

OBJETIVO DO FUNDO

Planilha de Fundamentos

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 4.609.373.328,95

VALOR TOTAL DE MERCADO

R\$ 4.734.895.409,06

TOTAL DE COTAS

28.204.047

VACÂNCIA FÍSICA²

4,11% (ante 4,20% no mês anterior)

VACÂNCIA FINANCEIRA³

5,41%⁴ (ante 5,44% no mês anterior)

COTA PATRIMONIAL EM 30/04/2026

R\$ 163,43/cota

COTA MERCADO EM 30/04/2026

R\$ 167,88/cota

DISTRIBUIÇÃO MENSAL EM 15/05/2026

R\$ 1,10/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

Em abril de 2026, não tivemos movimentação na carteira imobiliária do Fundo. A vacância física² ao final do mês permaneceu em 4,20%, a vacância financeira³ atingiu 5,41% e a vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos novos contratos de locação ficou em 5,61%.

Adicionalmente, neste mês, apresentamos a seção Panorama de Mercado com as principais atualizações do mercado imobiliário referentes ao primeiro trimestre de 2026.

Em relação ao Edifício Biosquare, seguimos avançando de forma consistente na etapa de pós-obra, com foco na conclusão dos acabamentos finais do empreendimento. [Clique aqui e acesse o vídeo com a evolução do mês de março.](#)

O valor dos rendimentos distribuídos pelo Fundo referente ao mês de abril cujo pagamento ocorrerá em 15/05/2026 será de **R\$1,10 por cota**, conforme informado em nosso comunicado de rendimentos publicado em 30/04/2026.

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

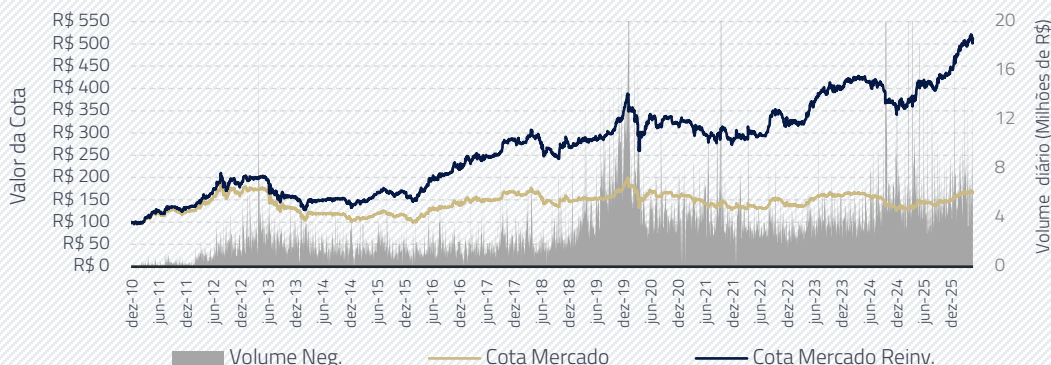
	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão	6ª Emissão	7ª Emissão	8ª Emissão
	15/09/2010	08/07/2011	13/01/2012	01/02/2013	21/07/2017	05/04/2019	01/01/2021	26/04/2024
Valor Referencial da Cota ⁶	100,58	112,86	122,80	163,43	144,48	144,36	156,68	159,54
Varição da Cota ⁷	66,92%	48,75%	36,72%	2,72%	16,20%	16,29%	7,15%	5,23%
Renda Distribuída	341,57%	286,81%	250,26%	172,73%	96,92%	73,25%	52,52%	18,91%
Rentabilidade Total	408,49%	335,56%	286,98%	175,45%	113,12%	89,54%	59,67%	24,13%
CDI no Período ⁸	281,60%	251,35%	232,60%	207,36%	94,10%	75,03%	64,35%	23,82%
Rentabilidade FI x CDI	145,06%	133,50%	123,38%	84,61%	120,21%	119,33%	92,73%	101,30%
Ibovespa ⁹ no Período	175,04%	204,52%	216,70%	210,38%	189,59%	92,90%	57,60%	47,09%

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados representaram um total de 815.780 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 2,89% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 6.789.804 e um volume médio por negócio de R\$ 1.548,89. Atualmente o Fundo possui a sétima maior participação no IFIX¹⁰ (2,891%).

