

OBJETIVO DO FUNDO

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

 Diversificação

 Gestão Profissional

 Alocações

 Dividendos Mensais

PLANILHA DE FUNDAMENTOS →

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 1.032.866.966,80

VALOR TOTAL DE MERCADO

R\$ 629.475.000,00

TOTAL DE COTAS

9.625.000

VACÂNCIA FÍSICA²

5,70% (ante 5,61% no mês anterior)

VACÂNCIA FINANCEIRA³

4,19% (ante 4,74% no mês anterior)

COTA PATRIMONIAL EM 31/08/2026

R\$ 107,31/cota

COTA MERCADO EM 31/08/2026

R\$ 65,40/cota

DISTRIBUIÇÃO MENSAL EM 15/09/2026

R\$ 0,60/cota

PREZADO INVESTIDOR

Em agosto tivemos movimentações nos edifícios Alameda Santos e Corporate Plaza. A primeira foi a entrada da empresa NETBR, que passou a ocupar o 10º andar do Ed. Alameda Santos, com área de 561 m². No mesmo mês, foi registrada a desocupação do 1º andar do Ed. Corporate Plaza pela empresa UTC, com área de 611 m². A equipe de gestão segue em ativa prospecção junto ao mercado para a comercialização da área vaga remanescente.

Em função dessas movimentações, ao final do mês de agosto, a vacância física² do Fundo foi de 5,70% (ante 5,61% no mês anterior), a vacância financeira³ foi de 4,19% (ante 4,74% no mês anterior) e a vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos contratos de locação foi de 5,92% (ante 5,99% no mês anterior).

O valor dos rendimentos distribuídos pelo Fundo referente ao mês de agosto/26, cujo pagamento ocorrerá em **15/09/2026**, será de **R\$ 0,60 por cota**, conforme informado em nosso comunicado de rendimentos publicado em 31/08/2026.

01/12/2023

Início do Fundo

1,06% a.a.

Taxa de Adm. e Gestão⁴

não há

Taxa de Performance

Intrag DTVM Ltda

Administrador

Kinea Investimentos Ltda.

Gestor

Público Geral

Tipo de Investidor

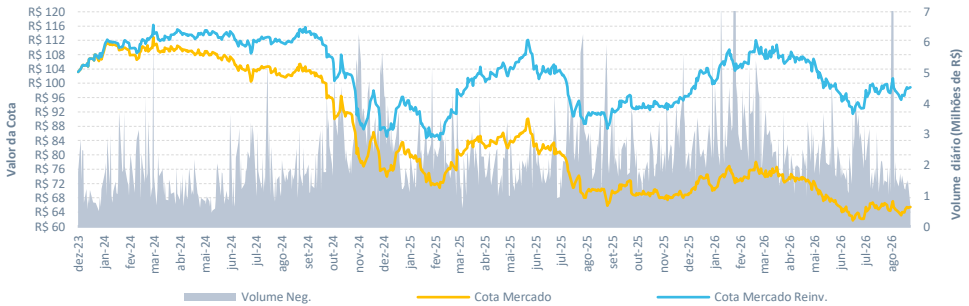
1. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII 2. Percentual de áreas vagas em relação ao total de áreas dos ativos do Fundo. 3. Percentual das receitas que poderiam ser geradas pelas áreas vagas em relação ao total de receitas de aluguel do Fundo. 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	Variação da Cota ⁵	Renda Distribuída	Rentabilidade Total	CDI no Período ⁶	Rentabilidade FI x CDI	Ibovespa ⁷ no Período
01/12/2023	100	-34,60%	33,44%	-1,16%	33,78%	-3,43%	38,41%

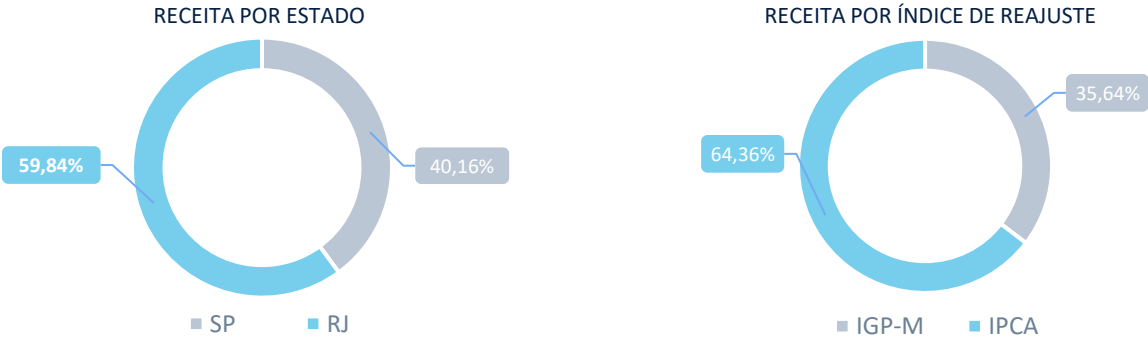
NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados representaram um total de 693.185 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 7,20% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 2.157.821 e um volume médio por negócio de R\$ 706,53.

