



## OBJETIVO

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

### PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup>

R\$ 1.019.301.616,47

### VALOR TOTAL DE MERCADO

R\$ 699.737.500,00

### TOTAL DE COTAS

9.625.000

### VACÂNCIA FÍSICA<sup>2</sup>

3,96% (ante 6,23% no mês anterior)

### VACÂNCIA FINANCEIRA<sup>3</sup>

4,81% (ante 6,35% no mês anterior)

### COTA PATRIMONIAL

R\$ 105,90/cota

Posição em 30/09/2025

### COTA MERCADO

R\$ 72,70/cota

Fechamento em 30/09/2025

### DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 1,25/cota

Pagamento em 14/10/2025

### TAXA DE ADM. E GESTÃO<sup>4</sup>

1,06% a.a.

### INÍCIO DO FUNDO

01/12/2023

### ADMINISTRADOR

Intrag DTVM LTDA.

### GESTOR

Kinea Investimentos LTDA.

## Prezado Investidor,

### Planilha de Fundamentos

Em setembro de 2025, concluímos a locação de um andar no edifício Morumbi Office Tower para a Argo Transmissão de Energia, empresa brasileira de transmissão de energia que atua na expansão do Sistema Interligado Nacional. Com esta operação, o imóvel atingiu 100% de ocupação.

Com a locação mencionada acima, a vacância física<sup>3</sup> ao final do mês de setembro foi de 3,96% (ante 6,23% no mês anterior), a vacância financeira<sup>4</sup> passando para 4,81% (ante 6,35% no mês anterior) e a vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos novos contratos de locação de 8,93% (ante 9,54% no mês anterior).

O valor dos rendimentos distribuídos pelo Fundo referente ao mês de setembro cujo pagamento ocorrerá em 14/10/2025 **será de R\$1,25 por cota**, conforme informado em nosso comunicado de rendimentos publicado em 30/09/2025.

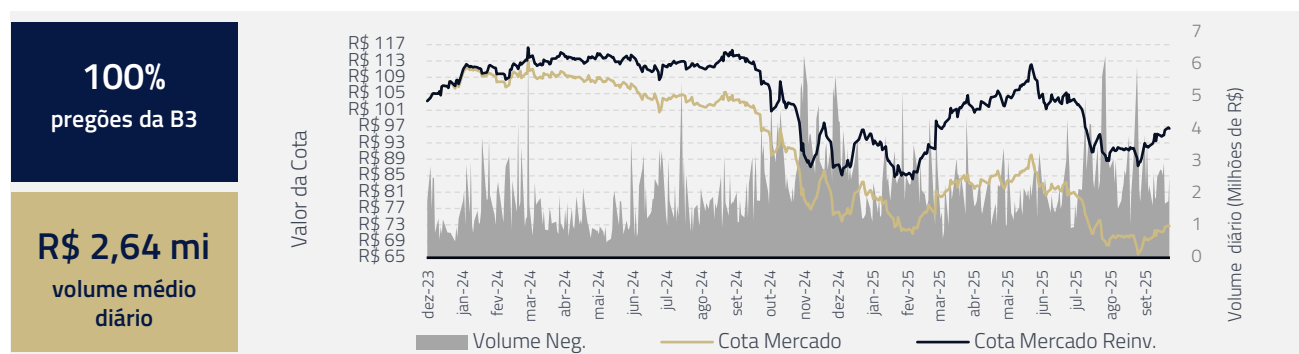
Conforme informado nos relatórios anteriores, gostaríamos de relembrar aos cotistas que, em linha com as condições estabelecidas na captação do Fundo, está previsto para dezembro de 2025 o pagamento da última parcela referente à aquisição dos imóveis do portfólio, o qual será realizado integralmente 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 vagas<sup>5</sup>. Com base no valor de mercado atual da cota<sup>6</sup> no mercado secundário, esse intervalo representa um dividend yield estimado entre 9,90% e 10,40%.

