



OBJETIVO

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 4.563.675.099,96

VALOR TOTAL DE MERCADO

R\$ 3.928.823.747,28

TOTAL DE COTAS

28.204.047

NÚMERO DE COTISTAS²

280.674

VACÂNCIA FÍSICA³

2,75% (ante 2,89% no mês anterior)

VACÂNCIA FINANCEIRA⁴

6,20%⁵ (ante 6,20% no mês anterior)

COTA PATRIMONIAL

R\$ 161,81/cota

Posição em 30/09/2024

COTA MERCADO

R\$ 139,30/cota

Fechamento em 30/09/2024

DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 1,00/cota

Pagamento em 14/10/2024

TAXA DE ADM. E GESTÃO⁶

1,11% a.a.

INÍCIO DO FUNDO

11/08/2010

ADMINISTRADOR

Intrag DTVM LTDA.

GESTOR

Kinea Investimentos LTDA.

Prezado Investidor,

Planilha de Fundamentos

Em setembro tivemos **duas novas locações na torre Crystal do Edifício Rochaverá**. Uma das locações, de 842 m², foi realizada para NBA, principal liga de basquete profissional da América do Norte. A outra locação, de 844m², foi realizada para a Yunity, empresa que oferece escritórios especializados com benefícios de financiamento e serviços. Além disso, tivemos a **desocupação de uma das lojas do Edifício Lagoa Corporate** pelo Banco Santander.

Como resultado das movimentações acima, a vacância física³ ao final do mês de setembro foi de 2,75% (ante 2,89% no mês anterior), a vacância financeira⁴ 6,20% (ante 6,20% no mês anterior) e a vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos novos contratos de locação 7,78% (ante 7,32% no mês anterior). Importante ressaltar que a equipe de gestão segue focada na redução dos indicadores de vacância do Fundo em especial no Complexo Rochaverá em São Paulo e nos edifícios localizados na cidade do Rio de Janeiro.

Em relação ao andamento da obra do Edifício Biosquare, [clique aqui](#) para ver a evolução do mês de agosto. Destacamos que a obra do empreendimento se encontra na **fase de estrutura** e totaliza **15,47% de avanço físico acumulado**.

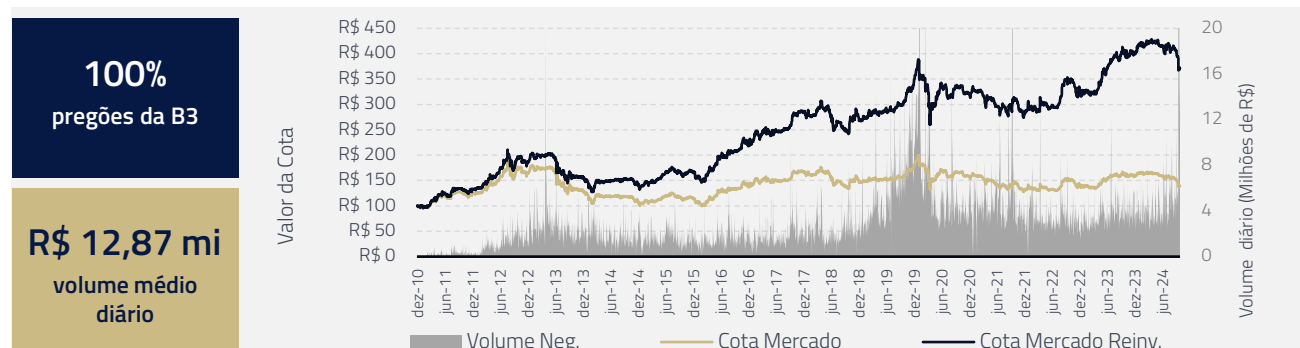
Conforme informado em nosso comunicado de rendimentos publicado em 30/09/2024, o valor dos rendimentos distribuídos pelo Fundo referente ao mês de setembro cujo **pagamento ocorrerá em 14/10/2024, será de R\$1,00 por cota**.

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 ⁷	100,58	112,86	122,80	163,43	144,48	144,36	156,68	159,54
Varição da Cota ⁸	38,50%	23,43%	13,44%	-14,76%	-3,58%	-3,51%	-11,09%	-12,69%
Renda Distribuída	230,67%	192,80%	167,51%	114,75%	58,31%	41,12%	27,02%	2,81%
Rentabilidade Total	269,17%	216,22%	180,95%	99,98%	54,73%	37,61%	15,92%	-9,88%
CDI no Período ⁹	213,79%	189,14%	173,85%	153,28%	60,97%	45,43%	36,72%	3,69%
Rentabilidade FI x CDI	125,91%	114,32%	104,08%	65,23%	89,76%	82,78%	43,36%	-267,49%
Ibovespa ¹⁰ no Período	93,55%	114,29%	122,87%	118,42%	103,79%	35,74%	10,91%	3,51%

