



OBJETIVO

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 1.018.985.345,20

VALOR TOTAL DE MERCADO

R\$ 703.780.000,00

TOTAL DE COTAS

9.625.000

VACÂNCIA FÍSICA²

7,93% (ante 9,35% no mês anterior)

VACÂNCIA FINANCEIRA³

7,41% (ante 8,48% no mês anterior)

COTA PATRIMONIAL

R\$ 105,87/cota

Posição em 31/07/2025

COTA MERCADO

R\$ 73,12/cota

Fechamento em 31/07/2025

DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 1,25/cota

Pagamento em 14/08/2025

TAXA DE ADM. E GESTÃO⁴

1,06% a.a.

INÍCIO DO FUNDO

01/12/2023

ADMINISTRADOR

Intrag DTVM LTDA.

GESTOR

Kinea Investimentos LTDA.

Prezado Investidor,

Planilha de Fundamentos

Em julho de 2025, concluímos a locação de meio andar no edifício **Morumbi Office Tower** para a **Level Up! Interactive**, empresa especializada na publicação, distribuição e marketing de jogos eletrônicos, que atua conectando desenvolvedores e jogadores.

No mesmo mês, também concluímos a locação de uma loja no **Centro Empresarial Botafogo** para a **Miura Investimentos**, assessoria de investimentos credenciada ao **BTG Pactual**.

Com as movimentações mencionadas acima, a vacância física² ao final do mês de julho foi de 7,93% (ante 9,35% no mês anterior), a vacância financeira³ passando para 7,41% (ante 8,48% no mês anterior) e a vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos novos contratos de locação de 8,97% (ante 9,04% no mês anterior).

O valor dos rendimentos distribuídos pelo Fundo referente ao mês de julho cujo pagamento ocorrerá em 14/08/2025 **será de R\$1,25 por cota**, conforme informado em nosso comunicado de rendimentos publicado em 31/07/2025.

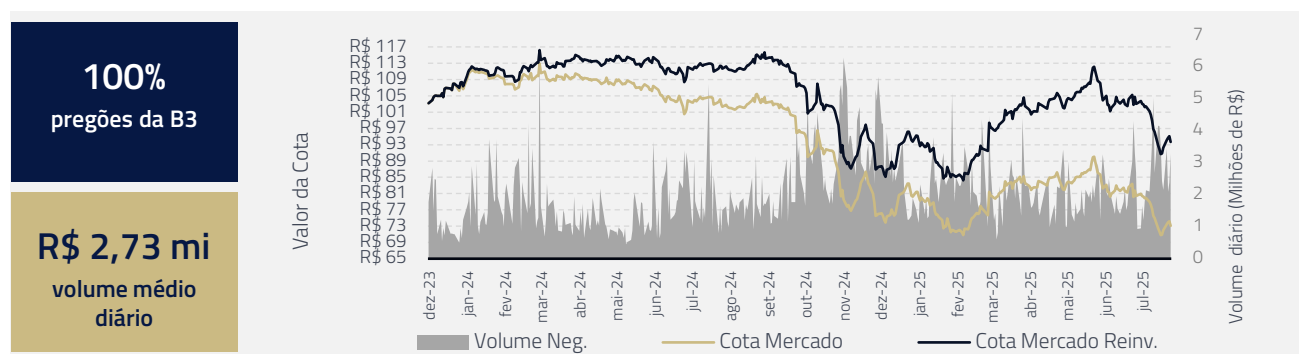
Conforme informado no relatório anterior, gostaríamos de relembrar aos cotistas que, em linha com as condições estabelecidas na captação do Fundo, está previsto para dezembro de 2025 o pagamento da última parcela referente à aquisição dos imóveis do portfólio, o qual será realizado integralmente com recursos disponíveis em caixa, evitando assim a necessidade de captação adicional, venda de ativos ou contratação de financiamentos. Até essa data, a distribuição mensal deverá permanecer em R\$ 1,25 por cota e, após o pagamento, considerando a redução do saldo de RMG e o fim da receita financeira proveniente da aplicação do caixa, a expectativa é que os dividendos anuais se estabilizem entre R\$ 7,20 e R\$ 7,56 por cota (equivalente a R\$ 0,60 a R\$ 0,63 por cota ao mês), com base no atual nível de geração de receita do Fundo, no consumo da RMG remanescente e na projeção de locação das áreas atualmente vagas⁵. Com base no valor de mercado atual da cota⁶ no mercado secundário, esse intervalo representa um dividend yield estimado entre 9,85% e 10,34%.