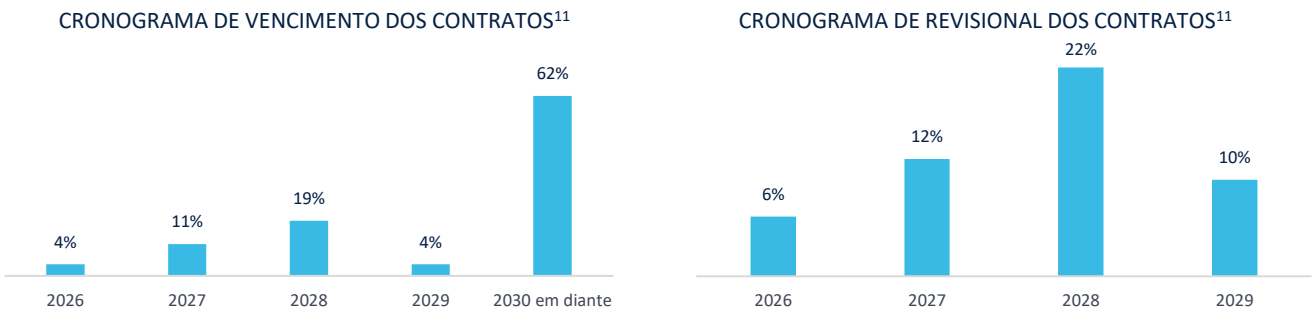


CARTEIRA IMOBILIÁRIA⁸

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



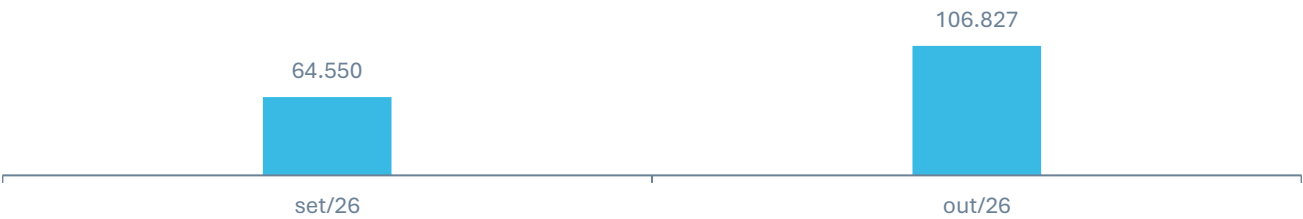
O Prazo Médio dos Contratos Firmados⁹ pelo Fundo é de 8,40 anos. O Prazo Médio Remanescente¹⁰ dos contratos do fundo está em 3,25 anos, com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.



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 31/08/2026 até o término de cada contrato. 11. Percentual sobre a receita total.