## RENTABILIDADE

| 1ª Emissão | Valor Referencial da Cota | Varição da Cota <sup>7</sup> | Renda Distribuída | Rentabilidade Total | CDI no Período <sup>8</sup> | Rentabilidade FI x CDI | Ibovespa <sup>9</sup> no Período |
|------------|---------------------------|------------------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------|------------------------|----------------------------------|
| 01/12/2023 | 100,00                    | -27,30%                      | 23,79%            | -3,51%              | 19,88%                      | -17,65%                | 14,08%                           |

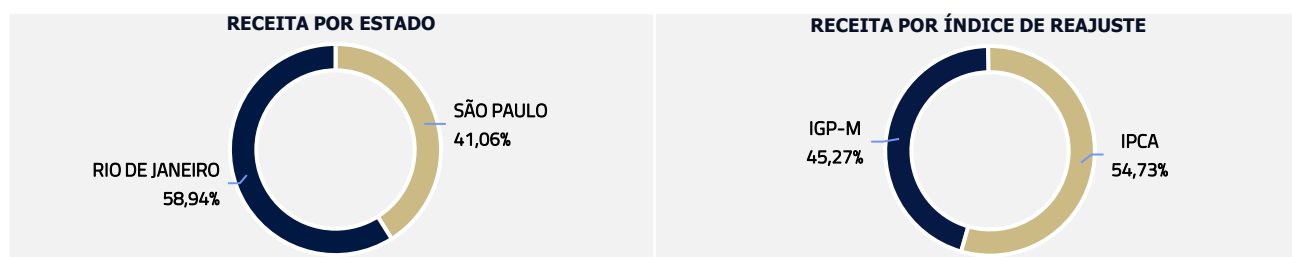
## NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados representaram um total de 844.162 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 8,77% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 2.635.035 e um volume médio por negócio de R\$ 866,65.

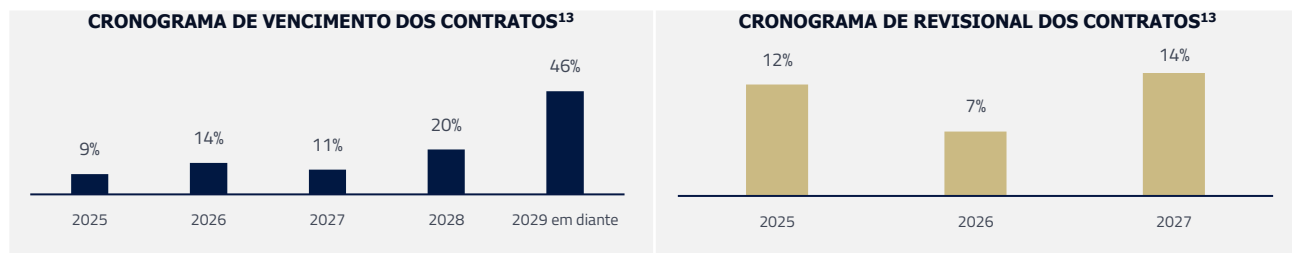


## CARTEIRA IMOBILIÁRIA<sup>10</sup>

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

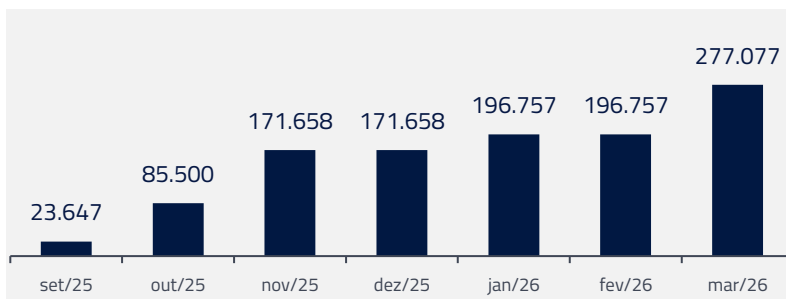


O Prazo Médio dos Contratos Firmados<sup>11</sup> pelo Fundo é de 9,53 anos. O Prazo Médio Remanescente<sup>12</sup> dos contratos do fundo está em 3,25 anos, com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.



