

OBJETIVO DO FUNDO

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 1.019.304.634,39

VALOR TOTAL DE MERCADO

R\$ 674.520.000,00

TOTAL DE COTAS

9.625.000

VACÂNCIA FÍSICA²

2,37% (ante 3,96% no mês anterior)

VACÂNCIA FINANCEIRA³

2,68% (ante 4,81% no mês anterior)

COTA PATRIMONIAL EM 31/10/2025

R\$ 105,90/cota

COTA MERCADO EM 31/10/2025

R\$ 70,08/cota

DISTRIBUIÇÃO MENSAL EM 14/11/2025

R\$ 1,25/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 outubro de 2025, seguimos com uma evolução positiva nas comercializações das áreas vagas do Fundo. No decorrer do mês concluímos a locação de 935 m² no edifício Centro Empresarial Botafogo para a Faculdade de Informática e Administração Paulista (FIAP) uma das melhores e mais conceituadas faculdades de tecnologia do Brasil.

Com a locação mencionada acima, tivemos uma redução importante nos indicadores de vacância do Fundo com a vacância física² ao final do mês de outubro ficando em 2,37% (ante 3,96% no mês anterior), a vacância financeira³ passando para 2,68% (ante 4,81% no mês anterior) e a vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos novos contratos de locação de 7,74% (ante 8,93% 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\$1,25 por cota, conforme informado em nosso comunicado de rendimentos publicado em 31/10/2025.

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 vagas⁵. Com base no valor de mercado atual da cota⁶ no mercado secundário, esse intervalo representa um dividend yield estimado entre 10,27% e 10,79%.

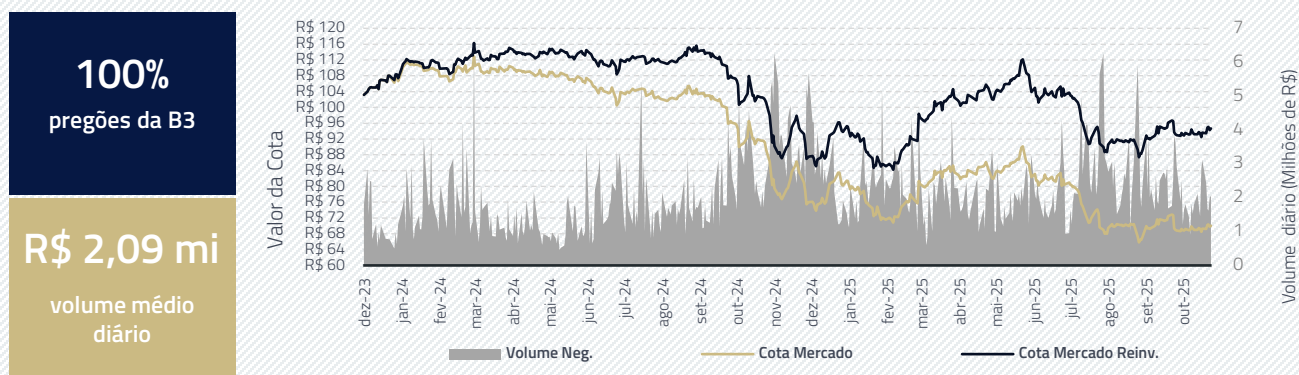
1. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII 2. Percentual de áreas vagas em relação ao total de áreas dos ativos do Fundo. 3. Percentual das receitas que poderiam ser geradas pelas áreas vagas em relação ao total de receitas de aluguel do Fundo. 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. Referida expectativa considera o nível de vacância atual do Fundo com uma projeção de absorção das áreas vagas e não considera eventuais novas vacâncias. 6. Referente ao valor de fechamento da cota no mercado secundário em 31/10/2025, R\$70,08.

RETORNO TOTAL

1ª Emissão	Valor Ref. da Cota	Variação da Cota ⁷	Renda Distribuída	Rentabilidade Total	CDI no Período ⁸	Rentabilidade FI x CDI	Ibovespa ⁹ no Período
01/12/2023	100	-29,92%	24,56%	-5,36%	21,22%	-25,25%	16,66%

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados representaram um total de 698.849 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 7,26% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 2.086.798 e um volume médio por negócio de R\$ 443,80.



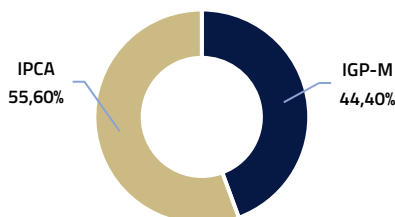
CARTEIRA IMOBILIÁRIA¹⁰

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

RECEITA POR ESTADO

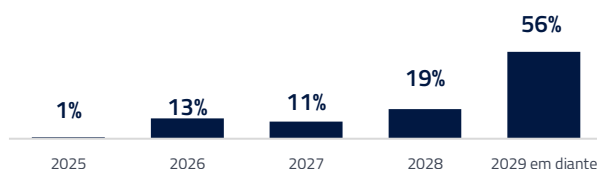


RECEITA POR ÍNDICE DE REAJUSTE

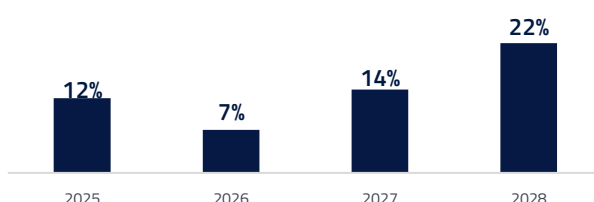


O Prazo Médio dos Contratos Firmados¹¹ pelo Fundo é de 8,44 anos. O Prazo Médio Remanescente¹² dos contratos do fundo está em 3,53 anos, com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.

CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS¹³



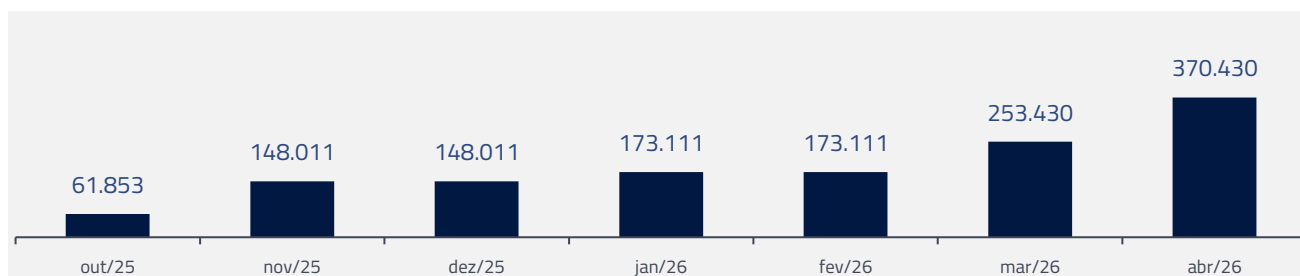
CRONOGRAMA DE REVISIONAL DOS CONTRATOS¹³



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. Informações gerenciais não auditadas. 11. Cálculo realizado levando em consideração o início e o final dos contratos firmados pelo fundo. 12. Cálculo realizado utilizando a data de 31/10/2025 até o término de cada contrato. 13. Percentual sobre a receita total.

ABSORÇÃO DAS CARÊNCIAS¹⁴

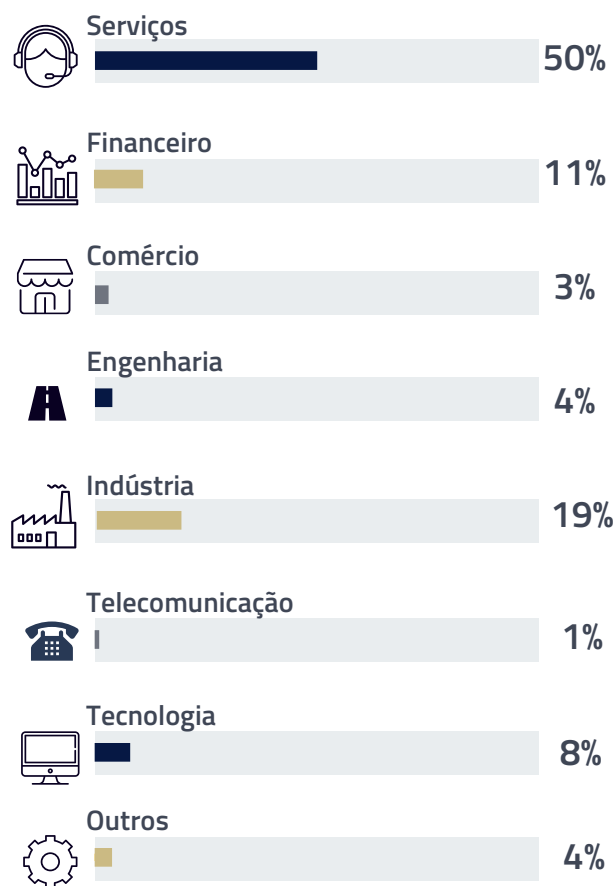
Projeção do incremento de receita conforme o término de vigência das carências previstas nos contratos de locação firmados recentemente.



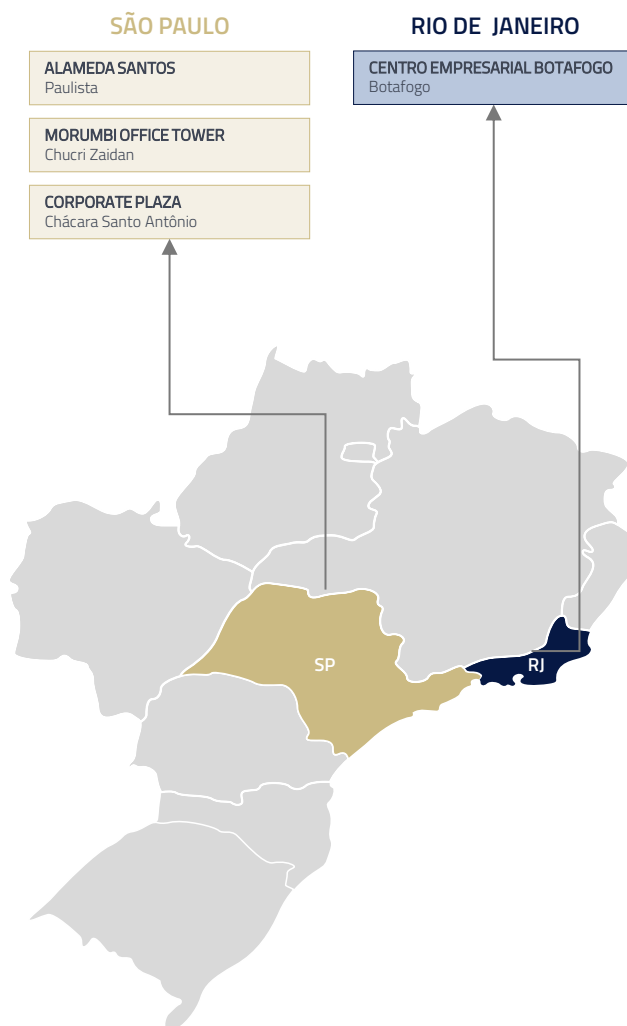
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

DISTRIBUIÇÃO DOS CONTRATOS POR SETOR

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



DISTRIBUIÇÃO DOS CONTRATOS POR LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA



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

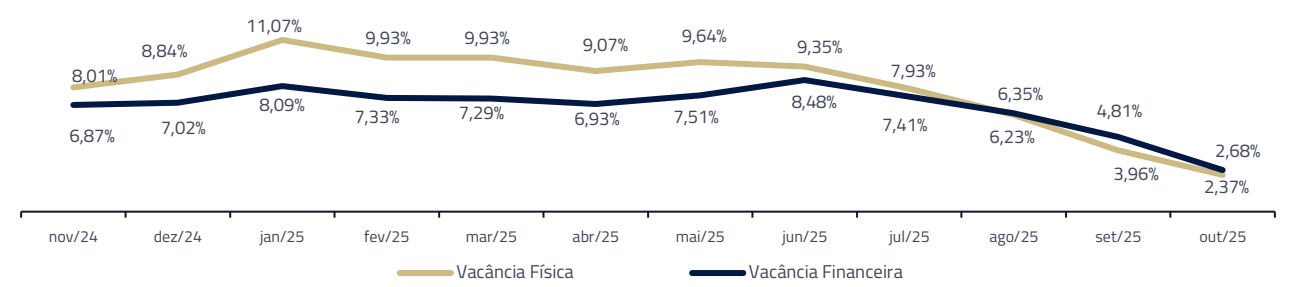
PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

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

CENTRO EMPRESARIAL BOTAFOGO Praia de Botafogo, 300 - Rio de Janeiro - RJ			ALAMEDA SANTOS Alameda Santos, 2477 - São Paulo - SP		
ABL	23.440 m²		ABL	6.468 m²	
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 559.500.000		VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 105.000.000	
TIPO DE CONTRATO	Típico		TIPO DE CONTRATO	Típico	
VACÂNCIA FIN ⁴	2,48%		VACÂNCIA FIN ⁴	12,79%	
LOCATÁRIOS	Oncoclínicas, Bradesco, Light		LOCATÁRIOS	CESP, Hollister do Brasil, CAJU	
PARTICIPAÇÃO	100%		PARTICIPAÇÃO	100%	
MORUMBI OFFICE TOWER Av. Roque Petroni Júnior, 999 - São Paulo - SP			CORPORATE PLAZA Rua Alexandre Dumas, 2100 - São Paulo - SP		
ABL	18.479 m²		ABL	10.489 m²	
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 217.000.000		VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 95.000.000	
TIPO DE CONTRATO	Típico		TIPO DE CONTRATO	Típico	
VACÂNCIA FIN ⁴	0,00%		VACÂNCIA FIN ⁴	0,00%	
LOCATÁRIOS	Omnicom, ADM do Brasil		LOCATÁRIOS	Fast Card, CM Hosp., Nutanix	
PARTICIPAÇÃO	82%		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:

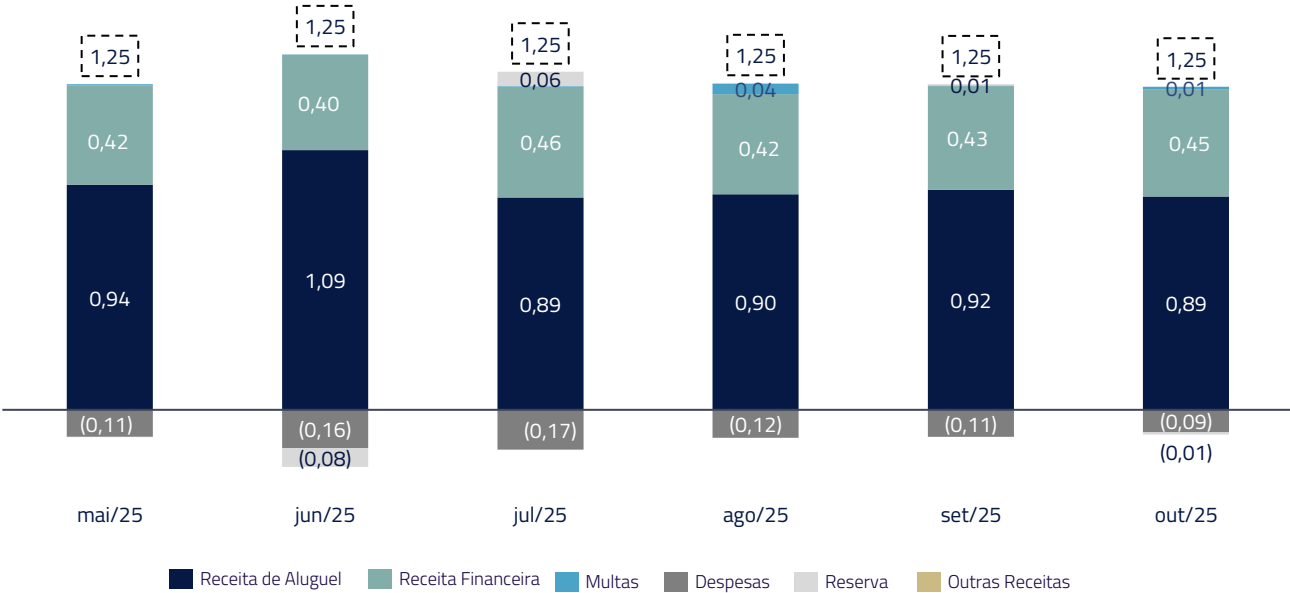
Distribuição de resultados	ago/25	set/25	out/25	R\$/cota	Acum. 2525
(+) Receitas de alugueis caixa	9.107.855	8.896.378	8.721.747	0,91	35.308.443
(+) Receita financeira	4.041.434	4.176.706	4.305.558	0,45	16.985.929
(+) Reversão de custo de oferta	0	0	0	0	0,00
(-) Despesas condominiais	-201.479	-144.999	-169.451	-0,02	-722.023
(-) Despesas com IPTU	-80558,11	-67936,79	-51.970	-0,01	-359.867
(-) Outras despesas	-851.130	-878.205	-688.526	-0,07	-3.654.011
(=) Resultado	12.016.121	11.981.942	12.117.358	1,26	47.558.472
(+/-) Reserva	15.129	49.308	-86.108	-0,01	566.528
Distribuição	12.031.250	12.031.250	12.031.250	1,25	48.125.000

CONSUMO RMG

CONSUMO RMG	out/25
SALDO INICIAL 01/10/2025	22.600.000
CONSUMO	-2.800.000
SALDO FINAL 31/10/2025	19.800.000

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 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 administração:

SALDO INICIAL EM 01.10.25	346.813.867
(+) ALUGUÉIS	8.588.122
(+) RECEITA FINANCEIRA	4.305.558
(-) COMPRA DE ATIVO	2.800.000
(-) BENFEITORIAS	24.708
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ¹⁷	575.925
(-) DESPESAS DE CONDOMÍNIO, IPTU E OUTROS	334.022
(-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS ¹⁸	12.031.250
SALDO FINAL EM 31.10.25	343.941.642

VARIAÇÃO PATRIMONIAL¹⁹

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

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
30/09/2025	9.625.000	R\$ 105,90	-	1.019.301.616,47
31/10/2025	9.625.000	R\$ 105,90	0,00%	1.019.304.634,39

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.

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

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

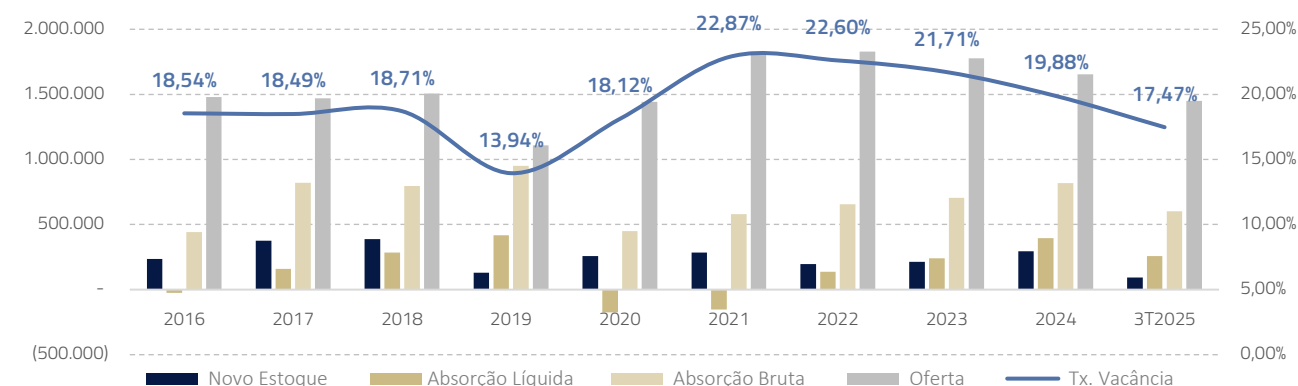
O segmento de edifícios corporativos em São Paulo manteve sua trajetória de recuperação no terceiro trimestre de 2025, consolidando os sinais positivos observados desde o início do ano. A absorção líquida foi de 58.323,72 m², acumulando 256.915,54 m² no ano. Já a absorção bruta atingiu 175.267,85 m²,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

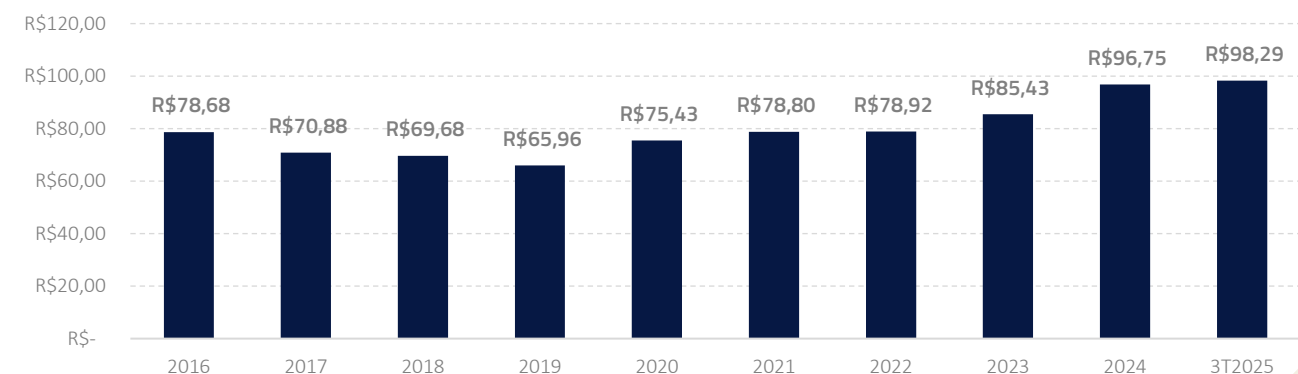
794 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS 8.303.047 M²



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

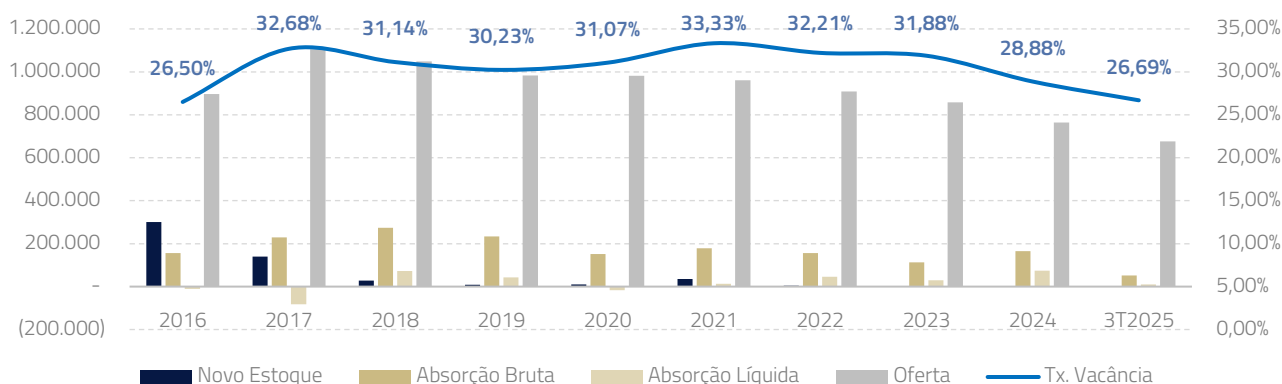
O mercado corporativo do Rio de Janeiro manteve sua trajetória de recuperação no terceiro trimestre de 2025. A taxa de vacância caiu para 26,69%, frente aos 27,84% do trimestre anterior, atingindo o menor patamar dos últimos nove anos.

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