RENTABILIDADE

1ª Emissão	Valor Referencial da Cota	Varição da Cota ⁷	Renda Distribuída	Rentabilidade Total	CDI no Período ⁸	Rentabilidade FI x CDI	Ibovespa ⁹ no Período
01/12/2023	100,00	-26,88%	20,58%	-6,30%	17,43%	-36,17%	3,81%

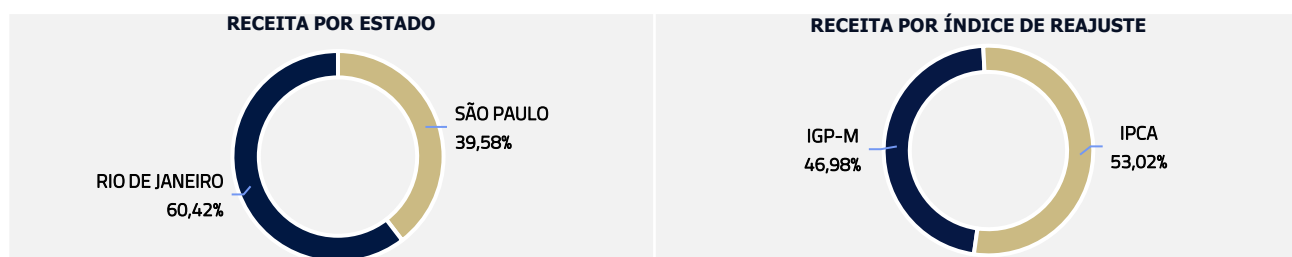
NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados representaram um total de 832.983 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 8,65% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 2.734.922 e um volume médio por negócio de R\$ 923,93.

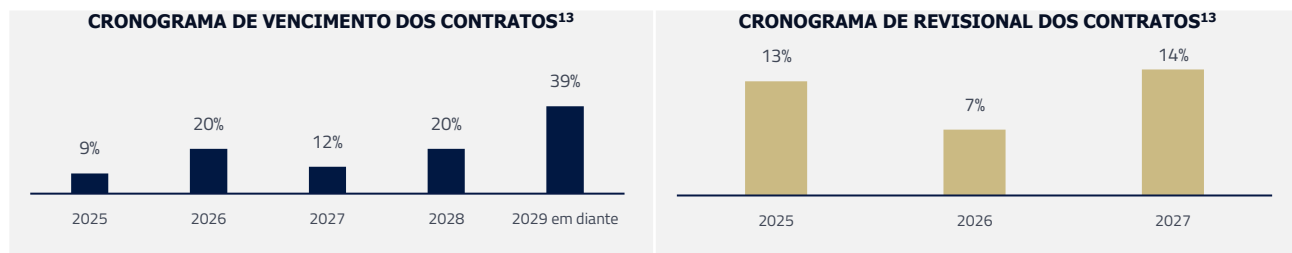


CARTEIRA IMOBILIÁRIA¹⁰

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

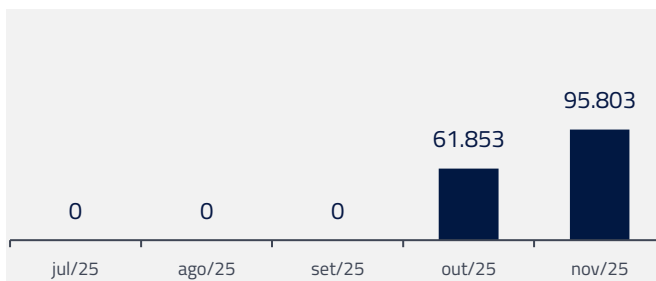


O Prazo Médio dos Contratos Firmados¹¹ pelo Fundo é de 9,26 anos. O Prazo Médio Remanescente¹² dos contratos do fundo está em 2,93 anos, com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.



ABSORÇÃO DAS CARÊNCIAS¹⁴

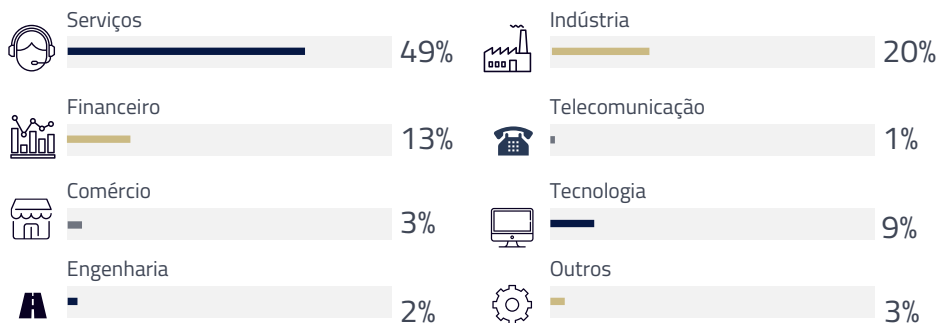
Projeção do incremento de receita conforme o término de vigência das carências previstas nos contratos de locação firmados recentemente.



