

## OBJETIVO DO FUNDO

Planilha de Fundamentos

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

### PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup>

**R\$ 1.021.677.565,13**

### VALOR TOTAL DE MERCADO

**R\$ 703.395.000,00**

### TOTAL DE COTAS

**9.625.000**

### VACÂNCIA FÍSICA<sup>2</sup>

**2,82%** (ante 1,86% no mês anterior)

### VACÂNCIA FINANCEIRA<sup>3</sup>

**2,95%** (ante 2,08% no mês anterior)

### COTA PATRIMONIAL EM 30/04/2026

**R\$ 106,15/cota**

### COTA MERCADO EM 30/04/2026

**R\$ 73,08/cota**

### DISTRIBUIÇÃO MENSAL EM 15/05/2026

**R\$ 0,60/cota**

### 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**

## PREZADO INVESTIDOR

Em abril de 2026, o Fundo registrou movimentações pontuais em sua base de inquilinos, com destaque para a locação da Loja B no Ed. Morumbi Office Tower pela empresa Aspekto Saúde, com área de 538m<sup>2</sup>, que alugou a área desocupada pelo Hospital Sírio Libanês dentro do próprio mês. Adicionalmente tivemos ainda a devolução de um conjunto do Ed. Alameda Santos pela empresa Caju.

Em função dessas movimentações, ao final do mês de abril, a vacância física do Fundo foi de 2,82% (ante 1,86% no mês anterior), a vacância financeira foi de 2,95% (ante 2,08% no mês anterior) e a vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos contratos de locação foi de 3,84% (ante 4,32% no mês anterior).

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

O valor dos rendimentos distribuídos pelo Fundo referente ao mês de abril/26, cujo pagamento ocorrerá em **15/05/2026**, será de **R\$ 0,60 por cota**, conforme informado em nosso comunicado de rendimentos publicado em **30/04/2026**.

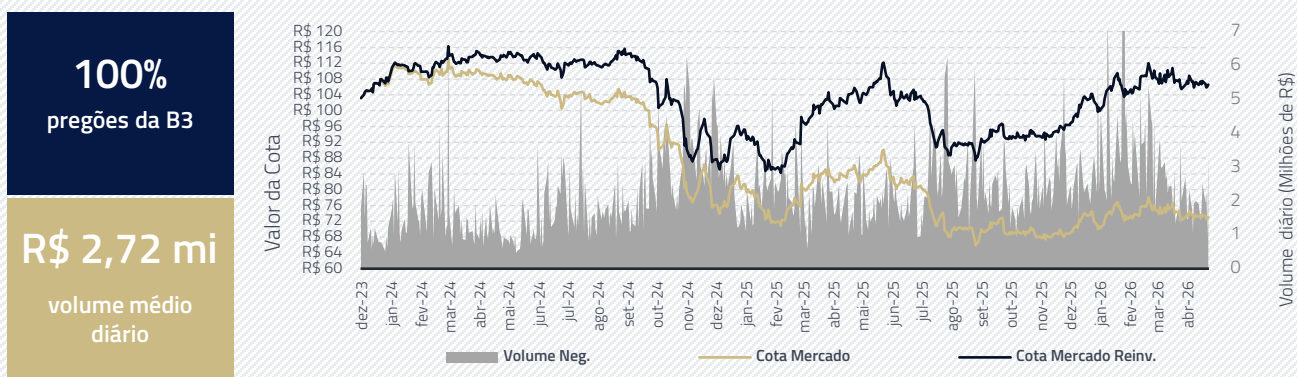
1. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII 2. Percentual de áreas vagas em relação ao total de áreas dos ativos do Fundo. 3. Percentual das receitas que poderiam ser geradas pelas áreas vagas em relação ao total de receitas de aluguel do Fundo. 4. A 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.