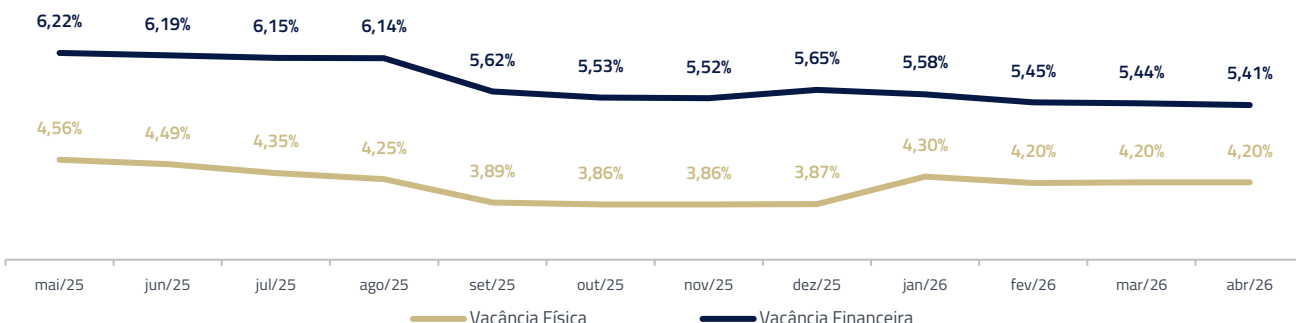
100%
pregões da B3

R\$ 6,80 mi
volume médio diário



VACÂNCIA

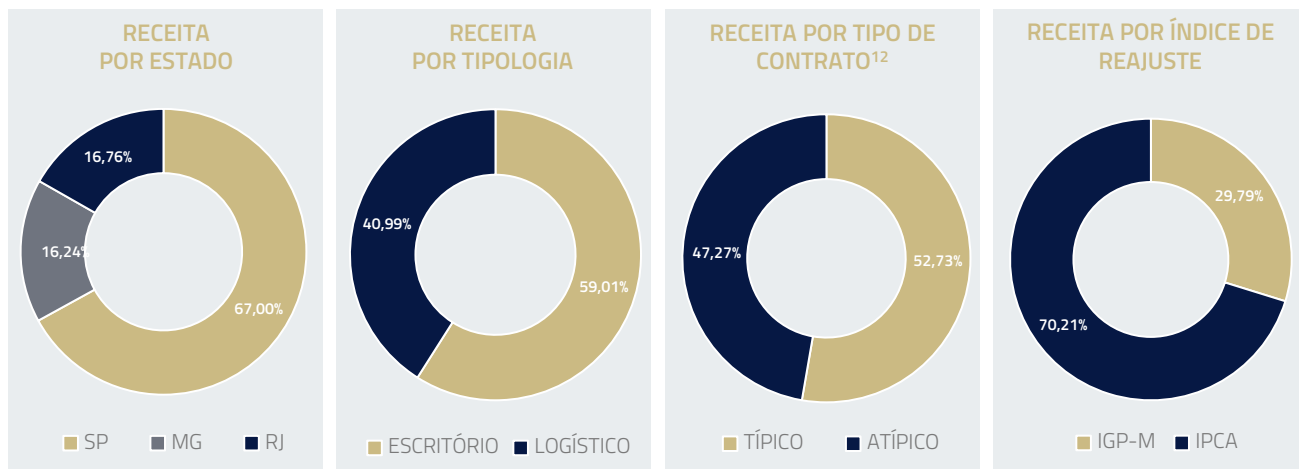
Evolução da Vacância Física²/Financeira³



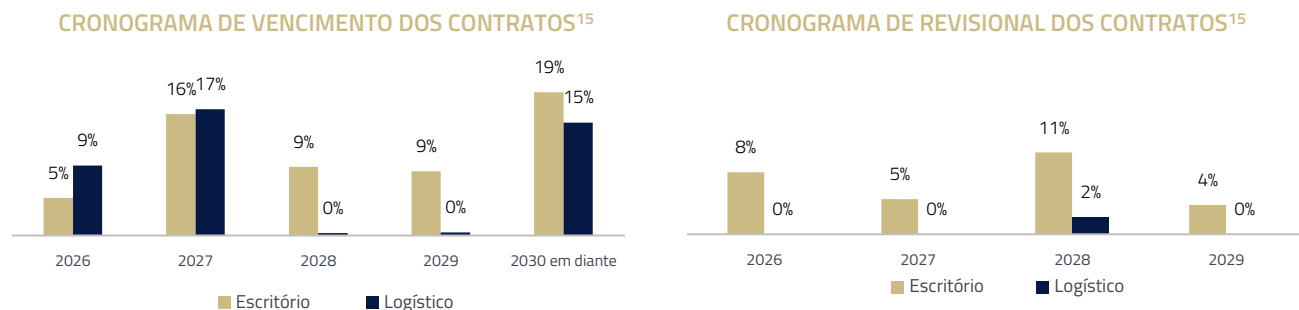
6. Os valores referenciais da cota das emissões foram ajustados para refletir o desmembramento de cotas ocorrido em 02 de Junho de 2014. 7. A variação positiva da cota não considera o imposto de renda sobre ganho de capital na venda das cotas. 8. Certificado de Depósito Interbancário, adotado neste Relatório 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 19 propriedades sendo 12 edifícios comerciais e 7 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.

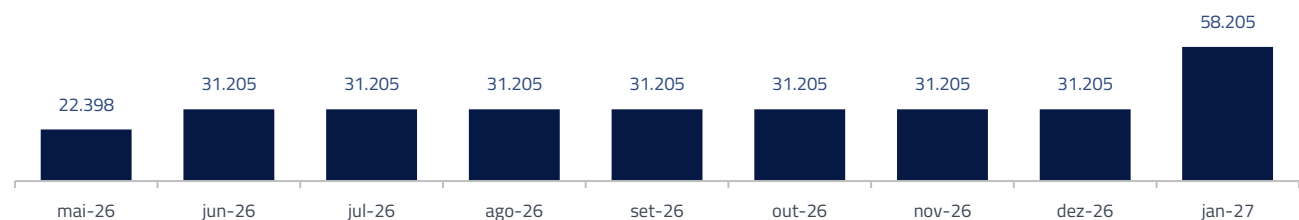


O Prazo Médio dos Contratos Firmados¹³ pelo Fundo é de 9,44 anos sendo de 7,76 anos para os escritórios e 11,86 anos para os ativos logísticos. O Prazo Médio Remanescente¹⁴ dos contratos do fundo está em 3,15 anos, com 2,77 anos para escritórios e 3,70 anos para ativos logísticos. Com datas de vencimento 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.

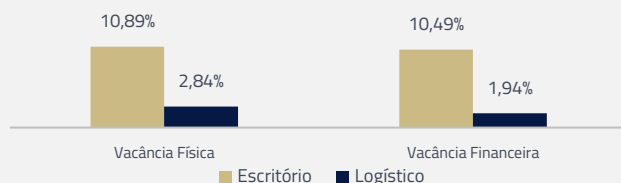


11. Informações gerenciais não auditadas. 12. Dos 47,27% de contratos atípicos, 64,55% são contratos atípicos e 35,45% são contratos de longo prazo, com características comuns aos contratos atípicos. 13. Cálculo realizado levando em consideração o início e o final dos contratos firmados pelo fundo. 14. Cálculo realizado utilizando a data de 30/04/2026 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