## ABSORÇÃO DAS CARÊNCIAS<sup>14</sup>

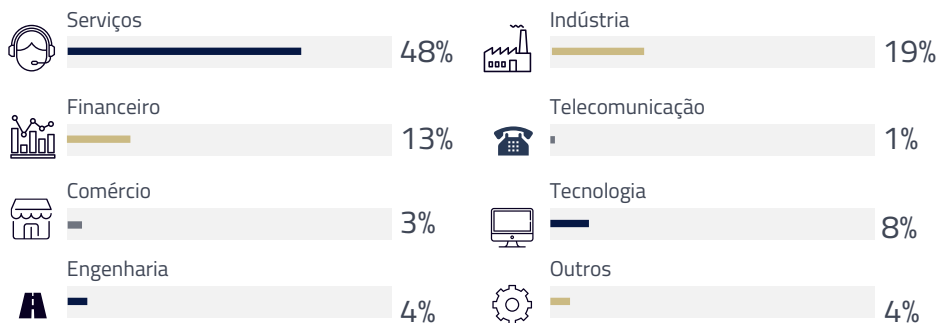
Projeção do incremento de receita conforme o término de vigência das carências previstas nos contratos de locação firmados recentemente.



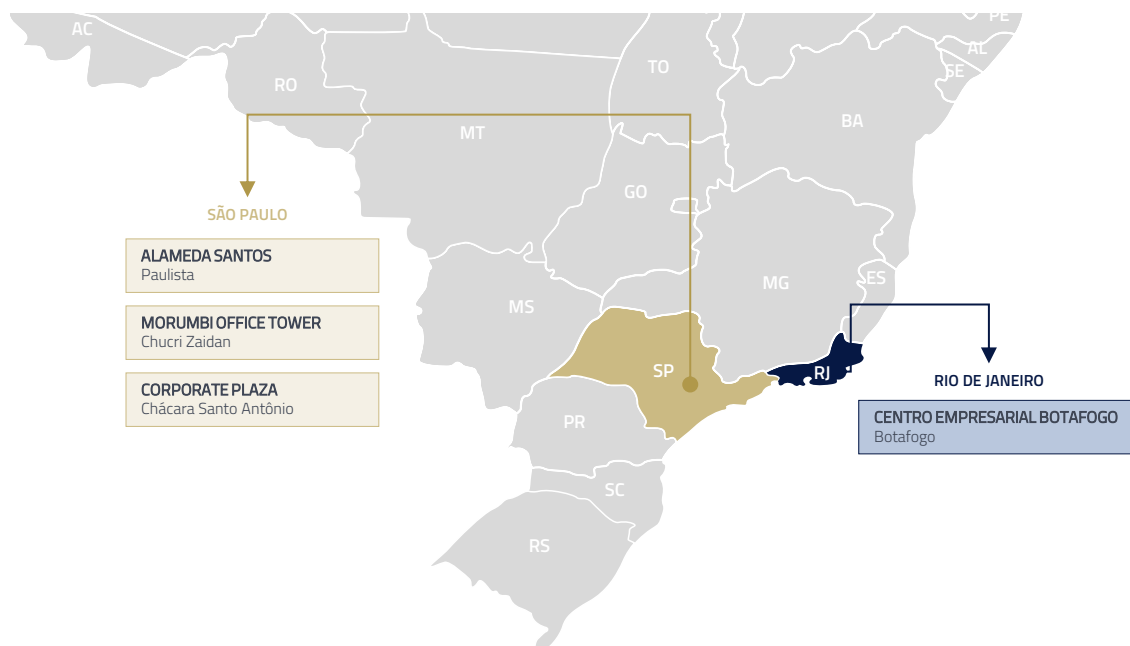
## PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

### 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



Clique e acesse o  
prospecto desse Fundo

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

A carteira imobiliária do Fundo é composta atualmente pelas propriedades abaixo descritas<sup>15</sup>:

Centro Empresarial Botafogo

Praia de Botafogo, 300  
Rio de Janeiro - RJ



ABL: 23.440 m<sup>2</sup>  
VALOR DE AVALIAÇÃO:  
R\$ 559.500.000  
TIPO DE CONTRATO: Típico  
VACÂNCIA FIN<sup>4</sup>.: 6,03%  
LOCATÁRIOS: Oncoclínicas,  
Bradesco , Light  
PARTICIPAÇÃO: 100%

Alameda Santos

Alameda Santos, 2477  
São Paulo - SP



ABL: 6.468 m<sup>2</sup>  
VALOR DE AVALIAÇÃO:  
R\$ 105.000.000  
TIPO DE CONTRATO: Típico  
VACÂNCIA FIN<sup>4</sup>.: 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 m<sup>2</sup>  
VALOR DE AVALIAÇÃO:  
R\$ 217.000.000  
TIPO DE CONTRATO: Típico  
VACÂNCIA FIN<sup>4</sup>.: 0,00%  
LOCATÁRIOS: Omnicom, ADM  
do Brasil  
PARTICIPAÇÃO: 82%

Corporate Plaza

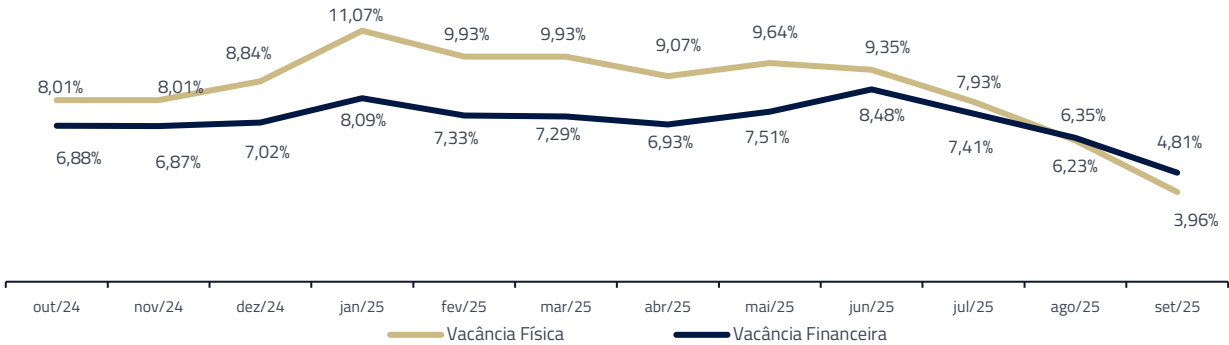
Rua Alexandre Dumas, 2100  
São Paulo - SP



ABL: 10.489 m<sup>2</sup>  
VALOR DE AVALIAÇÃO:  
R\$ 95.000.000  
TIPO DE CONTRATO: Típico  
VACÂNCIA FIN<sup>4</sup>.: 0,00%  
LOCATÁRIOS: Fast Card, CM  
Hospitalar  
PARTICIPAÇÃO: 89%