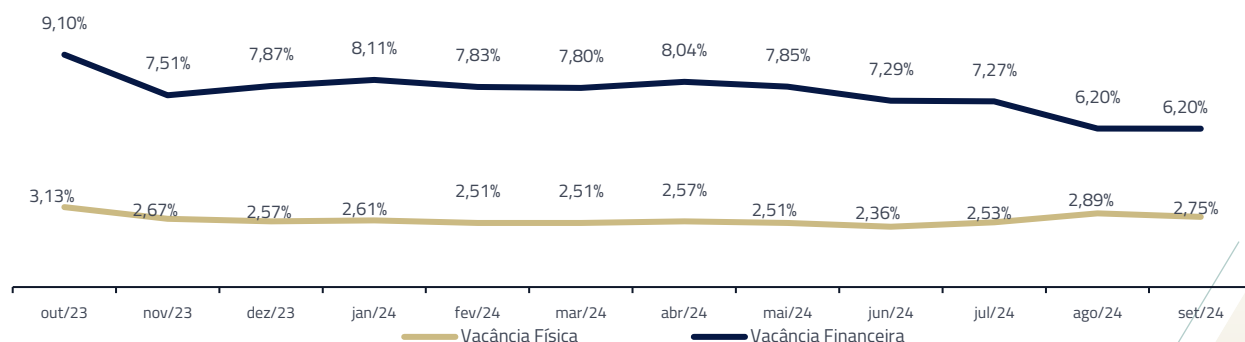
NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados representaram um total de 1.954.476 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 6,93% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 12.866.567 e um volume médio por negócio de R\$ 1.443,24. Atualmente o Fundo possui a sétima maior participação no IFIX¹¹ (2,972%).