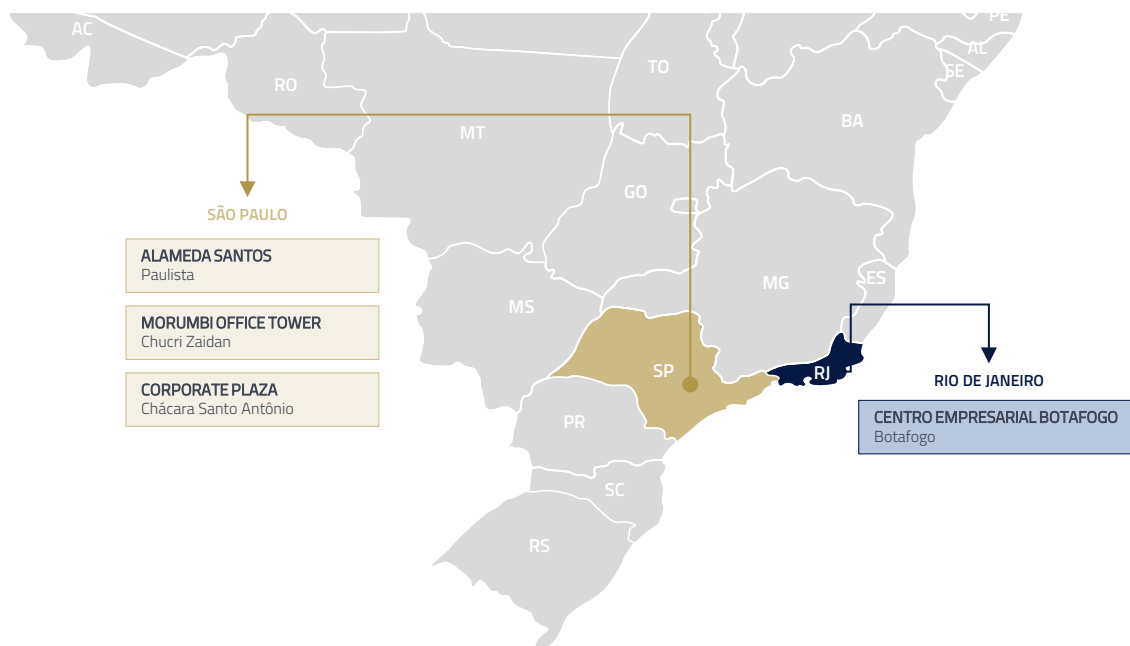
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

DISTRIBUIÇÃO DOS CONTRATOS POR SETOR

O Fundo possui **mais de 50 inquilinos**, trazendo assim uma diversificação para o portfólio.



DISTRIBUIÇÃO DOS CONTRATOS POR LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA



PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

A carteira imobiliária do Fundo é composta atualmente pelas propriedades abaixo descritas¹⁵:

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: 6,05%
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: 13,11%
LOCATÁRIOS: Fundação 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: 12,06%
LOCATÁRIOS: Omnicom, ADM
do Brasil
PARTICIPAÇÃO: 82%

Corporate Plaza

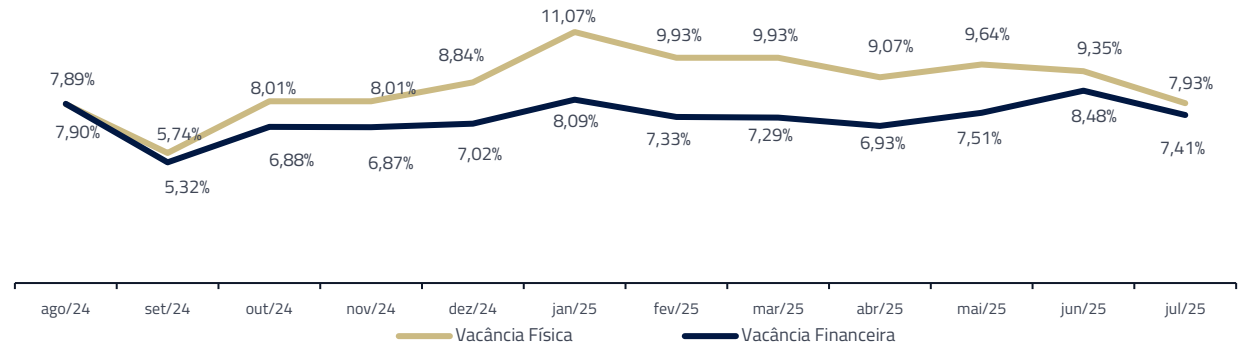
Rua Alexandre Dumas, 2100
São Paulo - SP