## RETORNO TOTAL

1ª Emissão	Valor Ref. da Cota	Varição da Cota <sup>5</sup>	Renda Distribuída	Rentabilidade Total	CDI no Período <sup>6</sup>	Rentabilidade FI x CDI	Ibovespa <sup>7</sup> no Período
01/12/2023	100	-26,92%	33,49%	6,57%	28,58%	23,00%	46,13%

## NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

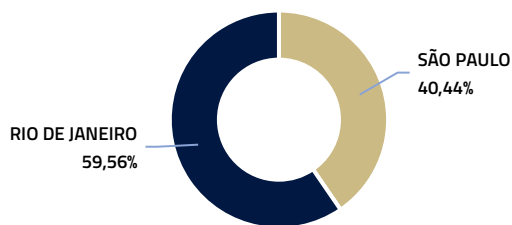
Os volumes transacionados representaram um total de 561.989 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 5,84% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 2.047.921 e um volume médio por negócio de R\$ 644,21.



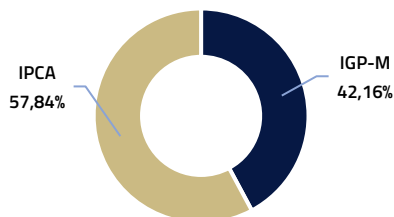
## CARTEIRA IMOBILIÁRIA<sup>8</sup>

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

### RECEITA POR ESTADO

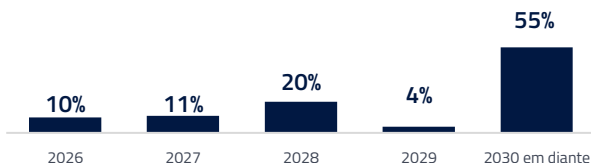


### RECEITA POR ÍNDICE DE REAJUSTE

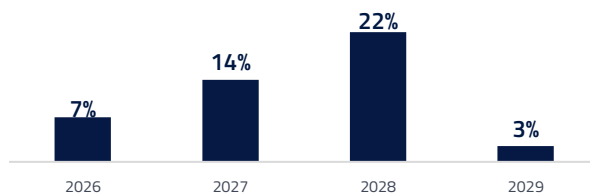


O Prazo Médio dos Contratos Firmados<sup>9</sup> pelo Fundo é de 8,46 anos. O Prazo Médio Remanescente<sup>10</sup> dos contratos do fundo está em 3,18 anos, com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.

### CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS<sup>11</sup>



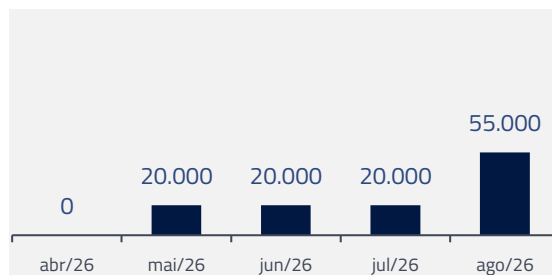
### CRONOGRAMA DE REVISIONAL DOS CONTRATOS<sup>11</sup>



5. A variação positiva da cota não considera o imposto de renda sobre ganho de capital na venda das cotas. 6. Certificado de Depósito Interbancário, adotado neste Relatório como mera referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance do Fundo. 7. 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. 8. Informações gerenciais não auditadas. 9. Cálculo realizado levando em consideração o início e o final dos contratos firmados pelo fundo. 10. Cálculo realizado utilizando a data de 30/04/2026 até o término de cada contrato. 11. Percentual sobre a receita total.