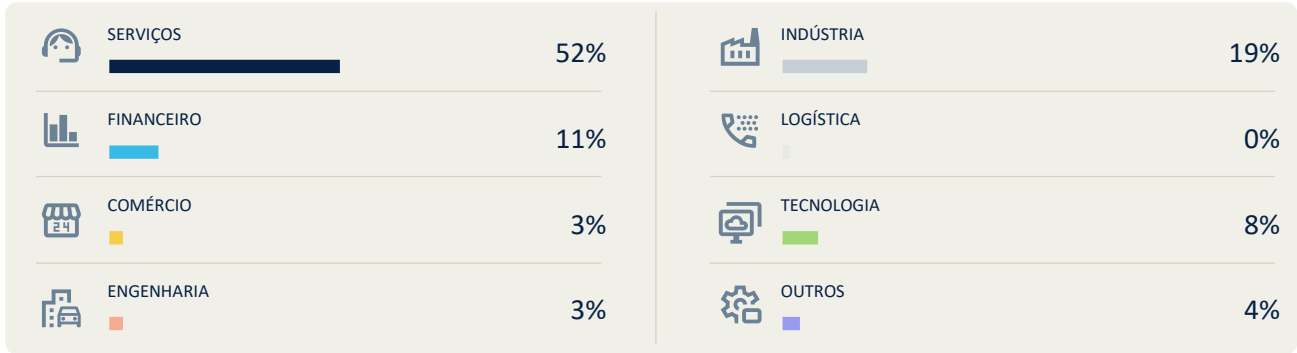
ABSORÇÃO DAS CARÊNCIAS¹²

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

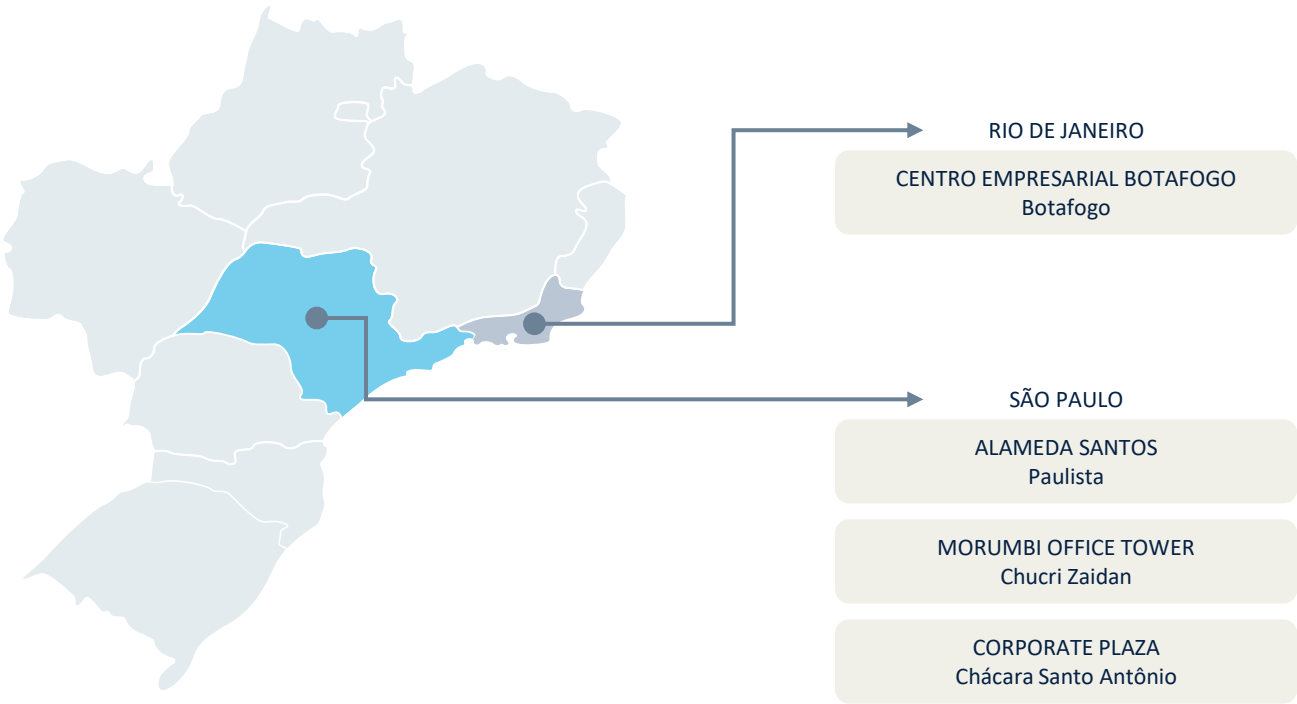


PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

RECEITA POR SETOR



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 descritas¹³:

CENTRO EMPRESARIAL BOTAFOGO

Praia de Botafogo, 300 - Rio de Janeiro - RJ

ABL	23.440 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 570.000.000
TIPO DE CONTRATO	Típico
VACÂNCIA FIN ⁴	2,45%
LOCATÁRIOS	Oncoclinicas, Bradesco , Light
PARTICIPAÇÃO	100%



ALAMEDA SANTOS

Alameda Santos, 2477 - São Paulo- SP

ABL	6.468 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 103.500.000
TIPO DE CONTRATO	Típico
VACÂNCIA FIN ⁴	4,13%
LOCATÁRIOS	CESP, Hollister do Brasil
PARTICIPAÇÃO	100%



MORUMBI OFFICE TOWER

Av. Roque Petroni Júnior, 999 - São Paulo - SP

ABL	18.479 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 224.000.000
TIPO DE CONTRATO	Típico
VACÂNCIA FIN ⁴	5,19%
LOCATÁRIOS	Omnicom, ADM do Brasil
PARTICIPAÇÃO	82%



CORPORATE PLAZA

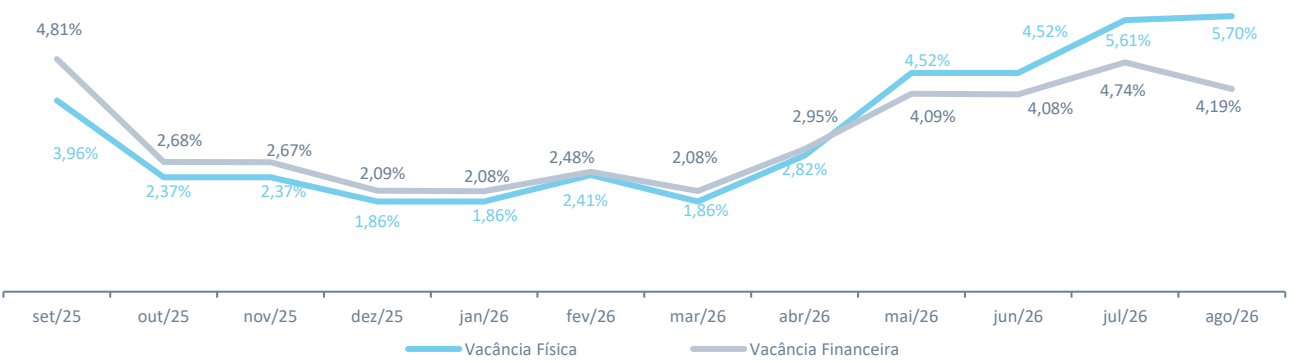
Rua Alexandre Dumas, 2100 - São Paulo - SP

ABL	10.489 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO	R\$ 95.500.000
TIPO DE CONTRATO	Típico
VACÂNCIA FIN ⁴	12,85%
LOCATÁRIOS	Fast Card, CM Hosp., Nutanix
PARTICIPAÇÃO	89%



VACÂNCIA

Evolução da Vacância Física³ / Financeira⁴



INFORMAÇÕES CONTÁBEIS¹⁴

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

Distribuição de resultados	jun/26	jul/26	ago/26	R\$/cota	Acum. 2526
(+) Receitas de alugueis caixa	6.487.552	6.238.492	6.604.799	0,69	12.843.291
(+) Receita financeira	523.495	571.876	480.459	0,05	1.052.335
(+) Reversão de custo de oferta	0	0	0	0	0
(-) Despesas condominiais	-105.063	-142.809	-152.409	-0,02	-295.218
(-) Despesas com IPTU	-46.358	-102.930	-75.618	-0,01	-178.547
(-) Outras despesas	-751.927	-620.355	-673.822	-0,07	-1.294.177
(=) Resultado	6.107.698	5.944.275	6.183.409	0,64	12.127.684
(+/-) Reserva	-332.698	-169.275	-408.409	-0,04	-577.684
Distribuição	5.775.000	5.775.000	5.775.000	0,60	11.550.000

CONSUMO RMG

SALDO INICIAL 03/08/2026

R\$ 5.750.000

CONSUMO

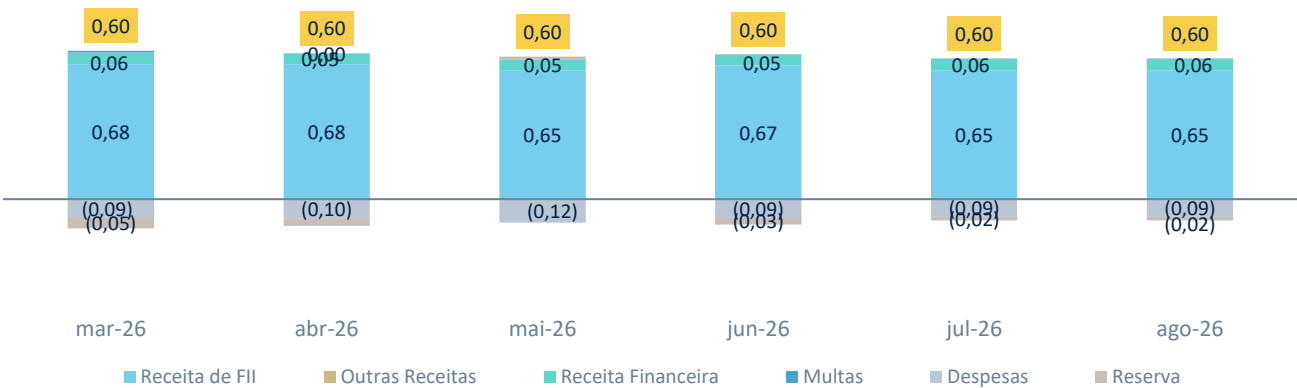
R\$ 750.000

SALDO FINAL 31/08/2026

R\$ 5.000.000

13. A avaliação patrimonial dos imóveis considera a participação do Fundo no ativo e foi elaborada pela empresa Colliers International, data base Junho/2026. 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 AGOSTO 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 julho e as receitas financeiras, descontando-se as despesas do Fundo, que são compostas, basicamente, pelas taxas legais e de administração:

SALDO INICIAL EM 03.08.26	45.964.111
(+) ALUGUÉIS	6.550.834
(+) RECEITA FINANCEIRA	480.459
(-) COMPRA DE ATIVO	750.000
(-) BENFEITORIAS	19.530
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ¹⁵	558.936
(-) DESPESAS DE CONDOMÍNIO, IPTU E OUTROS	342.914
(-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS ¹⁶	5.775.000
SALDO FINAL EM 31.08.26	45.549.026

VARIAÇÃO PATRIMONIAL¹⁷

Em agosto, o valor patrimonial das cotas apresentou a seguinte evolução¹⁸:

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
31/07/2026	9.625.000	R\$ 107,25	-	1.032.236.454,45
31/08/2026	9.625.000	R\$ 107,31	0,06%	1.032.866.966,80

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.

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 sua trajetória de recuperação no segundo trimestre de 2026. A taxa de vacância caiu para 24,47%, face aos 25,13% do trimestre anterior e 27,39% no mesmo período do ano anterior, atingindo o menor patamar dos últimos dez anos.

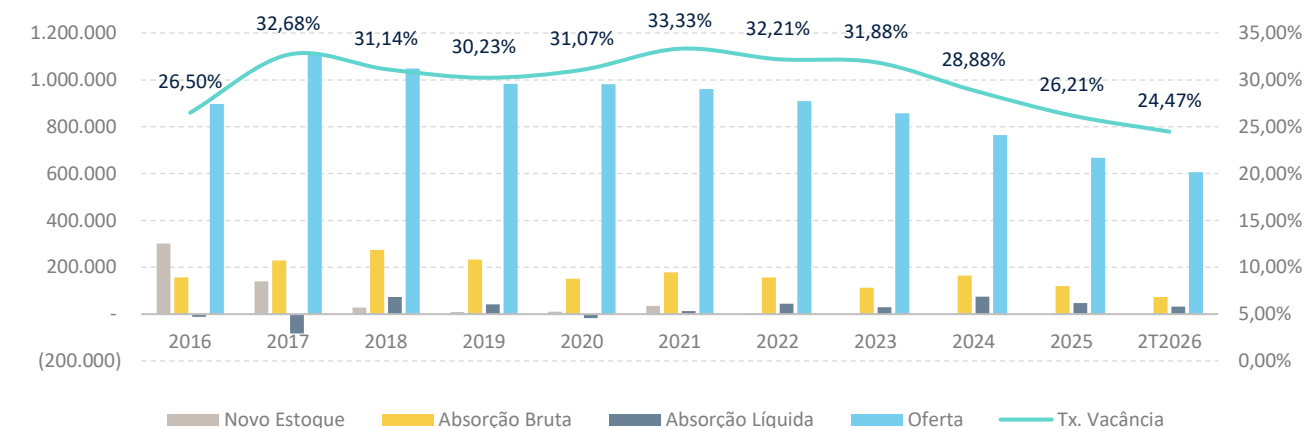
A absorção bruta foi de 30,7 mil m², versus 10,8 mil m² do mesmo período do ano passado e 42,5 mil m² do trimestre anterior. A absorção líquida apresentou avanço, totalizando 19,4 mil m², ante 14,0 mil m² no trimestre anterior e 1,1 mil m² do mesmo período do ano anterior.

