(-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS ¹⁷	12.031.250
SALDO FINAL EM 30.01.26	47.686.853

VARIAÇÃO PATRIMONIAL¹⁸

Em janeiro, o valor patrimonial das cotas apresentou a seguinte evolução¹⁹:

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
31/12/2025	9.625.000	R\$ 105,94	-	1.019.648.955,12
30/01/2026	9.625.000	R\$ 106,10	0,15%	1.021.195.946,43

16. A taxa de administração do Fundo é equivalente a 1,06% ao ano sobre o valor de mercado das cotas e engloba não somente a remuneração do administrador mas também do gestor, banco escriturador e custodiante. 17. Rendimentos Distribuídos bruto de imposto de renda de cotistas pessoa jurídica. 18. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII. 19. Valor Patrimonial na data base do relatório já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada no mês seguinte.



Este material foi elaborado pela Kinea (Kinea Investimentos Ltda e Kinea Private Equity Investimentos S.A.), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Os fundos de condomínio aberto e não destinados a investidores qualificados possuem lâminas de informações essenciais. A descrição do tipo ANBIMA consta no formulário de informações complementares. Estes documentos podem ser consultados no site da CVM <http://www.cvm.gov.br/> ou no site dos respectivos Administradores dos fundos. Não há garantia de tratamento tributário de longo prazo para os fundos que informam buscar este tratamento no regulamento. Os fundos da Kinea não são registrados nos Estados Unidos da América sob o Investment Company Act de 1940 ou sob o Securities Act de 1933. Não podem ser oferecidos ou vendidos nos Estados Unidos da América ou em qualquer um de seus territórios, possessões ou áreas sujeitas a sua jurisdição, ou a pessoas que sejam consideradas como U.S. Persons para fins da regulamentação de mercado de capitais norte-americana. Os Fundos de Investimento da Kinea podem apresentar um alto grau de volatilidade e risco. Alguns fundos informam no regulamento que utilizam estratégias com derivativos como parte de sua política de investimento, que da forma que são adotadas, podem resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas superiores ao capital aplicado, obrigando o cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do fundo. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os Fundos de Investimento em Participações seguem a ICVM 578, portanto são condomínios fechados em que as cotas somente são resgatadas ao término do prazo de duração do fundo. Esta modalidade concentra a carteira em poucos ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado, acarretando na obrigatoriedade do cotista aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM 571, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. O Grupo Itaú Unibanco e a Kinea não declaram ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Kinea. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: relacionamento@kinea.com.br.

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

relacionamento@kinea.com.br

www.kinea.com.br



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos