

OBJETIVO DO FUNDO

Gerar renda de aluguel mensal através da locação de um portfólio diversificado de prédios corporativos e galpões logísticos.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 4.606.809.151,75

VALOR TOTAL DE MERCADO

R\$ 4.191.121.385,05

TOTAL DE COTAS

28.204.047

VACÂNCIA FÍSICA²

3,86% (ante 3,89% no mês anterior)

VACÂNCIA FINANCEIRA³

5,53%⁴ (ante 5,62% no mês anterior)

COTA PATRIMONIAL EM 31/10/2025

R\$ 163,34/cota

COTA MERCADO EM 31/10/2025

R\$ 148,60/cota

DISTRIBUIÇÃO MENSAL EM 14/11/2025

R\$ 1,00/cota

TAXA DE ADM. E GESTÃO⁵

1,11% a.a.

INÍCIO DO FUNDO

11/08/2010

ADMINISTRADOR

Intrag DTVM LTDA.

GESTOR

Kinea Investimentos

PREZADO INVESTIDOR

No mês de outubro, o portfólio do Fundo continuou apresentando uma performance positiva com duas novas locações no Complexo Rochaverá. A ASSODEERE, organização que apoia e representa a rede de concessionárias da John Deere no Brasil, passou a ocupar 440 m² na torre Ebony. Já o escritório WORKPLACE Arquitetura Corporativa, especializado em ambientes de trabalho, iniciou suas operações em 229 m² na torre Crystal.

Como resultado das locações mencionadas, os indicadores de vacância do Fundo apresentaram nova melhora no mês de outubro. A vacância física² encerrou o mês em 3,86%, (ante 3,89% no mês anterior), a vacância financeira³ de 5,53% (ante 5,62% no mês anterior) e a vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos novos contratos de locação de 6,75% (ante 7,27% no mês anterior).

O valor dos rendimentos distribuídos pelo Fundo referente ao mês de outubro cujo pagamento ocorrerá em 14/11/2025 será de R\$1,00 por cota, conforme informado em nosso comunicado de rendimentos publicado em 31/10/2025.

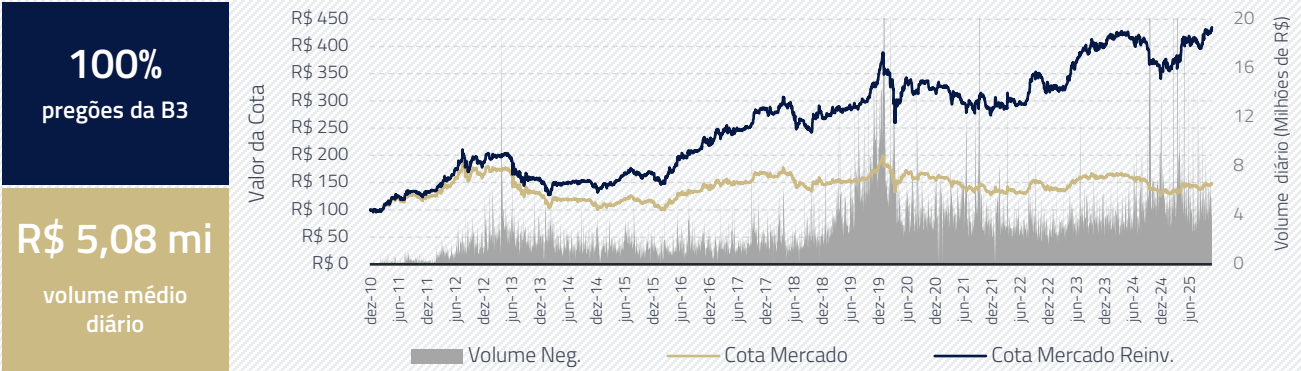
1. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII 2. Percentual de áreas vagas em relação ao total de áreas dos ativos do Fundo. 3. Percentual das receitas que poderiam ser geradas pelas áreas vagas em relação ao total de receitas de aluguel do Fundo. 4. A vacância financeira do ativo Rochaverá (Torre C) não impacta o resultado do Fundo, pois o contrato de compra e venda conta com uma cláusula de renda mínima garantida, a qual suporta o fluxo financeiro. 5. A taxa de administração do Fundo é equivalente a 1,11% 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.

RENTABILIDADE

	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão	6ª Emissão	7ª Emissão	8ª Emissão
	15/09/2010	08/07/2011	13/01/2012	01/02/2013	21/07/2017	05/04/2019	01/01/2021	26/04/2024
Valor Referencial da Cota ⁶	100,58	112,86	122,80	163,43	144,48	144,36	156,68	159,54
Variação da Cota ⁷	47,75%	31,67%	21,01%	-9,07%	2,85%	2,93%	-5,16%	-6,86%
Renda Distribuída	284,69%	238,75%	208,09%	143,33%	78,39%	58,26%	40,95%	12,42%
Rentabilidade Total	332,44%	270,41%	229,10%	134,26%	81,25%	61,19%	35,79%	5,57%
CDI no Período ⁸	257,84%	229,56%	212,02%	188,41%	82,50%	64,66%	54,67%	16,77%
Rentabilidade FI x CDI	128,93%	117,80%	108,06%	71,26%	98,48%	94,63%	65,46%	33,19%
Ibovespa ⁹ no Período	119,57%	143,10%	152,83%	147,78%	131,19%	53,99%	25,82%	17,42%

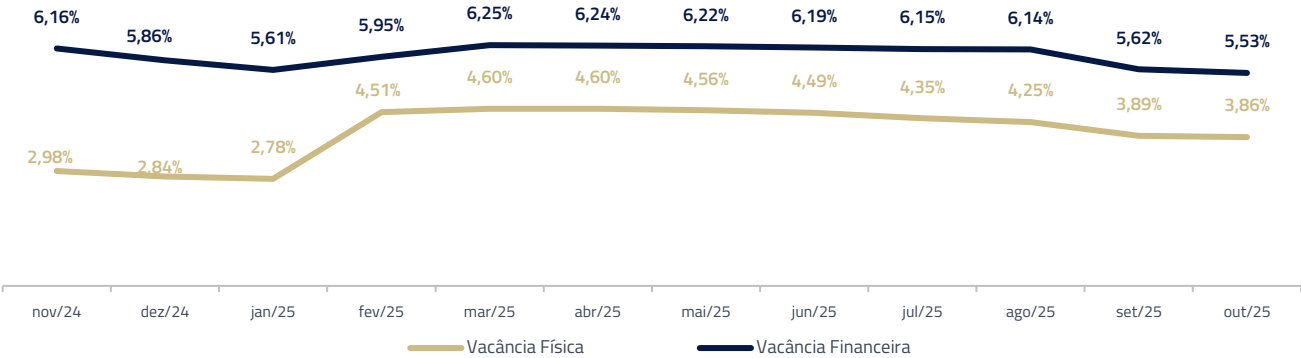
NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados representaram um total de 806.193 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 2,86% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 5.075.363 e um volume médio por negócio de R\$ 973,67. Atualmente o Fundo possui a sétima maior participação no IFIX¹⁰ (2,86%).



VACÂNCIA

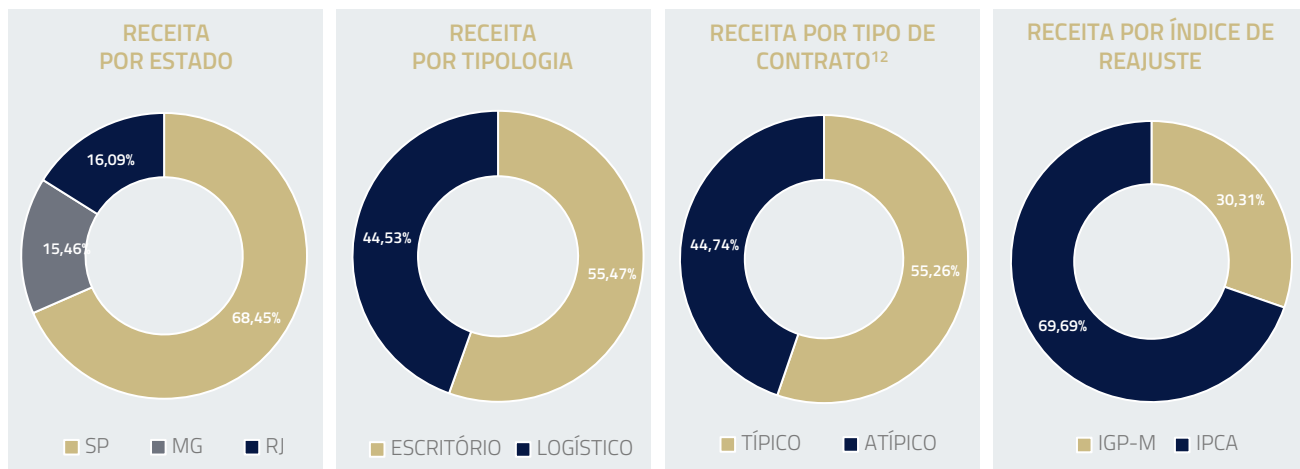
Evolução da Vacância Física²/Financeira³



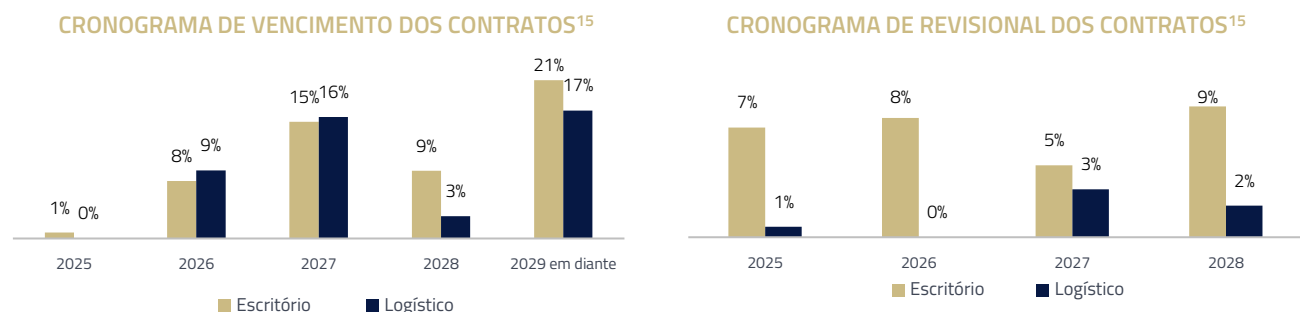
6. Os valores referenciais da cota das emissões foram ajustados para refletir o desmembramento de cotas ocorrido em 02 de Junho de 2014. 7. A variação positiva da cota não considera o imposto de renda sobre ganho de capital na venda das cotas. 8. Certificado de Depósito Interbancário, adotado neste Relatório como mera referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance do Fundo. 9. 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. 10. O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) tem por objetivo medir a performance de uma carteira composta por cotas de fundos imobiliários que são listados para negociação nos ambientes administrados pela B3. Mais informações em: http://www.b3.com.br/pt_br/.

CARTEIRA IMOBILIÁRIA¹¹

Portfólio composto por 21 propriedades sendo 13 edifícios comerciais e 8 centros logísticos apresentando a seguinte divisão de área e receita por tipologia, demonstrando o equilíbrio existente entre a tipologia de logística e de escritório, conferindo maior previsibilidade e menor volatilidade no fluxo de receitas de aluguel.

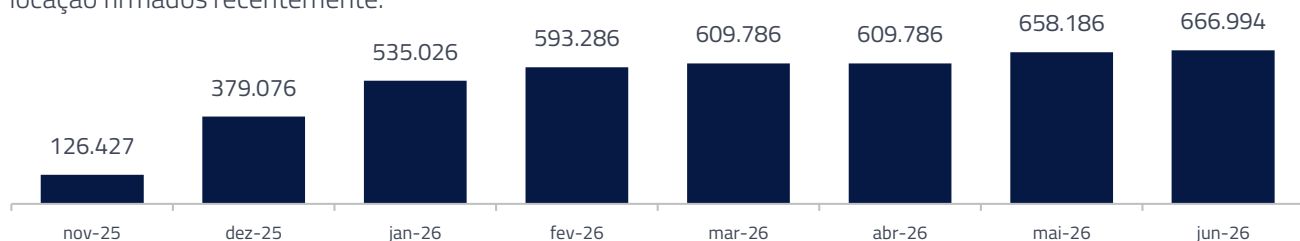


O Prazo Médio dos Contratos Firmados¹³ pelo Fundo é de 9,26 anos sendo de 7,82 anos para os escritórios e 11,06 anos para os ativos logísticos. O Prazo Médio Remanescente¹⁴ dos contratos do fundo está em 3,40 anos, com 2,92 anos para escritórios e 4,01 anos para ativos logísticos. Com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.



ABSORÇÃO DAS CARÊNCIAS¹⁶

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

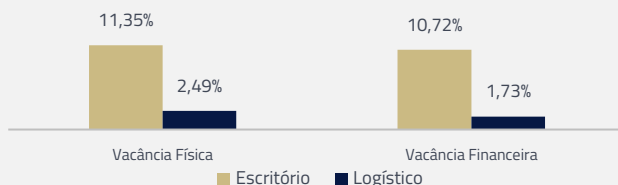


11. Informações gerenciais não auditadas. 12. Dos 44,74% de contratos atípicos, 63,88% são contratos atípicos e 36,12% são contratos de longo prazo, com características comuns aos contratos atípicos. 13. Cálculo realizado levando em consideração o início e o final dos contratos firmados pelo fundo. 14. Cálculo realizado utilizando a data de 31/10/2025 até o término de cada contrato. 15. Percentual sobre a receita total. 16. As datas apresentadas no gráfico referem-se ao mês de competência do término das carências previstas nos contratos de locação. Valores acumulados na visão de hoje.

VACÂNCIA FINANCEIRA⁴ POR SEGMENTO



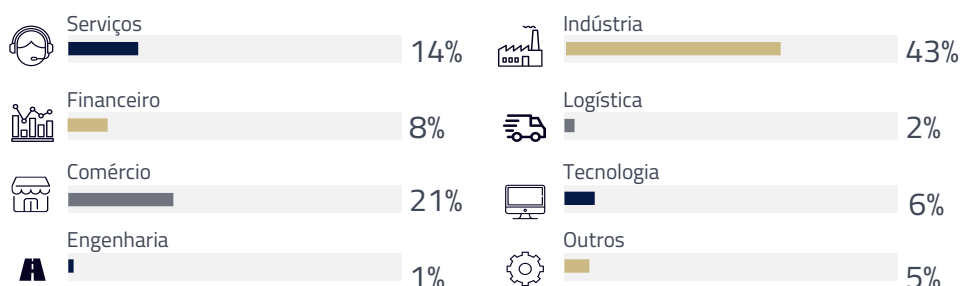
VACÂNCIA POR PORTFÓLIO



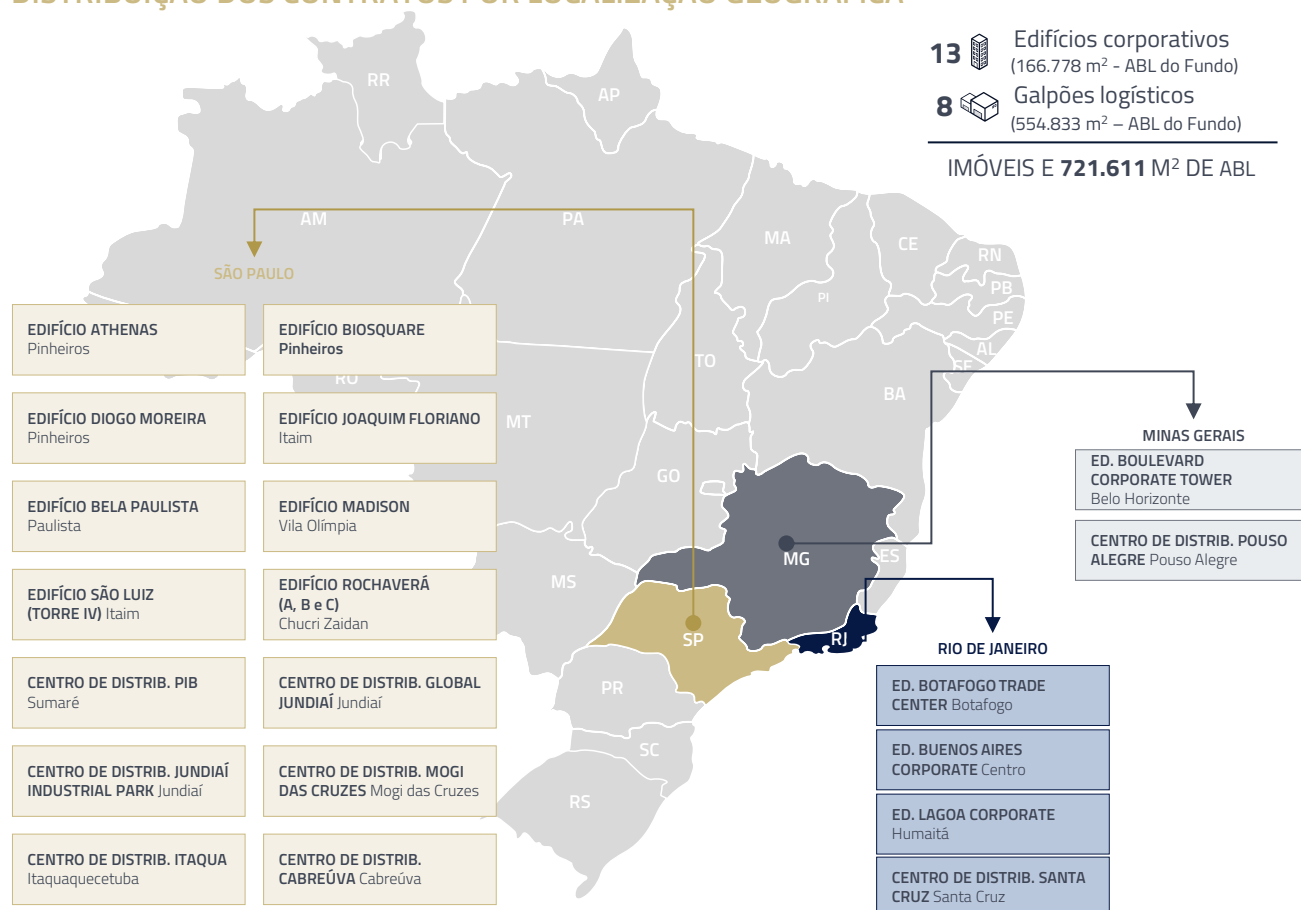
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

DISTRIBUIÇÃO DOS CONTRATOS POR SETOR

O Fundo possui **mais de 170 inquilinos**, trazendo assim uma diversificação para o portfólio.



DISTRIBUIÇÃO DOS CONTRATOS POR LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA



PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

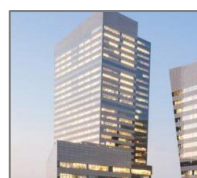
A carteira imobiliária do Fundo é composta atualmente pelas propriedades abaixo descritas¹⁷:

ROCHAUERÁ TORRES EBONY E MARBLE Av. Nações Unidas, 14.171 - São Paulo - SP

ABL	56.734 m ²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 201.500.000
TIPO DE CONTRATO	Típico
VACÂNCIA FIN ⁴	3,74%
LOCATÁRIOS	Votorantim, SAP, Boehringer
PARTICIPAÇÃO	20%



ROCHAUERÁ TORRE CRYSTAL Av. Nações Unidas, 14.171 - São Paulo - SP



ABL	53.401 m ²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 596.000.000
TIPO DE CONTRATO	Típico
VACÂNCIA FIN ⁴	2,67%
LOCATÁRIOS	BASF, CTEEP
PARTICIPAÇÃO	57%

DIOGO MOREIRA 184 Rua Diogo Moreira, 184, São Paulo - SP

ABL	12.105 m ²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 339.500.000
TIPO DE CONTRATO	Atípico
VACÂNCIA FIN ⁴	0%
LOCATÁRIOS	Bunge
PARTICIPAÇÃO	100%



MADISON Rua Gomes de Carvalho, 1.195, - São Paulo - SP



ABL	8.329 m ²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 133.000.000
TIPO DE CONTRATO	Típico
VACÂNCIA FIN ⁴	0%
LOCATÁRIOS	Polirex, GTI, Capital Markets
PARTICIPAÇÃO	100%

BELA PAULISTA Avenida Paulista, 2.421, São Paulo - SP

ABL	6.521 m ²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 102.000.000
TIPO DE CONTRATO	Típico
VACÂNCIA FIN ⁴	0%
LOCATÁRIOS	Delta Business, Kalunga, Agis
PARTICIPAÇÃO	100%



São Luiz (Torre IV) Av. Juscelino Kubitschek, 1.830, São Paulo - SP



ABL	11.354 m ²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 199.000.000
TIPO DE CONTRATO	Típico
VACÂNCIA FIN ⁴	0%
LOCATÁRIOS	Pine, BMG, Minutrade
PARTICIPAÇÃO	86%

ATHENAS Rua Doutor Fernandes Coelho, 64, São Paulo - SP

ABL	6.759,30 m ²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 90.000.000
TIPO DE CONTRATO	Típico
VACÂNCIA FIN ⁴	0%
LOCATÁRIOS	Polenghi, Am. Airlines, Takaoka
PARTICIPAÇÃO	100%



BIOSQUARE (em desenv.) Rua dos Pinheiros, 701, São Paulo - SP



ABL	41.930 m ²
PREVISÃO DE ENTREGA	1º Semestre de 2026
PARTICIPAÇÃO	69%
TOTAL APORTADO	R\$ 278.064.321,07

[Clique e acesse o vídeo da obra](#)

JOAQUIM FLORIANO Rua Joaquim Floriano, 913, São Paulo - SP

ABL	3.899 m ²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 72.000.000
TIPO DE CONTRATO	Típico
VACÂNCIA FIN ⁴	15,29%
LOCATÁRIOS	GS Inima, Odata, Planova
PARTICIPAÇÃO	100%



BOULEVARD CORPORATE TOWER Av. dos Andradas, 3.000, Belo Horizonte - MG

ABL	20.426 m ²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 246.000.000
TIPO DE CONTRATO	Típico
VACÂNCIA FIN ⁴	0%
LOCATÁRIOS	Google, We Work
PARTICIPAÇÃO	100%



LAGOA CORPORATE Rua Humaitá, 275, Rio de Janeiro - RJ



ABL	11.687 m ²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 241.500.000
TIPO DE CONTRATO	Típico
VACÂNCIA FIN ⁴	22,46%
LOCATÁRIOS	Pinheiro Neto, SPX, JGP
PARTICIPAÇÃO	100%

17. A avaliação patrimonial dos imóveis considera a participação do Fundo no ativo e foi elaborada pela empresa Colliers International, data base Junho/2025. A ABL corresponde a área total de cada ativo. Para a exibição dos locatários foi selecionada uma amostra dos principais inquilinos. 18. O volume considera a participação do Fundo no ativo.

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

BOTAFOGO TRADE CENTER
Rua Prof. Álvaro Rodrigues, 352, Rio de Janeiro - RJ

ABL	8.083 m ²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 99.000.000
TIPO DE CONTRATO	Típico
VACÂNCIA FIN ⁴	36,33%
LOCATÁRIOS	Keppel Fels, UTE GNA
PARTICIPAÇÃO	100%



CD MOGI DAS CRUZES
Rodovia Mogi-Dutra, 11.100, Mogi das Cruzes - SP

ABL	69.113 m ²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 261.500.000
TIPO DE CONTRATO	Atípico ¹²
VACÂNCIA FIN ⁴	0%
LOCATÁRIOS	Kimberly Clark
PARTICIPAÇÃO	100%



CD SANTA CRUZ
Estrada da Lama Preta, 2.805, Rio de Janeiro - RJ

ABL	64.860 m ²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 186.000.000
TIPO DE CONTRATO	Atípico
VACÂNCIA FIN ⁴	0%
LOCATÁRIOS	Lojas Renner
PARTICIPAÇÃO	100%



CD GLOBAL JUNDIAÍ
Avenida Caminho de Goiás, 100, Jundiaí - SP

ABL	41.468 m ²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 129.500.000
TIPO DE CONTRATO	Típico
VACÂNCIA FIN	0%
LOCATÁRIOS	Foxconn, Habasit
PARTICIPAÇÃO	100%



CD POUSO ALEGRE
Rodovia Fernão Dias, km 863, Pouso Alegre - MG

ABL	87.750 m ²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 322.500.000
TIPO DE CONTRATO	Atípico ¹²
VACÂNCIA FIN ⁴	0%
LOCATÁRIOS	Empresa do setor de consumo
PARTICIPAÇÃO	100%



BUENOS AIRES CORPORATE
Rua Buenos Aires, 15, Rio de Janeiro - RJ



ABL	6.887 m ²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 35.000.000
TIPO DE CONTRATO	Típico
VACÂNCIA FIN ⁴	87,93%
LOCATÁRIOS	Grupo GR, E-Frame
PARTICIPAÇÃO	100%

CD ITAQUA
Rua do Níquel, 205, Itaquaquecetuba - SP



ABL	30.698 m ²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 132.000.000
TIPO DE CONTRATO	Atípico
VACÂNCIA FIN ⁴	0%
LOCATÁRIOS	Marisa
PARTICIPAÇÃO	100%

CD JUNDIAÍ INDUSTRIAL PARK
Rodovia Vice Pref. Hermenegildo Tonolli, km 2, Jundiaí - SP



ABL	75.976 m ²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 247.000.000
TIPO DE CONTRATO	Típico
VACÂNCIA FIN ⁴	0%
LOCATÁRIOS	Finij, Geodis, Kísabor
PARTICIPAÇÃO	90%

CD PIB SUMARÉ
Avenida Parque Industrial, 580, Sumaré - SP



ABL	13.836 m ²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 19.500.000
TIPO DE CONTRATO	-
VACÂNCIA FIN.	100%
LOCATÁRIOS	-
PARTICIPAÇÃO	100%

CD CABREÚVA
Rod. Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, km 82 - Cabreúva - SP28,42



ABL	178.730 m ²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 722.125.791
TIPO DE CONTRATO	Atípico
VACÂNCIA FIN ⁴	0%
LOCATÁRIOS	Lojas Renner
PARTICIPAÇÃO	100%



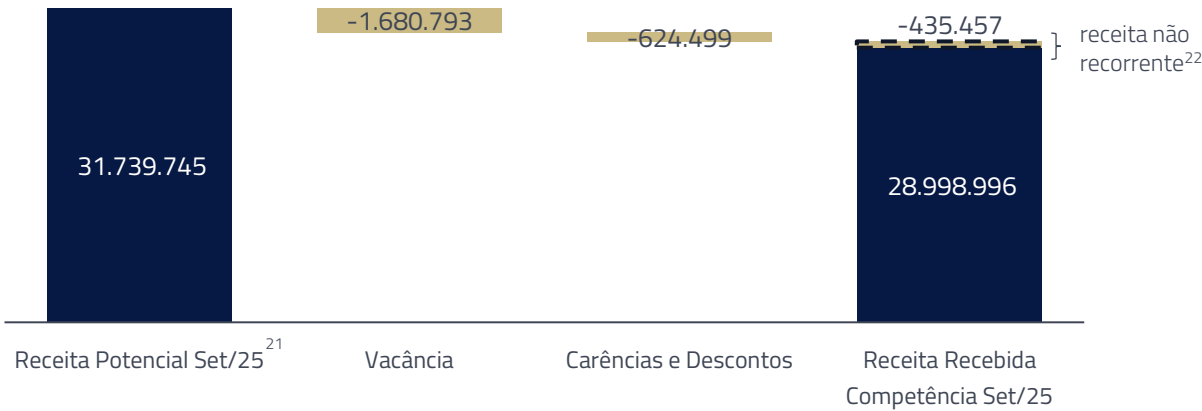
ALAVANCAGEM

VOLUME¹⁹: R\$ 150 milhões
TAXA: IPCA + 7,25%
VENCIMENTO: Março de 2036

19. Valor correspondente ao total da operação de venda dos CRI associados ao projeto do CD Cabreúva

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS²⁰

RECEITA DE LOCAÇÃO (VALORES EM REAIS: R\$)

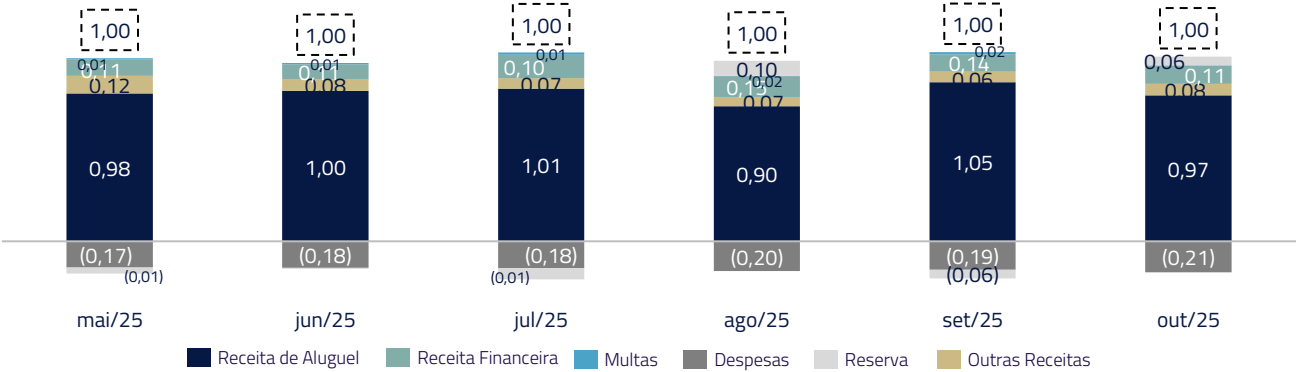


RECURSOS DISPONÍVEIS PARA DISTRIBUIÇÃO

No quadro abaixo, apresentamos os recursos disponíveis em diferentes períodos, importante ressaltar que o valor total de receitas considera antecipações feitas pelos inquilinos neste mês de R\$ 2,52 MM e que no mês anterior foram realizadas antecipações no montante de R\$ 2,91 MM.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	ago/25	set/25	out/25	R\$/cota	Acum. 2S25	CONSUMO RMG ²⁴
(+) RECEITAS DE ALUGUEIS CAIXA	22.855.418	27.752.047	24.850.675	0,88	102.048.790	SALDO INICIAL 01/10/2025 62.613.000
(+) RECEITAS DE ALUGUEIS ANTECIPADOS ²³	2.454.048	2.454.048	2.526.716	0,09	9.888.861	
(+) RECEITA FINANCEIRA	3.916.596	3.207.887	3.375.036	0,12	14.848.357	CONSUMO 0
(+) LUCRO COM VENDA DE ATIVO	1.760.425	1.724.831	1.621.605	0,06	7.068.565	
(+) REVERSÃO DO CUSTO DE OFERTA	0	0	0	0,00	0,00	SALDO FINAL 31/10/2025 62.613.000
(+) OUTRAS RECEITAS	0	0	0	0,00	0,00	
(-) DESPESAS CONDOMINIAIS	-495.136	-487.054	-441.226	-0,02	-1.969.068	
(-) DESPESAS COM IPTU	-364.317	-349.897	-349.728	-0,01	-1.440.737	
(-) OUTRAS DESPESAS	-4.736.474	-4.483.393	-5.026.685	-0,18	-18.371.539	
(=) RESULTADO	25.390.561	29.818.470	26.556.394	0,94	112.073.228	
(+/-) RESERVA	2.813.486	-1.614.423	1.647.653	0,06	742.960	
DISTRIBUIÇÃO	28.204.047	28.204.047	28.204.047	1,00	112.816.188	

RECURSOS DISPONÍVEIS PARA DISTRIBUIÇÃO



20. Números não auditados 21. Receita referente a eventuais ajustes nos recebimentos, como: valores pró-rata, inadimplências, multa, juros, antecipações e RMG. 22. Receita referente a eventuais ajustes nos recebimentos, como: valores pró-rata, inadimplências, multa, juros e antecipações. 23. Considera apenas as antecipações de receitas de aluguel referentes a competência do mês vigente. 24. RMG relativo a aquisição do ativo Rochavérá Torre C

FLUXO DE CAIXA DO MÊS DE OUTUBRO 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 setembro e as receitas financeiras, descontando-se as despesas do Fundo, que são compostas, basicamente, pelas taxas legais e de administração²⁵:

SALDO INICIAL EM 01.10.25	126.595.977
(+) Aluguéis ²⁶	56.261.436
(+) Receita financeira	3.375.036
(+) Receita com venda de ativo	2.579.899
(+/-) Compra de ativo	-1.800.000
(-) Benfeitorias	1.284.056
(-) Taxa de administração ²⁷	3.974.446
(-) Despesas de condomínio, iptu e outros	1.172.908
(-) Rendimentos distribuídos ²⁸	28.203.924
SALDO FINAL EM 31.10.25	152.377.014

VARIAÇÃO PATRIMONIAL²⁹

Em outubro, o valor patrimonial das cotas apresentou a seguinte evolução³⁰:

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
30/09/2025	28.204.047	R\$ 163,31	-	4.606.086.252,04
31/10/2025	28.204.047	R\$ 163,34	0,02%	4.606.809.151,75

25. Saldo Final na data base do relatório, bruto da distribuição de rendimentos a ser realizada no mês seguinte. 26. O montante total da linha de aluguéis contém o valor recebido referente ao CD Cabreúva, dado a entrega do imóvel em 27/08/2021 e as características específicas da estrutura de capital do desenvolvimento do ativo. 27. A taxa de administração do Fundo é equivalente a 1,11% 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. 28. Rendimentos Distribuídos bruto de imposto de renda de cotistas pessoa jurídica. 29. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII. 30. Valor Patrimonial na data base do relatório já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada no mês seguinte.

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

MERCADO LOGÍSTICO DE SÃO PAULO – CLASSE A (AAA, AA E A)

No terceiro trimestre de 2025, o mercado logístico Classe A no Estado de São Paulo registrou um estoque total de 16,4 milhões de m², distribuídos em 260 empreendimentos. O período foi marcado pela entrega de 247.495 m² de novo estoque, volume inferior ao observado no trimestre anterior (652.724 m²).

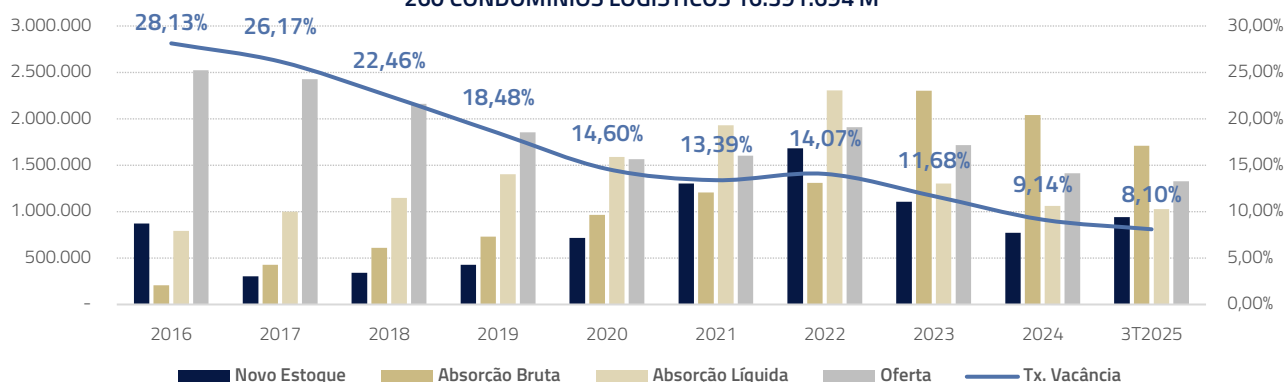
Com o menor acréscimo de área, a taxa de vacância apresentou queda, encerrando o trimestre em 8,10%, frente aos 9,25% registrados no segundo trimestre. Essa redução na vacância impulsionou uma valorização nos preços pedidos, que passaram de R\$ 29,98/m² para R\$ 30,27/m² ao final do período.

A demanda segue aquecida ao longo de 2025, com destaque para os setores de e-commerce, varejo e uma retomada das operações de empresas logísticas (3PL). Esses players têm buscado constantemente novas áreas para expansão, com foco em eficiência operacional e qualidade dos ativos.

A performance do trimestre demonstrou resiliência e estabilidade, com destaque para os níveis de absorção, mesmo diante de uma leve retração em relação ao trimestre anterior. A absorção líquida foi de 413.379 m², ante 472.782 m² no 2T25, enquanto a absorção bruta totalizou 592.865 m², comparada aos 684.117 m² do período anterior. Em comparação com o 3T24, os números representam uma evolução significativa, evidenciando o fortalecimento do mercado.

PRINCIPAIS INDICADORES MERCADO LOGÍSTICO SÃO PAULO

260 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 16.391.694 M²



Fonte: Kinea e Buildings

EVOLUÇÃO DO PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO

260 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 16.391.694 M²



Fonte: Kinea e Buildings

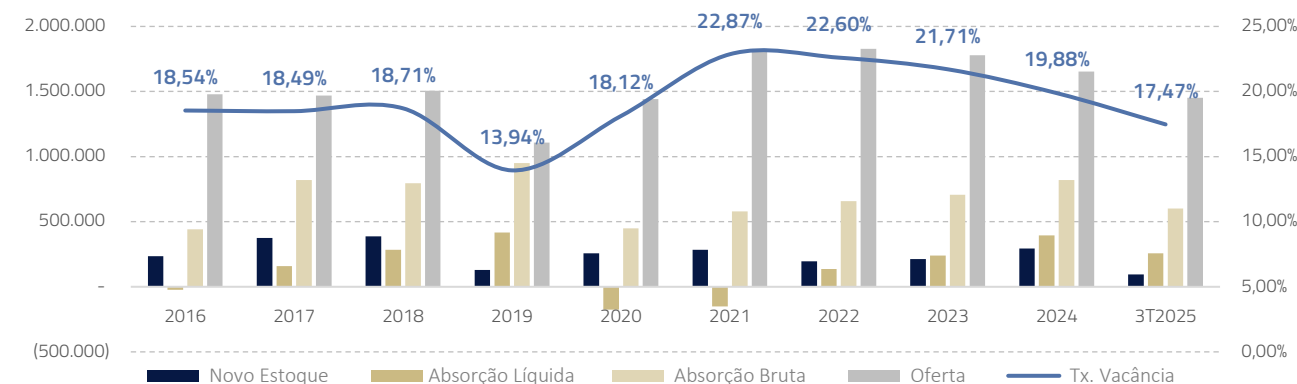
MERCADO DE EDIFÍCIOS CORPORATIVOS DE SÃO PAULO – CLASSE A e B (AAA, AA, A, BB e B)

O segmento de edifícios corporativos em São Paulo manteve sua trajetória de recuperação no terceiro trimestre de 2025, consolidando os sinais positivos observados desde o início do ano. A absorção líquida foi de 58.323,72 m², acumulando 256.915,54 m² no ano. Já a absorção bruta atingiu 175.267,85 m², totalizando 601.666,15 m² em 2025.

Esse desempenho reflete uma movimentação consistente, ainda que com variações naturais entre os trimestres, reforçando a retomada gradual do setor. A entrega de 38.080,68 m² de novo estoque, em ritmo moderado, contribuiu para uma nova redução na taxa de vacância, que fechou o trimestre em 17,47%, abaixo dos 17,84% do 2T25 e dos 18,91% do 1T25. Trata-se da menor taxa desde 2020, indicando maior equilíbrio entre oferta e demanda.

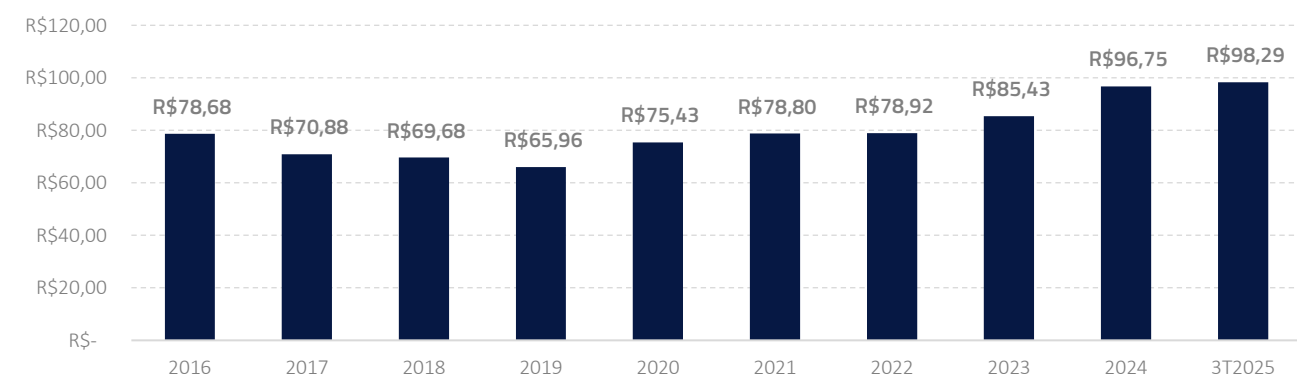
Em relação aos preços, o mercado manteve estabilidade com leve tendência de alta. O valor médio pedido para imóveis das classes A e B foi de R\$ 98,29/m²/mês, superando os R\$ 97,23/m² do trimestre anterior e significativamente acima do valor registrado no 3T24 (R\$ 89,41/m²). Essa valorização reflete tanto a redução da vacância quanto a maior seletividade dos ocupantes, que priorizam ativos bem localizados e com alto padrão construtivo.

PRINCIPAIS INDICADORES OFFICE SÃO PAULO 794 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS 8.303.047 M²



Fonte: Kinea e Buildings

EVOLUÇÃO DO PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO 794 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS 8.303.047 M²



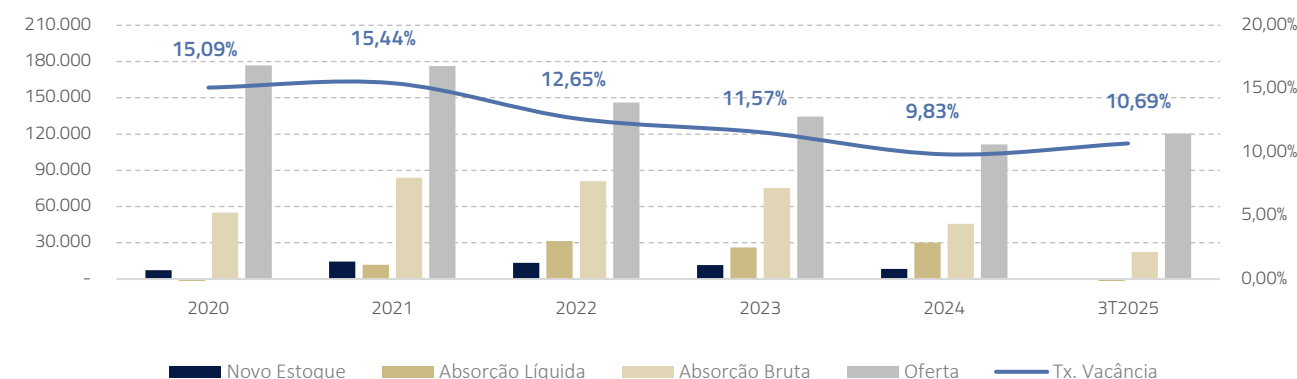
Fonte: Kinea e Buildings

MERCADO DE EDIFÍCIOS CORPORATIVOS DE BELO HORIZONTE – CLASSE A e B (AAA, AA, A, BB e B)

No terceiro trimestre de 2025, o mercado de escritórios em Belo Horizonte apresentou sua primeira retração desde 2021. A taxa de vacância subiu para 10,69%, ante os 9,88% do trimestre anterior, resultado de uma absorção líquida negativa de 8,7 mil m². A absorção bruta foi de 13,0 mil m², superior aos 4,8 mil m² registrados no 2T25. Apesar da leve oscilação negativa do 3º trimestre, o mercado continua numa tendência de melhora continua quando comparamos com o início de 2024 onde tínhamos uma taxa de vacância de 11,67%.

O preço pedido médio sofreu redução, passando de R\$ 51,72/m² para R\$ 46,04/m², refletindo ajustes na precificação diante do aumento da vacância e da menor demanda. Conforme dito acima, quando comparamos com o mesmo período de 2024 nota-se que os preços apresentaram um incremento demonstrando assim a melhora gradual do mercado corporativo de Belo Horizonte.

PRINCIPAIS INDICADORES OFFICE BELO HORIZONTE 153 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS 1.125.677 M²



Fonte: Kinea e Buildings

EVOLUÇÃO DO PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO 153 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS 1.125.677 M²



Fonte: Kinea e Buildings

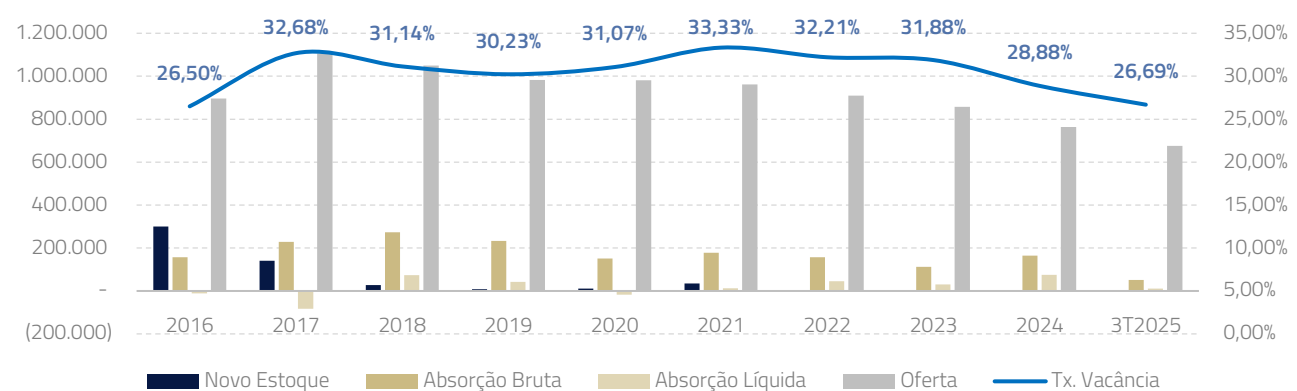
MERCADO DE EDIFÍCIOS CORPORATIVOS DE RIO DE JANEIRO – CLASSE A e B (AAA, AA, A, BB e B)

O mercado corporativo do Rio de Janeiro manteve sua trajetória de recuperação no terceiro trimestre de 2025. A taxa de vacância caiu para 26,69%, frente aos 27,84% do trimestre anterior, atingindo o menor patamar dos últimos nove anos.

A absorção bruta foi de 44,2 mil m², significativamente superior aos 10,6 mil m² do 2T25. A absorção líquida também apresentou forte avanço, totalizando 24,7 mil m², ante 1,2 mil m² no trimestre anterior. No acumulado de 2025, já são mais de 35 mil m², e quase 60 mil m² considerando os últimos quatro trimestres.

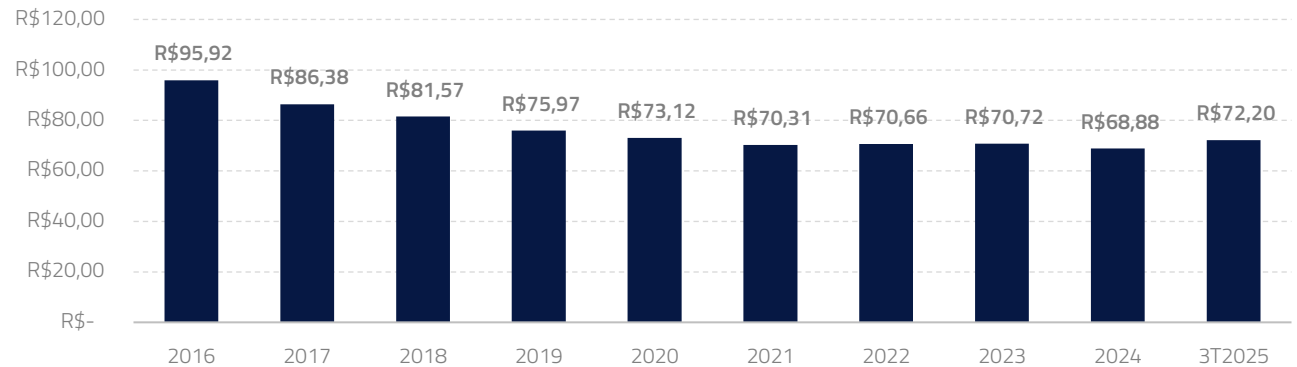
Quanto aos preços, houve recuo no valor pedido, que passou de R\$ 73,81/m² para R\$ 72,20/m², sinalizando uma redução na oferta de ativos com valores mais elevados e ajustes para adequação ao perfil da demanda.

PRINCIPAIS INDICADORES OFFICE RIO DE JANEIRO
229 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS 2.532.533 M²



Fonte: Kinea e Buildings

EVOLUÇÃO DO PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO
229 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS 2.532.533 M²



Fonte: Kinea e Buildings



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