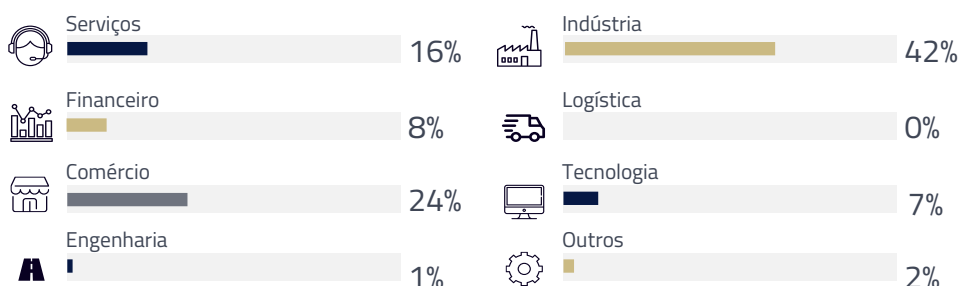
VACÂNCIA POR PORTFÓLIO



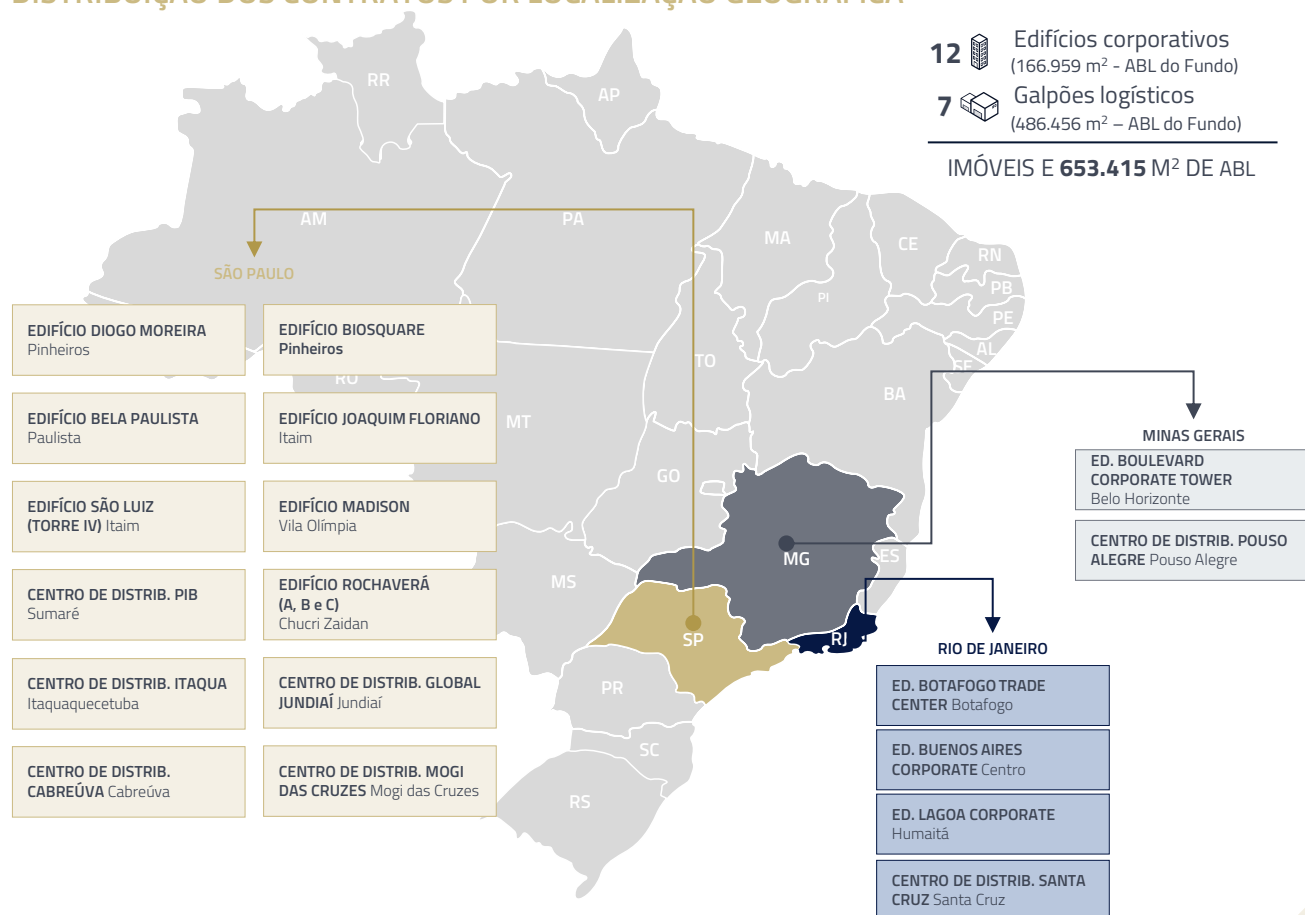
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

DISTRIBUIÇÃO DOS CONTRATOS POR SETOR

O Fundo possui **mais de 150 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:

ROCHAVERÁ TORRES EBONY E MARBLE

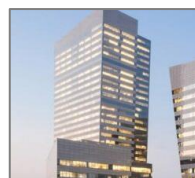
Av. Nações Unidas, 14.171 - São Paulo - SP

ABL	56.734 m ²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 201.500.000
TIPO DE CONTRATO	Típico
VACÂNCIA FIN ⁴	3,06%
LOCATÁRIOS	Votorantim, SAP, Boehringer
PARTICIPAÇÃO	20%



ROCHAVERÁ TORRE CRYSTAL

Av. Nações Unidas, 14.171 - São Paulo - SP



ABL	53.401 m ²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 741.600.000
TIPO DE CONTRATO	Típico
VACÂNCIA FIN ⁴	3,25%
LOCATÁRIOS	BASF, CTEEP
PARTICIPAÇÃO	70%

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%

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	21,30%
LOCATÁRIOS	GS Inima, Odata, Planova
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\$ 323.123.350,10
Clique e acesse o vídeo da obra	

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%



ALAVANCAGEM

VOLUME¹⁸: R\$ 195,3 milhões

EMISSOR: Bradesco

TAXA: TR + 9,50%

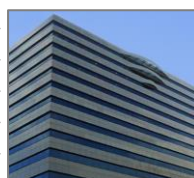
CARÊNCIA JUROS: 18 meses após o término da obra

PRAZO AMORTIZAÇÃO: 133 meses após carência

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	25,28%
LOCATÁRIOS	Keppel Fels, UTE GNA
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	23,11%
LOCATÁRIOS	Pinheiro Neto, SPX, JGP
PARTICIPAÇÃO	100%

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

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	85,03%
LOCATÁRIOS	Grupo GR, E-Frame
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	0,00%
LOCATÁRIOS	Foxconn, Habasit
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 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%