Com relação ao novo estoque, mais uma vez não houve entregas na cidade. A atividade construtiva segue baixa, e continua a migração de ativos para outros usos, sobretudo o residencial na região do Centro, o que continua ajudando na redução da vacância. Na Zona Sul, que concentra boa parte dos novos projetos segue com a menor vacância na cidade, com 4,55%.

Quanto aos preços, houve redução no valor pedido, que passou de R\$ 76,43/m² para R\$ 75,62/m² comparado ao trimestre anterior, refletindo a locação de ativos de maior padrão, em especial no Centro e em Botafogo, porém acima dos R\$ 74,64 do mesmo período do ano anterior.

PRINCIPAIS INDICADORES OFFICE RIO DE JANEIRO

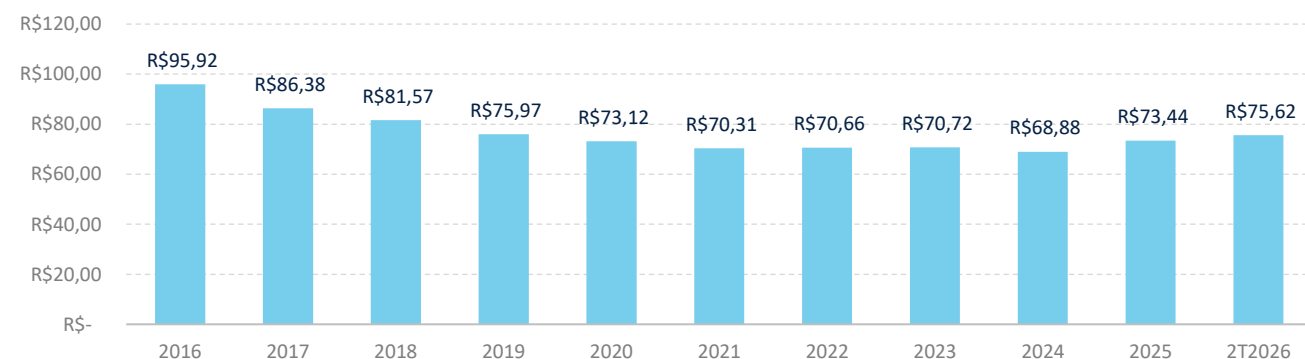
220 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS 2.476.015 M²



Fonte: Kinea e Buildings

EVOLUÇÃO DO PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO

220 EDIFÍCIOS CORPORATIVOS 2.476.015 M²



Fonte: Kinea e Buildings

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 segundo trimestre de 2026, a trajetória consistente de recuperação observada ao longo de 2025. A absorção líquida atingiu 91.541 m² no trimestre, acumulando 193.559 m² no primeiro semestre do ano. Trata-se de um dos maiores volumes para o período dos últimos anos, evidenciando a continuidade da demanda por lajes corporativas. Já a absorção bruta alcançou 189.906 m² no trimestre, totalizando 377.975 m² no acumulado de 2026, um volume significativo, reforçando o elevado nível de atividade do mercado e a continuidade dos movimentos de ocupação, expansão e realocação de empresas. Embora o acumulado de absorção líquida no primeiro semestre tenha ficado ligeiramente abaixo dos 195.916 m² registrados no mesmo período de 2025, o desempenho permanece em patamar historicamente elevado, refletindo a manutenção de uma demanda sólida por escritórios corporativos.

O trimestre contou com a entrega de 69.264 m² de novo estoque, volume superior aos 30.815 m² registrados no 1T2026. Mesmo com o aumento das entregas, a taxa de vacância recuou de 15,08% para 14,46%, mantendo a tendência de queda observada nos últimos trimestres e atingindo o menor patamar desde 2020. Na comparação anual, a redução também foi expressiva, frente aos 17,83% registrados no 2T2025, reforçando o avanço do mercado em direção a um maior equilíbrio entre oferta e demanda.