ABL: 10.489 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 95.000.000
TIPO DE CONTRATO: Típico
VACÂNCIA FIN⁴: 0,00%
LOCATÁRIOS: Fast Card, CM
Hospitalar, Nutanix
PARTICIPAÇÃO: 89%

VACÂNCIA

Evolução da Vacância Física³/Financeira⁴



INFORMAÇÕES CONTÁBEIS¹⁶

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

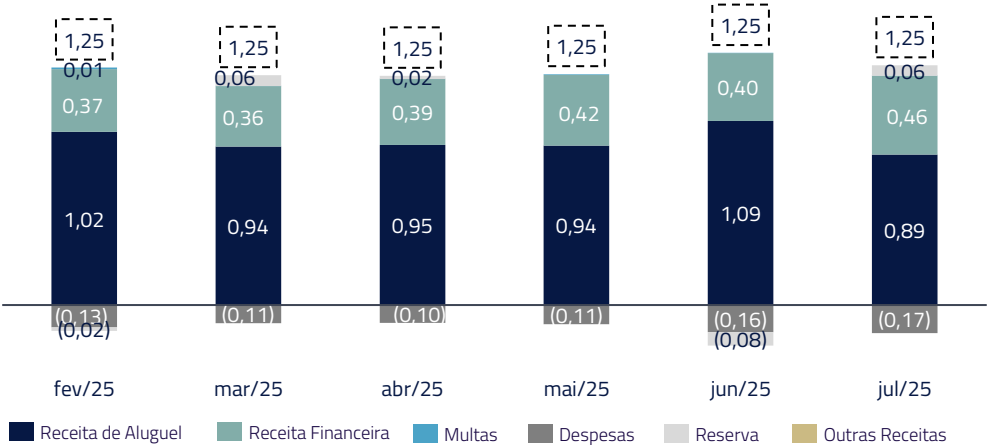
DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	mai/25	jun/25	jul/25	R\$/cota	Acum. 2S25
(+) RECEITAS DE ALUGUEIS CAIXA	9.117.088	10.482.214	8.582.463	0,89	8.582.463
(+) RECEITA FINANCEIRA	4.011.540	3.848.605	4.462.232	0,46	4.462.232
(+) REVERSÃO DE CUSTO DE OFERTA	0	0	0	0,00	0
(-) DESPESAS CONDOMINIAIS	-182.855	-227.892	-206.094	-0,02	-206.094
(-) DESPESAS COM IPTU	-49.092	-105.659	-159.401	-0,02	-159.401
(-) OUTRAS DESPESAS	-852.065	-1.211.423	-1.236.150	-0,13	-1.236.150
(=) RESULTADO	12.044.616	12.785.845	11.443.050	1,18	11.443.050
(+/-) RESERVA	-13.366	-754.595	588.200	0,07	588.200
DISTRIBUIÇÃO	12.031.250	12.031.250	12.031.250	1,25	12.031.250

CONSUMO RMG JUL/2025

CONSUMO RMG	jul/25
SALDO INICIAL 01/07/2025	31.300.000
CONSUMO	-2.450.000
SALDO FINAL 31/07/2025	28.850.000

15. 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. 16. Números não auditados.

COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO SEMESTRAL



FLUXO DE CAIXA DO MÊS DE JULHO 2025

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 junho e as receitas financeiras, descontando-se as despesas do Fundo, que são compostas, basicamente, pelas taxas legais e de administração:

SALDO INICIAL EM 01.07.25	358.914.350
(+) ALUGUÉIS	8.452.997
(+) RECEITA FINANCEIRA	4.462.232
(-) COMPRA DE ATIVO	2.450.000
(-) BENFEITORIAS	49.274
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ¹⁷	618.454
(-) DESPESAS DE CONDOMÍNIO, IPTU E OUTROS	983.191
(-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS ¹⁸	12.031.250
SALDO FINAL EM 31.07.25	355.697.410

VARIAÇÃO PATRIMONIAL¹⁹

Em julho, o valor patrimonial das cotas apresentou a seguinte evolução²⁰:

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
30.06.25	9.625.000	R\$ 105,93	-	1.019.573.723,22
31.07.25	9.625.000	R\$ 105,87	-0,06%	1.018.985.345,20

17. 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. 18. Rendimentos Distribuídos bruto de imposto de renda de cotistas pessoa jurídica. 19. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII. 20. Valor Patrimonial na data base do relatório já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada no mês seguinte.

DEMAIS CONSIDERAÇÕES



Gestão de Recursos

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 ICVM571, 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.