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

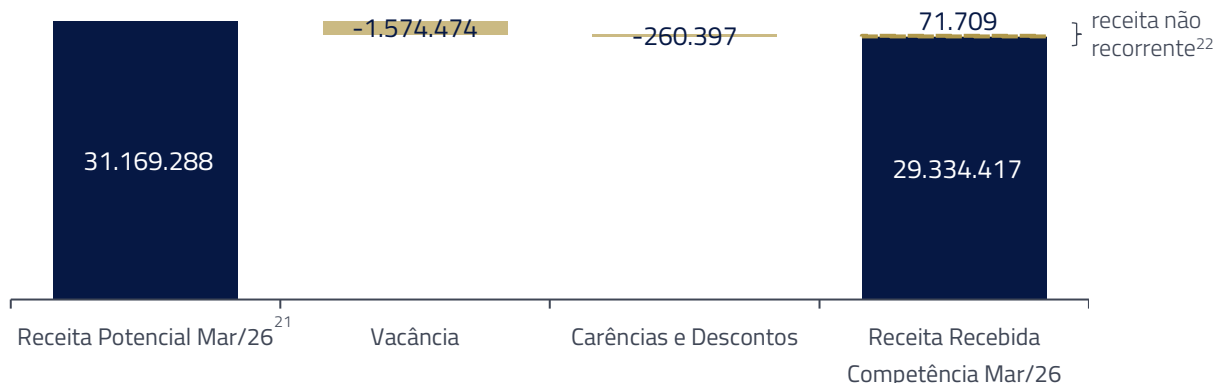
VOLUME¹⁹: R\$ 100 milhões

TAXA: IPCA + 7,25%

VENCIMENTO: Março de 2036

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\$ 3,32 MM e que no mês anterior foram realizadas antecipações no montante de R\$ 3,24 MM.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	fev/26	mar/26	abr/26	R\$/cota	Acum. 1S26
(+) RECEITAS DE ALUGUEIS CAIXA	23.997.745	26.977.771	25.036.471	0,89	97.604.487
(+) RECEITAS DE ALUGUEIS ANTECIPADOS ²³	2.526.716	2.526.716	2.526.716	0,09	10.106.863
(+) RECEITA FINANCEIRA	1.275.219	1.461.018	456.701	0,02	6.890.554
(+) LUCRO COM VENDA DE ATIVO	1.600.211	1.649.601	1.842.939	0,07	53.702.035
(+) REVERSÃO DO CUSTO DE OFERTA	0	0	0	0,00	0,00
(+) OUTRAS RECEITAS	0	0	0	0,00	0,00
(-) DESPESAS CONDOMINIAIS	-313.598	-156.735	-457.090	-0,02	-1.162.919
(-) DESPESAS COM IPTU	-70.052	-437.799	-267.899	-0,01	-775.750
(-) OUTRAS DESPESAS	-4.792.078	-4.566.295	-5.284.633	-0,19	-19.528.015
(=) RESULTADO	24.224.164	27.454.276	23.853.205	0,85	146.837.256
(+/-) RESERVA	6.800.288	3.570.175	7.171.246	0,25	-28.944.339
DISTRIBUIÇÃO	31.024.452	31.024.452	31.024.452	1,10	117.892.916

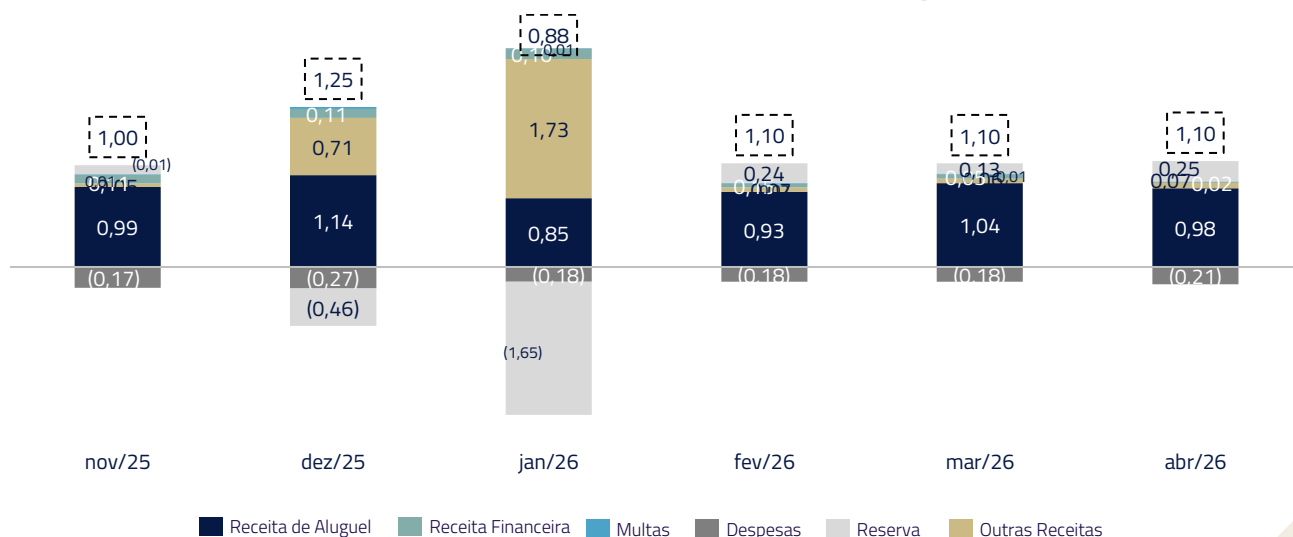
CONSUMO RMG²⁴

SALDO INICIAL
01/04/2026
79.499.844

CONSUMO
0

SALDO FINAL
30/04/2026
79.499.844

RECURSOS DISPONÍVEIS PARA DISTRIBUIÇÃO



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

SALDO INICIAL EM 01.04.26	148.543.203
(+) Aluguéis ²⁶	25.157.245
(+) Receita financeira	456.701
(+) Receita com venda de ativo	2.801.234
(+/-) Compra de ativo	-10.693.676
(-) Benfeitorias	994.107
(-) Taxa de administração ²⁷	4.526.049
(-) Despesas de condomínio, iptu e outros	1.483.573
(-) Rendimentos distribuídos ²⁸	31.024.333
SALDO FINAL EM 30.04.26	128.236.645

VARIAÇÃO PATRIMONIAL²⁹

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

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
31/03/2026	28.204.047	R\$ 163,53	-	4.612.260.871,67
30/04/2026	28.204.047	R\$ 163,43	-0,06%	4.609.373.328,95

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 primeiro trimestre de 2026, o mercado logístico Classe A no Estado de São Paulo registrou um estoque total de 17,3 milhões de m², distribuídos em 276 empreendimentos. O período foi marcado pela entrega de 234.217 m² de novo estoque, volume inferior ao observado no trimestre anterior (564.592 m²), e superior ao primeiro trimestre de 2025 (36.425 m²).