## ABSORÇÃO DAS CARÊNCIAS<sup>12</sup>

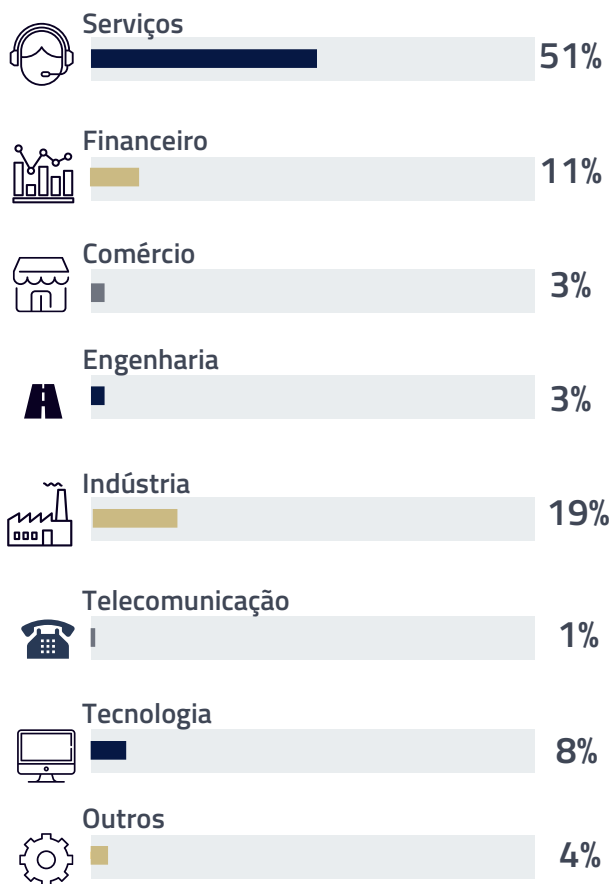
Projeção do incremento de receita conforme o término de vigência das carências previstas nos contratos de locação firmados recentemente.



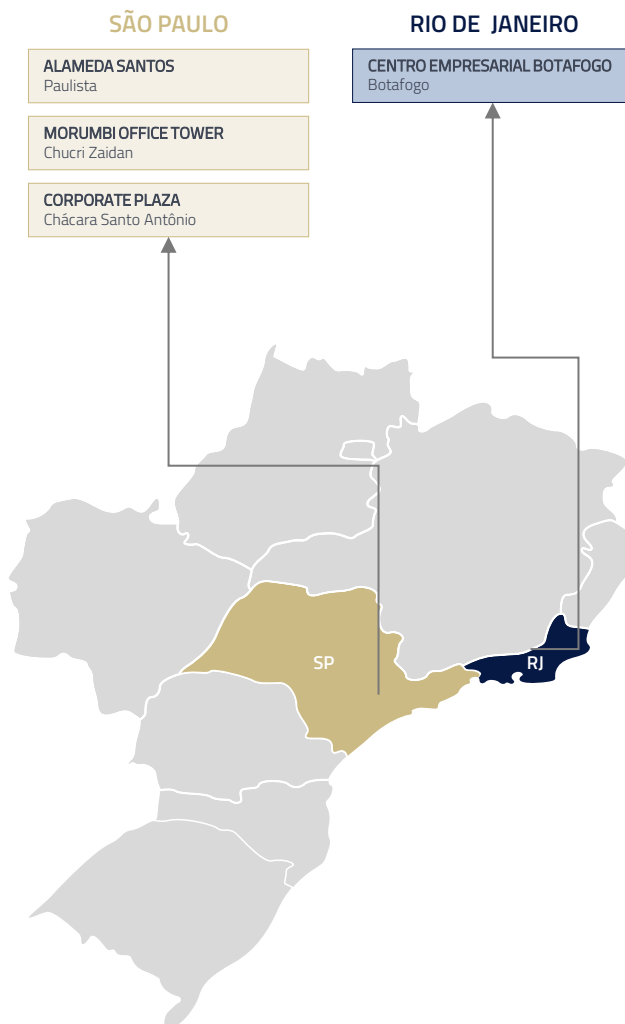
## PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

### 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



12. 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 descritas<sup>13</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>	2,45%
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>	13,21%
LOCATÁRIOS	CESP, Hollister do Brasil
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%



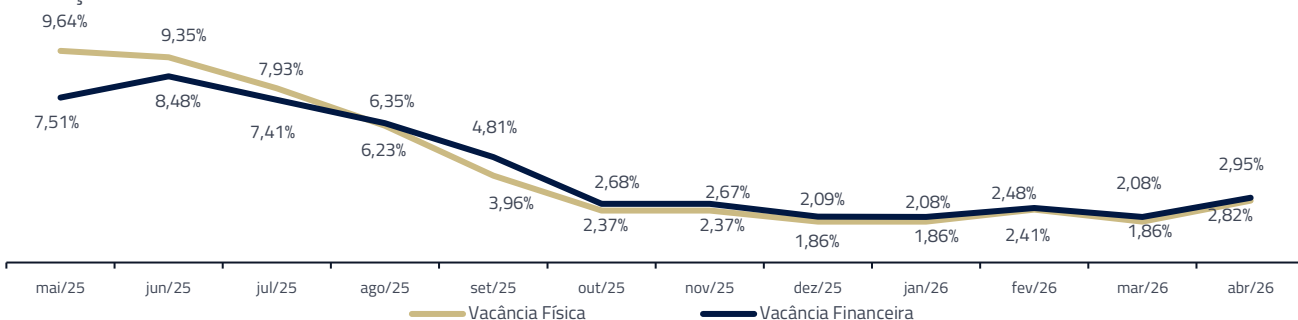
### CORPORATE PLAZA Rua Alexandre Dumas, 2100 - São Paulo - SP

ABL	10.489 m <sup>2</sup>
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 95.000.000
TIPO DE CONTRATO	Típico
VACÂNCIA FIN <sup>4</sup>	2,40%
LOCATÁRIOS	Fast Card, CM Hosp., Nutanix
PARTICIPAÇÃO	89%



## VACÂNCIA

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



## INFORMAÇÕES CONTÁBEIS<sup>14</sup>

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

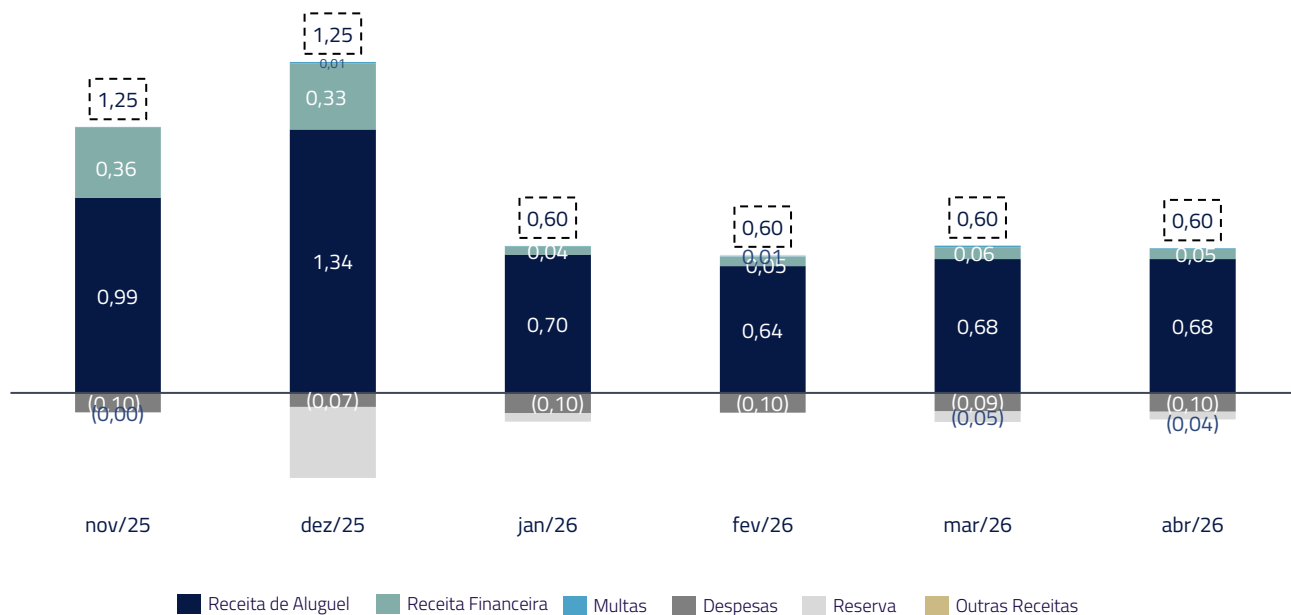
Distribuição de resultados	fev/26	mar/26	abr/26	R\$/cota	Acum. 1S26
(+) Receitas de alugueis caixa	6.217.683	6.618.739	6.564.036	0,68	26.178.148
(+) Receita financeira	467.765	571.869	501.174	0,05	1.947.312
(+) Reversão de custo de oferta	0	0	0	0	0
(-) Despesas condominiais	-161.189	-113.715	-88.543	-0,01	-497.421
(-) Despesas com IPTU	-49009,33	-45606,04	-46.358	0	-140.974
(-) Outras despesas	-763.361	-747.154	-791.414	-0,08	-3.141.946
(=) Resultado	5.711.890	6.284.133	6.138.895	0,64	24.345.120
(+/-) Reserva	63.110	-509.133	-363.895	-0,04	-1.245.120
<b>Distribuição</b>	<b>5.775.000</b>	<b>5.775.000</b>	<b>5.775.000</b>	<b>0,60</b>	<b>23.100.000</b>

## CONSUMO RMG

CONSUMO RMG	Abr/26
SALDO INICIAL 01/04/2026	7.100.000
CONSUMO	0
<b>SALDO FINAL 30/04/2026</b>	<b>7.100.000</b>

13. 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. 14. Números não auditados.

## COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO SEMESTRAL



## 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 administração:

SALDO INICIAL EM 01.04.26	47.183.470
(+) ALUGUÉIS	6.510.071
(+) RECEITA FINANCEIRA	656.500
(-) COMPRA DE ATIVO	0
(-) BENFEITORIAS	0
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO <sup>15</sup>	617.207
(-) DESPESAS DE CONDOMÍNIO, IPTU E OUTROS	309.108
(-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS <sup>16</sup>	5.775.000
<b>SALDO FINAL EM 30.04.26</b>	<b>47.648.726</b>

## VARIAÇÃO PATRIMONIAL<sup>17</sup>

Em abril, o valor patrimonial das cotas apresentou a seguinte evolução<sup>18</sup>:

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
31/03/2026	9.625.000	R\$ 106,13	-	1.021.523.452,80
30/04/2026	9.625.000	R\$ 106,15	0,02%	1.021.677.565,13

15. 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. 16. Rendimentos Distribuídos bruto de imposto de renda de cotistas pessoa jurídica. 17. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII. 18. 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 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 m<sup>2</sup> no trimestre versus 130.117 m<sup>2</sup> no trimestre anterior e 79.210 m<sup>2</sup> no 1T2025. Já a absorção bruta alcançou 179.642 m<sup>2</sup> versus 203.518 m<sup>2</sup> no trimestre anterior e 237.523 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>/mês, superando os níveis observados no 4T2025 de R\$ 97,94/m<sup>2</sup>. 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.

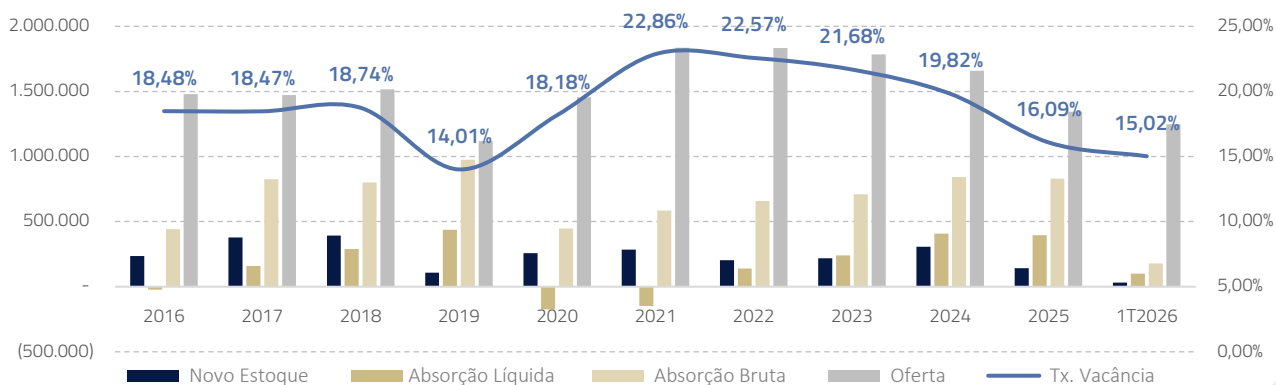
Esse movimento de recuperação também se reflete de forma clara nas principais regiões corporativas da cidade, que seguem apresentando comportamento consistente de demanda.

A Faria Lima permanece como o eixo mais valorizado de São Paulo, com preços médios acima de R\$ 270/m<sup>2</sup>/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/m<sup>2</sup> no 4T25 para R\$ 142,86/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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.

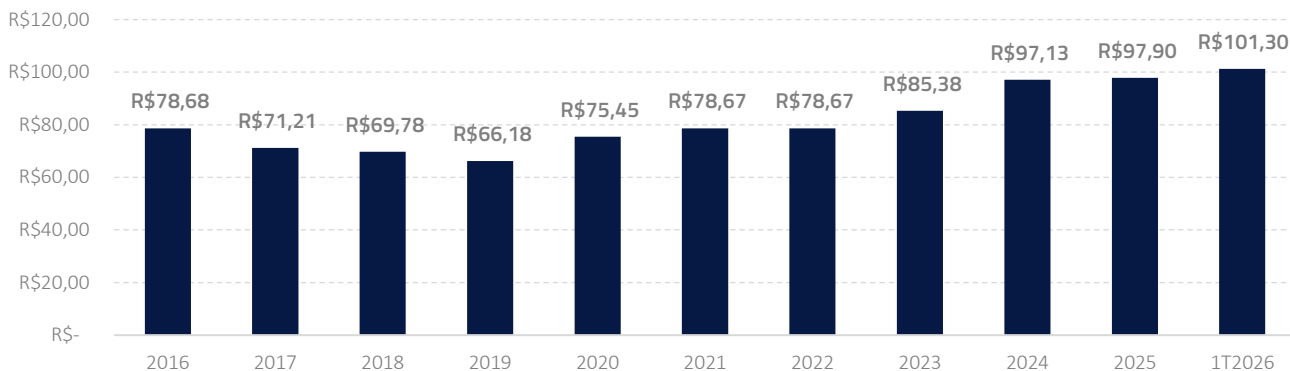
### PRINCIPAIS INDICADORES OFFICE SÃO PAULO

786 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS 8.314.951 M<sup>2</sup>



Fonte: Kinea e Buildings

### EVOLUÇÃO DO PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO 786 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS 8.314.951 M<sup>2</sup>