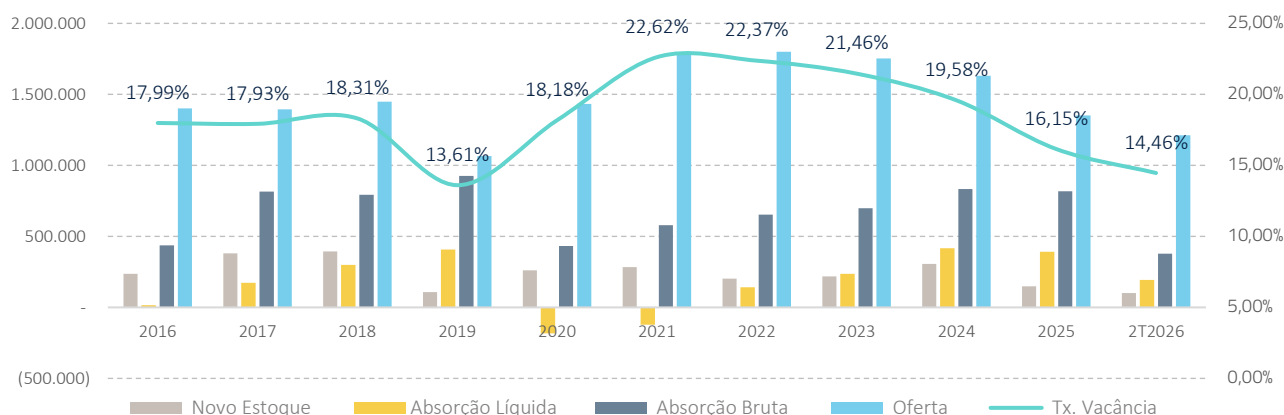
Em termos de preços, o movimento de valorização permaneceu consistente. O valor médio pedido atingiu R\$ 103,44/m²/mês, acima dos R\$ 101,51/m²/mês registrados no trimestre anterior e dos R\$ 97,30/m²/mês observados no 2T2025. A alta dos valores ocorre em um contexto de redução contínua da disponibilidade e maior concentração da demanda em ativos modernos, eficientes e bem localizados.

Esse cenário se reflete de forma distinta nas principais regiões corporativas da cidade. A Nova Faria Lima permaneceu como o eixo mais valorizado de São Paulo, com preço médio pedido de aproximadamente R\$ 302,52/m²/mês e vacância de apenas 5,9%.

A Chucui Zaidan voltou a se destacar pela intensidade da demanda. A absorção líquida atingiu aproximadamente 22,3 mil m², o maior saldo positivo entre os principais eixos corporativos consolidados, acompanhada por absorção bruta de 33,1 mil m². Mesmo com a entrega de 14 mil m² de novo estoque, a vacância recuou para 12,9%, enquanto o preço médio pedido alcançou R\$ 108,53/m²/mês. O resultado reforça a consolidação da região como uma alternativa competitiva para grandes ocupantes, sobretudo quando comparado ao pico de vacância superior a 32% observado em 2021.

PRINCIPAIS INDICADORES OFFICE SÃO PAULO

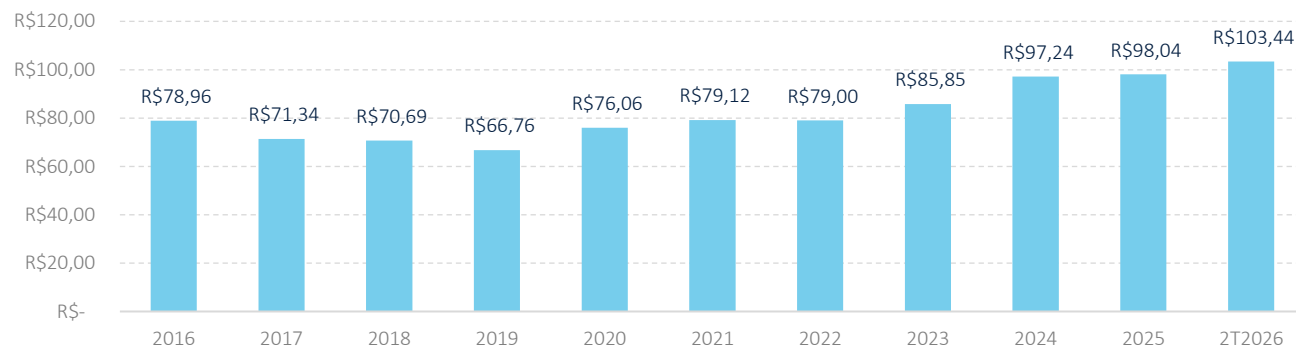
791 Edifícios 8.386.960 m²



Fonte: Kinea e Buildings

EVOLUÇÃO DO PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO

791 Edifícios 8.386.960 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.



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

KINEA.COM.BR