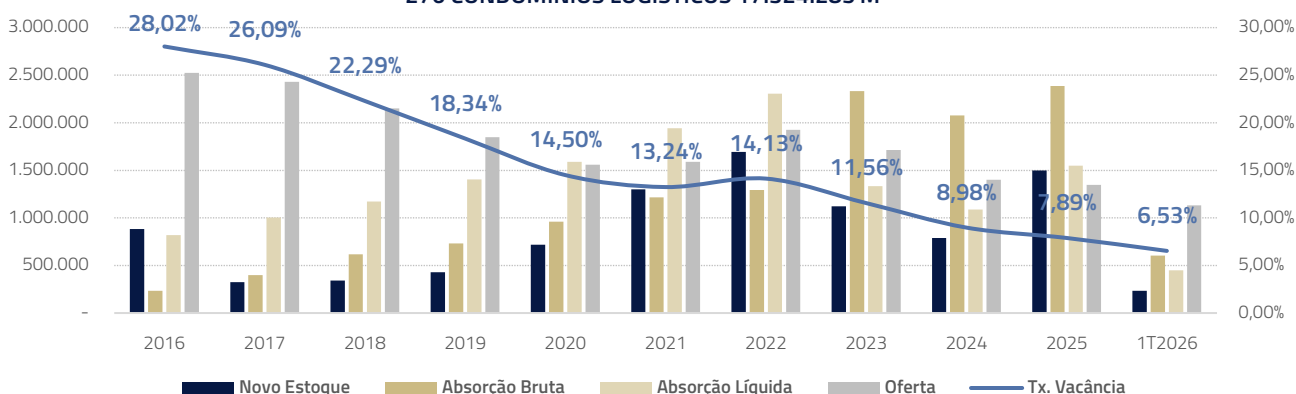
Com o menor acréscimo de área, a taxa de vacância apresentou queda, encerrando o trimestre em 6,5%, frente aos 7,9% registrados no quarto trimestre de 2025 e 8,39% no 1º trimestre de 2025. Essa redução na vacância impulsionou uma valorização nos preços pedidos, que passaram de R\$ 32,64/m² no 4T2025 para R\$ 33,52/m² ao final do 1T2026.

A demanda segue aquecida neste início de 2026, com os setores de e-commerce, varejo e operadores logísticos como os principais tomadores de áreas em especial nas regiões próximas a capital.

O 1T2026 manteve níveis saudáveis de absorção, mesmo diante de uma leve retração em relação ao trimestre anterior. A absorção líquida foi de 450.577 m², ante 549.982 m² no 4T25 e de 124.645 m² no 1T2025, enquanto a absorção bruta totalizou 605.033 m², comparada aos 683.910 m² do período anterior e 422.432 m² em relação a igual período do ano anterior.

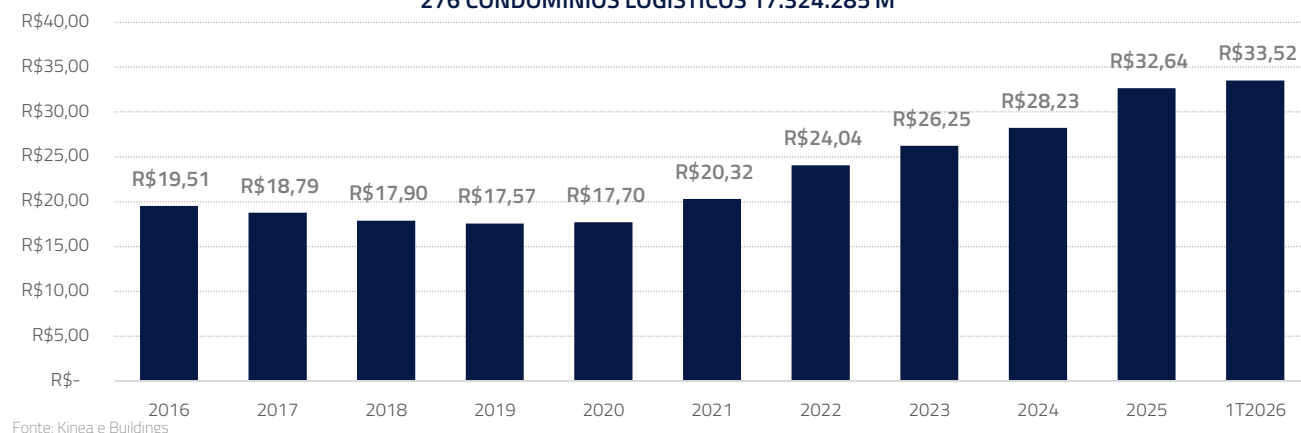
A região de Guarulhos permanece como sendo a região mais demanda de São Paulo, com preços pedidos médios de locação em R\$45,22/m² e taxa de vacância atingindo patamares de 6,3%. A região segue registrando bons índices de absorções, sustentada pela forte demanda de e-commerce nos empreendimentos mais modernos pesando ainda o fato da região estar próxima a cidade de São Paulo.

PRINCIPAIS INDICADORES MERCADO LOGÍSTICO SÃO PAULO 276 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 17.324.285 M²



Fonte: Kinea e Buildings

EVOLUÇÃO DO PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO
276 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 17.324.285 M²



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

O mercado de edifícios corporativos em São Paulo manteve, no primeiro trimestre de 2026, a trajetória consistente de recuperação observada ao longo de 2025. A absorção líquida atingiu 100.890 m² no trimestre versus 130.117 m² no trimestre anterior e 79.210 m² no 1T2025. Já a absorção bruta alcançou 179.642 m² versus 203.518 m² no trimestre anterior e 237.523m² no 1T2025. Tais volumes expressivos reforçam a retomada da demanda por lajes corporativas na cidade. Esse desempenho reflete uma movimentação sólida de ocupações e realocações, sustentada principalmente pela busca por ativos de melhor padrão e localização.

O trimestre contou com a entrega de 30.815 m² de novo estoque, em ritmo ainda controlado frente ao volume total do mercado. Como resultado, a taxa de vacância recuou de forma relevante, encerrando o período em 15,02%, abaixo dos 16,09% registrados no 4T25 e dos 18,95% registrados no 1T25. Trata-se do menor patamar desde 2020, evidenciando um avanço importante no equilíbrio entre oferta e demanda e sinalizando um ambiente mais equilibrado.

Em termos de preços, o movimento de recuperação segue consistente. O valor médio pedido para os edifícios corporativos atingiu R\$ 101,30/m²/mês, superando os níveis observados no 4T2025 de R\$ 97,94/m². Esse aumento reflete a redução contínua da vacância e a concentração da demanda em imóveis de alto padrão, especialmente nas regiões mais consolidadas da cidade.

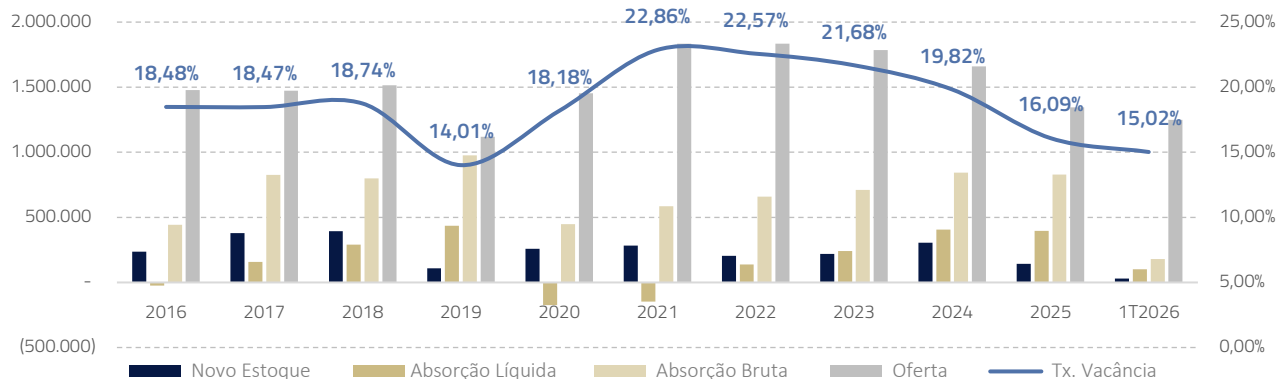
Esse movimento de recuperação também se reflete de forma clara nas principais regiões corporativas da cidade, que seguem apresentando comportamento consistente de demanda.