Fonte: Kinea e Buildings

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

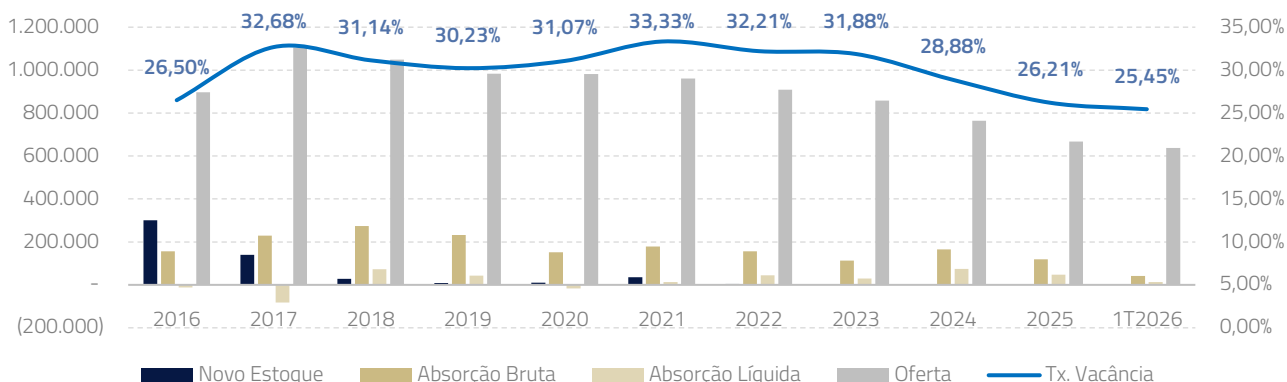
O mercado corporativo do Rio de Janeiro segue em sua trajetória de recuperação no primeiro trimestre de 2026. A taxa de vacância caiu para 25,45%, frente aos 26,21% do trimestre anterior e 27,84% no mesmo período do ano anterior, atingindo o menor patamar dos últimos dez anos.

A absorção bruta foi de 41,8 mil m<sup>2</sup>, versus 40,8 mil m<sup>2</sup> do mesmo período do ano passado e 23,2 mil m<sup>2</sup> do trimestre anterior. A absorção líquida também apresentou avanço, totalizando 13,3 mil m<sup>2</sup>, ante 11,2 mil m<sup>2</sup> no trimestre anterior e 8,9 mil m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> para R\$ 75,37/m<sup>2</sup>, 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.

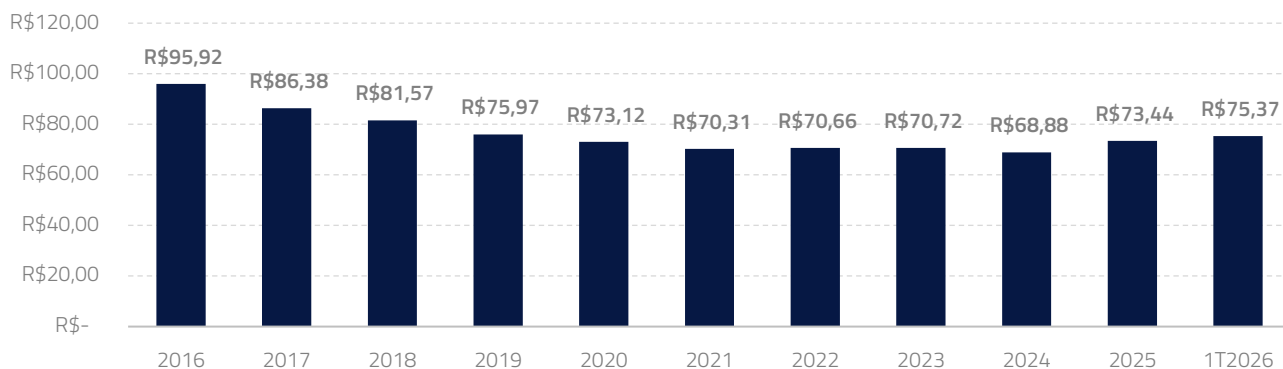
### PRINCIPAIS INDICADORES OFFICE RIO DE JANEIRO 221 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS 2.502.542 M<sup>2</sup>



Fonte: Kinea e Buildings

### EVOLUÇÃO DO PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO

221 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS 2.502.542 M<sup>2</sup>



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](mailto:relacionamento@kinea.com.br).

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

[relacionamento@kinea.com.br](mailto:relacionamento@kinea.com.br)

[www.kinea.com.br](http://www.kinea.com.br)



Gestão de Recursos