VACÂNCIA

Evolução da Vacância Física<sup>3</sup>/Financeira<sup>4</sup>



INFORMAÇÕES CONTÁBEIS<sup>16</sup>

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

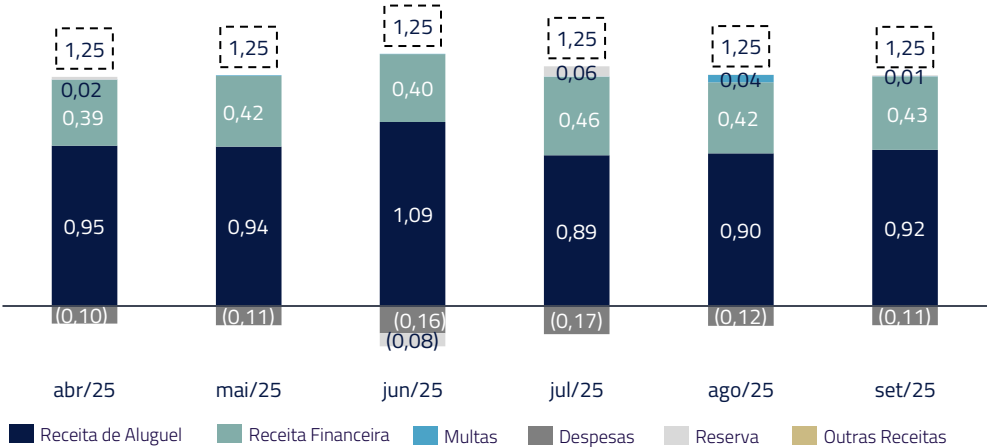
| DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS      | jul/25     | ago/25     | set/25     | R\$/cota | Acum. 2S25 |
|---------------------------------|------------|------------|------------|----------|------------|
| (+) RECEITAS DE ALUGUEIS CAIXA  | 8.582.463  | 9.107.855  | 8.896.378  | 0,92     | 26.586.696 |
| (+) RECEITA FINANCEIRA          | 4.462.232  | 4.041.434  | 4.176.706  | 0,43     | 12.680.371 |
| (+) REVERSÃO DE CUSTO DE OFERTA | 0          | 0          | 0          | 0,00     | 0          |
| (-) DESPESAS CONDOMINIAIS       | -206.094   | -201.479   | -144.999   | -0,02    | -552.572   |
| (-) DESPESAS COM IPTU           | -159.401   | -80.558    | -67.937    | -0,01    | -307.896   |
| (-) OUTRAS DESPESAS             | -1.236.150 | -851.130   | -878.205   | -0,09    | -2.965.485 |
| (=) RESULTADO                   | 11.443.050 | 12.016.121 | 11.981.942 | 1,23     | 35.441.114 |
| (+/-) RESERVA                   | 588.200    | 15.129     | 49.308     | 0,02     | 652.636    |
| DISTRIBUIÇÃO                    | 12.031.250 | 12.031.250 | 12.031.250 | 1,25     | 36.093.750 |

CONSUMO RMG SET/2025

| CONSUMO RMG              | SET/25     |
|--------------------------|------------|
| SALDO INICIAL 01/09/2025 | 25.850.000 |
| CONSUMO                  | -3.250.000 |
| SALDO FINAL 30/09/2025   | 22.600.000 |

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

|                                            |             |
|--------------------------------------------|-------------|
| SALDO INICIAL EM 01.09.25                  | 352.569.448 |
| (+) ALUGUÉIS                               | 8.762.753   |
| (+) RECEITA FINANCEIRA                     | 4.176.706   |
| (-) COMPRA DE ATIVO                        | 3.250.000   |
| (-) BENFEITORIAS                           | 2.322.648   |
| (-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO <sup>17</sup>    | 548.597     |
| (-) DESPESAS DE CONDOMÍNIO, IPTU E OUTROS  | 542.544     |
| (-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS <sup>18</sup> | 12.031.250  |
| SALDO FINAL EM 30.09.25                    | 346.813.867 |

VARIAÇÃO PATRIMONIAL<sup>19</sup>

Em setembro, o valor patrimonial das cotas apresentou a seguinte evolução<sup>20</sup>:

| DATA     | QUANTIDADE DE COTAS | COTA PATRIMONIAL | VARIAÇÃO | PATRI. LÍQUIDO (R\$) |
|----------|---------------------|------------------|----------|----------------------|
| 29.08.25 | 9.625.000           | R\$ 105,89       | -        | 1.019.216.225,82     |
| 30.09.25 | 9.625.000           | R\$ 105,90       | 0,01%    | 1.019.301.616,47     |

<sup>17</sup>. 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. <sup>18</sup>. Rendimentos Distribuídos bruto de imposto de renda de cotistas pessoa jurídica. <sup>19</sup>. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII. <sup>20</sup>. 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](mailto:relacionamento@kinea.com.br).