A Faria Lima permanece como o eixo mais valorizado de São Paulo, com preços médios acima de R\$ 270/m²/mês e taxa de vacância em torno de 11%, reforçando seu perfil altamente seletivo. Pinheiros segue consistente registrando vacância próxima de 7,5%, sustentada pela forte demanda por ativos bem localizados e de alto padrão que fazem com que o preço pedido médio também suba de R\$ 138,28/m² no 4T25 para R\$ 142,86/m² no 1T26.

Na Avenida Paulista, o ritmo de ocupação manteve-se forte, com vacância inferior a 10%, indicando fortalecimento contínuo da região. Já a Chucri Zaidan destacou-se pelo volume expressivo de absorção líquida no trimestre, de cerca de 17,2 mil m², acompanhado de redução da vacância para aproximadamente 13,7%, reforçando seu posicionamento como alternativa competitiva dentro do eixo corporativo expandido. Importante ressaltar que a vacância da região Chucri Zaidan havia atingido 32,18% em 2021.

PRINCIPAIS INDICADORES OFFICE SÃO PAULO

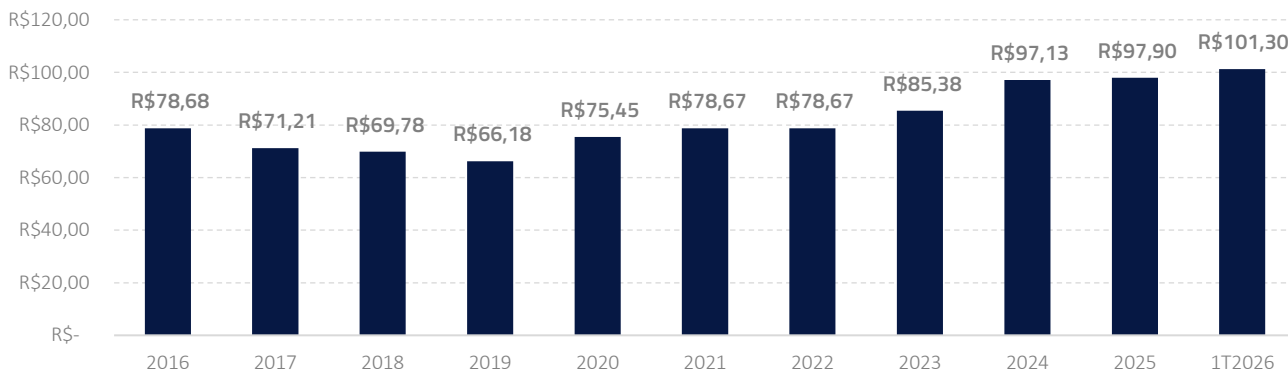
786 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS 8.314.951 M²



Fonte: Kinea e Buildings

EVOLUÇÃO DO PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO

786 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS 8.314.951 M²



Fonte: Kinea e Buildings

MERCADO LOGÍSTICO DE BELO HORIZONTE – CLASSE A (AAA, AA E A)

No primeiro trimestre de 2026, o mercado logístico Classe A no Estado de Minas Gerais registrou um estoque total de 3,7 milhões de m², distribuídos em 85 empreendimentos. O período foi marcado pela entrega de 15.942 m² de novo estoque, volume inferior ao observado no trimestre anterior de 83.233 m² e ao primeiro trimestre de 2025 que foi 54.497 m².

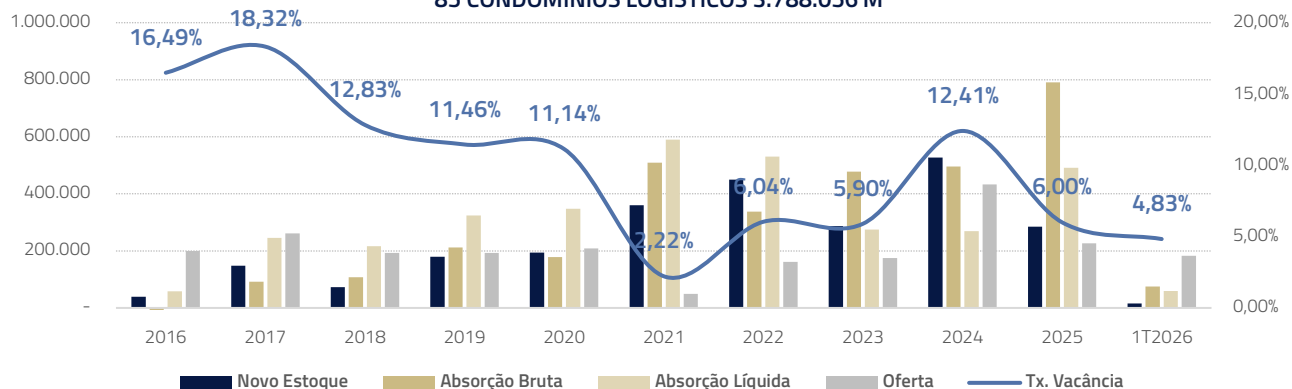
Com o menor acréscimo de área, a taxa de vacância apresentou queda, encerrando o trimestre em 4,8%, frente aos 6,0% registrados no 4T2025 e 6,8% no 1T2025. Mesmo com essa redução na vacância tivemos uma estabilidade nos preços pedidos, porém com uma leve queda que passou de R\$ 29,62/m² no 4T2025 para R\$ 27,97/m² ao final do 1T2026.

A demanda segue aquecida neste início de 2026, com os setores de e-commerce, varejo e operadores logísticos como os principais tomadores de áreas.

O 1T2026 teve uma redução de absorção, devido a baixa disponibilidade de estoque de qualidade. A absorção líquida foi de 59.566 m², ante 157.675 m² no 4T2025 e de 245.439 m² no 1T2025, enquanto a absorção bruta totalizou 74.793 m², comparada aos 204.951 m² do período anterior e 298.648 m² em relação a igual período do ano anterior.

PRINCIPAIS INDICADORES MERCADO LOGÍSTICO BELO HORIZONTE

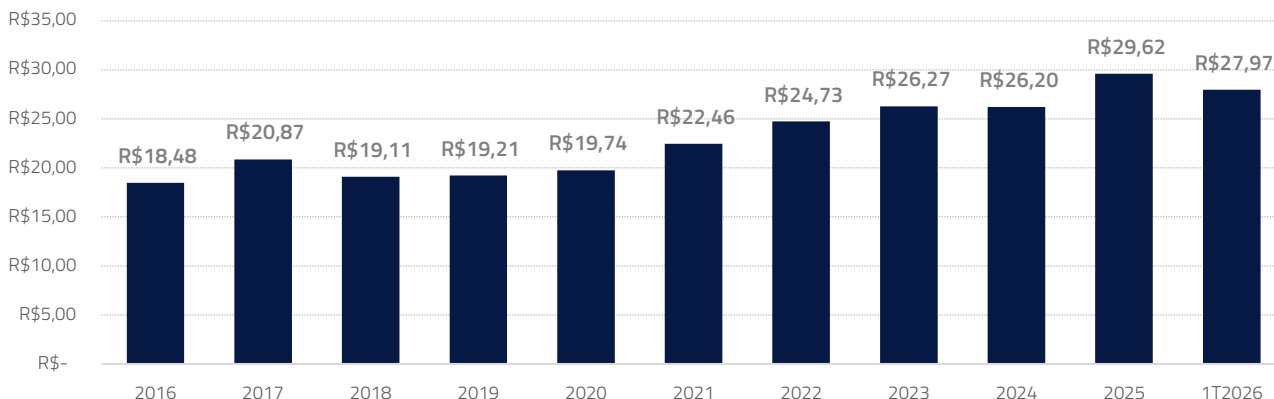
85 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 3.788.056 M²



Fonte: Kinea e Buildings

EVOLUÇÃO DO PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO

85 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 3.788.056 M²



Fonte: Kinea e Buildings

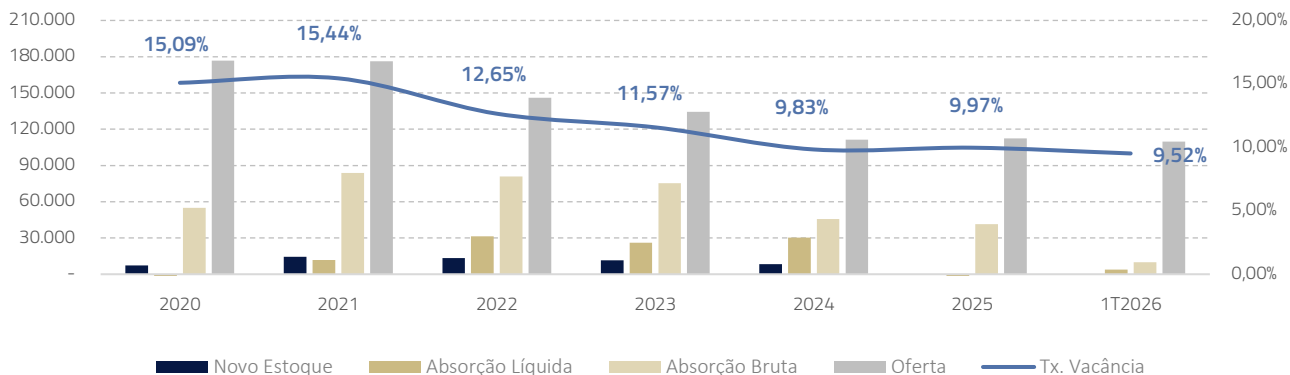
MERCADO DE EDIFÍCIOS CORPORATIVOS DE BELO HORIZONTE – CLASSE A e B (AAA, AA, A, BB e B)

No primeiro trimestre de 2026, o mercado de escritórios em Belo Horizonte retomou a sua recente trajetória de recuperação iniciada em 2021. A taxa de vacância caiu para 9,52%, ante os 9,97% do trimestre anterior e 9,16% no mesmo período do ano anterior, resultado de uma absorção líquida de 3,7 mil m². A absorção bruta foi de 9,9 mil m². Desta forma o mercado segue em sua tendência de melhora contínua, em especial nos edifícios de melhor padrão, que seguem com uma oferta limitada e aumento na procura.

Não houve entrega de novo estoque neste trimestre, como nos 2 anos anteriores, e a atividade construtiva não é muito relevante, o que tende a ajudar a manter baixa a taxa de vacância. A região do Centro é o destaque negativo com vacância de 22,69%, a única acima de 20%, e Nova Lima a positiva, com apenas 1,53%

O preço pedido médio teve um aumento, passando de R\$ 45,33/m² no trimestre anterior e de R\$49,10/m² no mesmo período do ano anterior para R\$ 47,00/m².

PRINCIPAIS INDICADORES OFFICE BELO HORIZONTE
152 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS 1.153.517 M²



Fonte: Kinea e Buildings

EVOLUÇÃO DO PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO
152 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS 1.153.517 M²



Fonte: Kinea e Buildings

MERCADO LOGÍSTICO DE RIO DE JANEIRO – CLASSE A (AAA, AA E A)

No primeiro trimestre de 2026, o mercado logístico Classe A no Estado do Rio de Janeiro registrou um estoque total de 2,9 milhões de m², distribuídos em 50 empreendimentos. O período foi marcado pela entrega de 19.863 m² de novo estoque, volume maior ao observado no trimestre anterior que foi de 11.735 m² e superior ao 1T2025, onde não tivemos nenhuma entrega no trimestre.