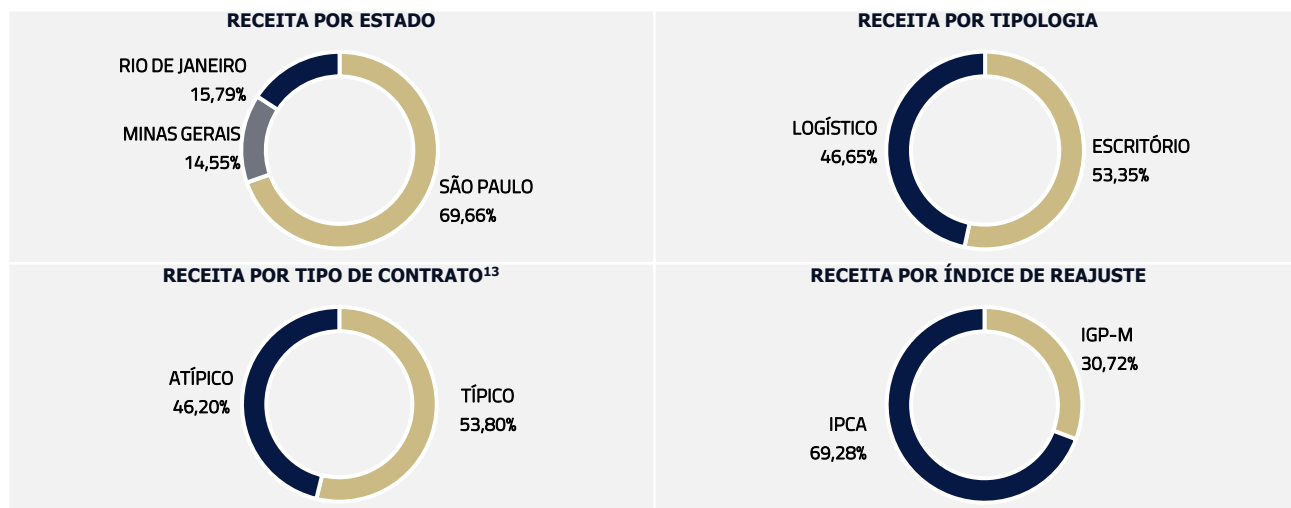
VACÂNCIA

Evolução da Vacância Física³/Financeira⁴

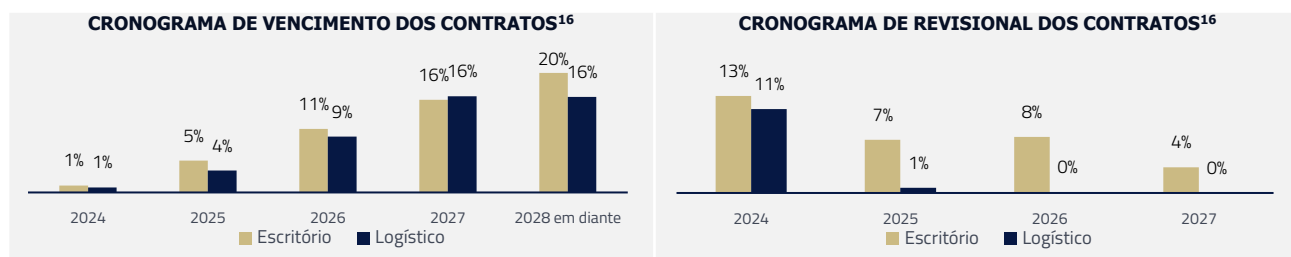


CARTEIRA IMOBILIÁRIA¹²

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.

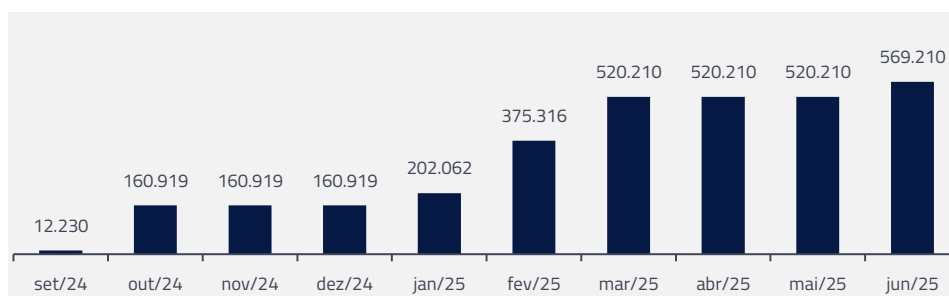


O Prazo Médio dos Contratos Firmados¹⁴ pelo Fundo é de 9,50 anos sendo de 8,03 anos para os escritórios e 11,19 anos para os ativos logísticos. O Prazo Médio Remanescente¹⁵ dos contratos do fundo está em 3,96 anos, com 3,09 anos para escritórios e 4,97 anos para ativos logísticos. Com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.



ABSORÇÃO DAS CARÊNCIAS¹⁷

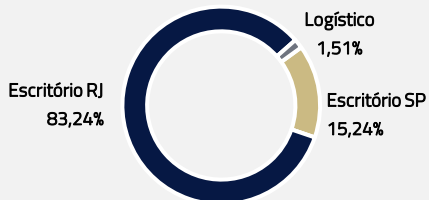
Projeção do incremento de receita conforme o término de vigência das carências previstas nos contratos de locação firmados recentemente.