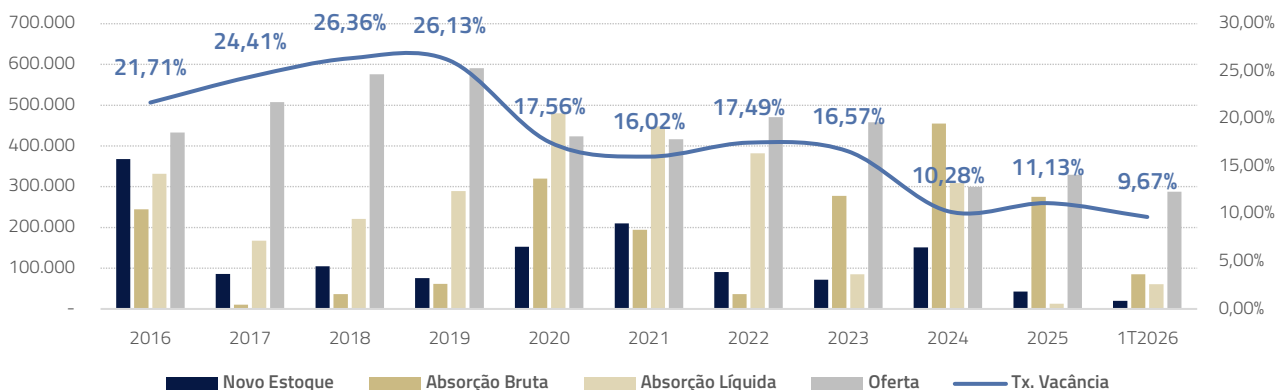
Com o menor acréscimo de área, a taxa de vacância apresentou queda, encerrando o trimestre em 9,7%, frente aos 11,1% registrados no 4T2025 e 10,14% no 1T2025. Essa redução na vacância impulsionou uma valorização nos preços pedidos, que passaram de R\$ 24,71/m² no 4T2025 para R\$ 28,01/m² ao final do 1T2026.

A demanda segue aquecida neste início de 2026, com os setores de e-commerce, atacado/varejo e operadores logísticos como os principais tomadores de áreas.

O 1T2026 manteve níveis saudáveis de absorção, a absorção líquida foi maior que 2025 inteiro com 60.018 m², ante 5.571 m² no 4T2025 e de 3.939 m² no 1T2025, enquanto a absorção bruta totalizou 85.463 m², comparada aos 65.240 m² do período anterior e 108.890 m² em relação a igual período do ano anterior.

PRINCIPAIS INDICADORES MERCADO LOGÍSTICO RIO DE JANEIRO

50 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 2.975.575 M²



Fonte: Kinea e Buildings

EVOLUÇÃO DO PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO

50 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 2.975.575 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 segue em sua trajetória de recuperação no primeiro trimestre de 2026. A taxa de vacância caiu para 25,45%, frente aos 26,21% do trimestre anterior e 27,84% no mesmo período do ano anterior, atingindo o menor patamar dos últimos dez anos.

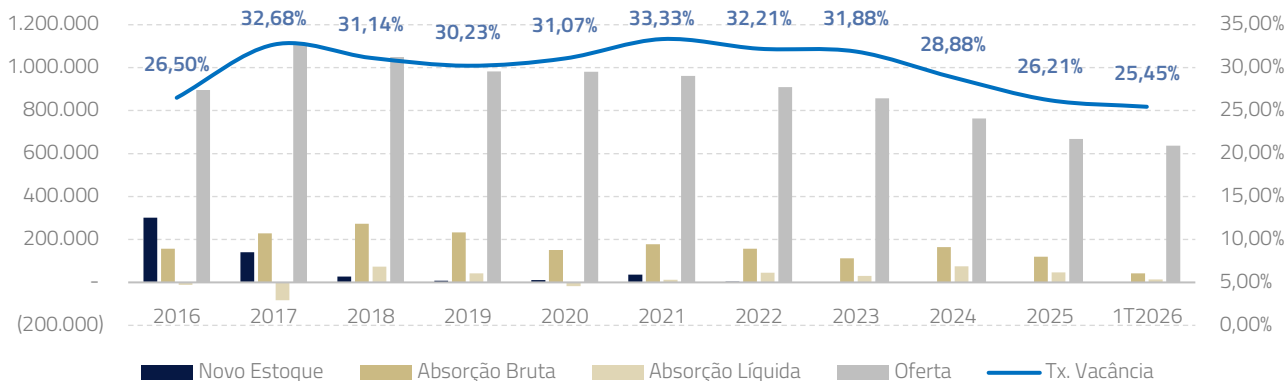
A absorção bruta foi de 41,8 mil m², versus 40,8 mil m² do mesmo período do ano passado e 23,2 mil m² do trimestre anterior. A absorção líquida também apresentou avanço, totalizando 13,3 mil m², ante 11,2 mil m² no trimestre anterior e 8,9 mil m² do mesmo período do ano anterior.

Quanto ao novo estoque, novamente não houve entregas na cidade. A atividade construtiva segue baixa, e ainda tem havido a migração de ativos para outros usos, em especial o residencial na região do Centro, o que deve continuar ajudando na redução da vacância. Já a Zona Sul, que concentra a maior parte dos novos projetos é a que tem a menor vacância na cidade, com 4,55%.

Quanto aos preços, houve aumento no valor pedido, que passou de R\$ 73,44/m² para R\$ 75,37/m², sinalizando uma recuperação nas condições de mercado bem como uma redução na oferta de ativos com valores mais baixos, em um movimento de retrofit com mudança de uso para o segmento residencial, em especial no Centro.

PRINCIPAIS INDICADORES OFFICE RIO DE JANEIRO

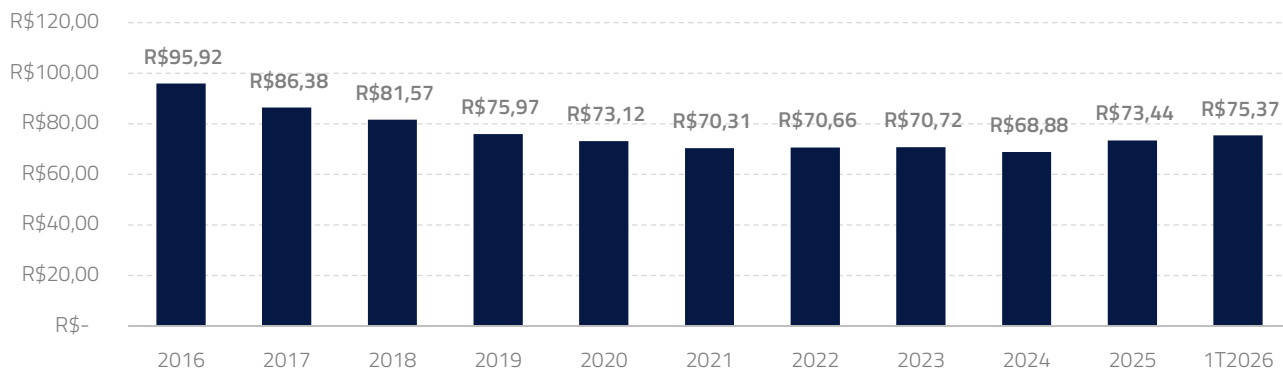
221 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS 2.502.542 M²



Fonte: Kinea e Buildings

EVOLUÇÃO DO PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO

221 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS 2.502.542 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 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.

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

relacionamento@kinea.com.br

www.kinea.com.br



Gestão de Recursos