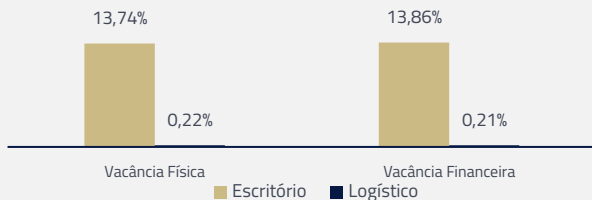
Clique e acesse o prospecto desse Fundo

KNRI11 | CNPJ: 12.005.956/0001-65

VACÂNCIA FINANCEIRA⁴ POR SEGMENTO



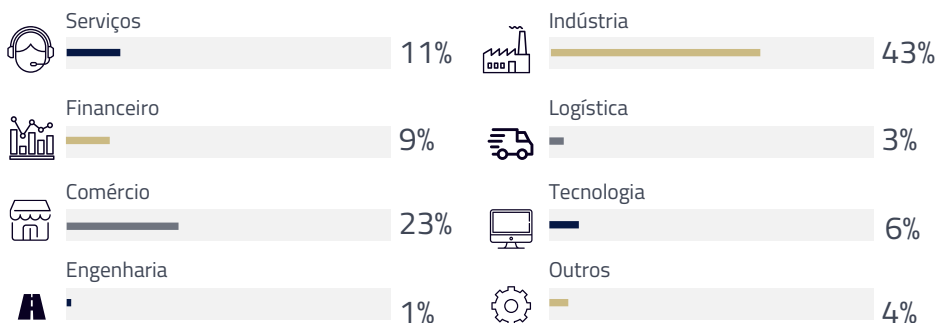
VACÂNCIA POR PORTFÓLIO



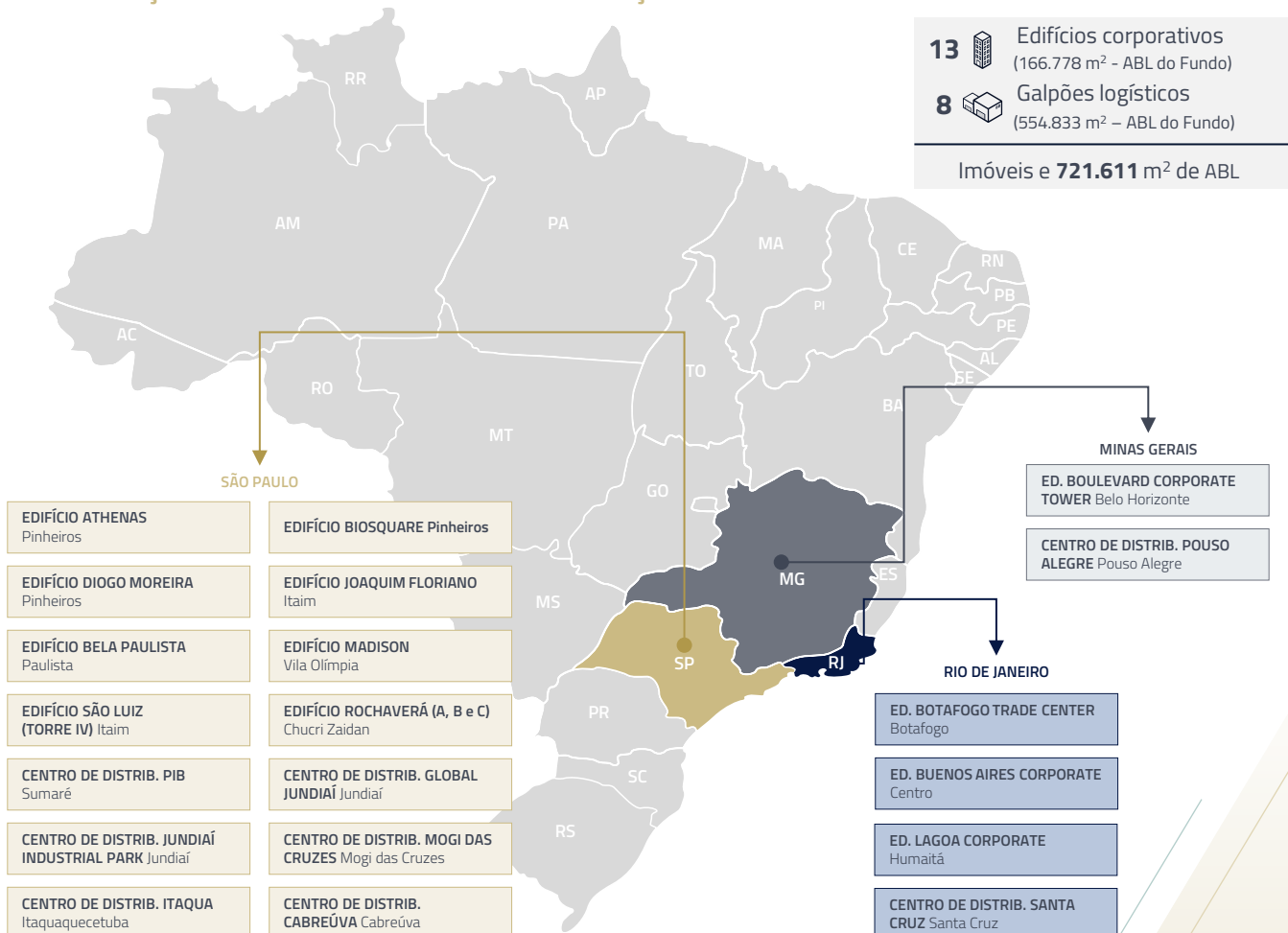
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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



13 Edifícios corporativos (166.778 m² - ABL do Fundo)
8 Galpões logísticos (554.833 m² - ABL do Fundo)
Imóveis e 721.611 m² de ABL

Clique e acesse o
prospecto desse Fundo

KNRI11 | CNPJ: 12.005.956/0001-65

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

A carteira imobiliária do Fundo é composta atualmente pelas propriedades abaixo descritas¹⁸:

Rochaverá Torres Ebony e Marble

Av. Nações Unidas, 14.171
São Paulo - SP



ABL: 56.734 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 210.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 14,09%

LOCATÁRIOS: Votorantim, SAP,
Boehringer

PARTICIPAÇÃO: 20%

Rochaverá Torre Crystal

Av. Nações Unidas, 14.171
São Paulo - SP



ABL: 53.401 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 655.500,00

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 9,72%

LOCATÁRIOS: BASF, CTEEP

PARTICIPAÇÃO: 57%

Diogo Moreira 184

Rua Diogo Moreira, 184,
São Paulo - SP



ABL: 12.105 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 335.000.000

TIPO DE CONTRATO: Atípico

VACÂNCIA FIN.: 0,00%

LOCATÁRIOS: Bunge

PARTICIPAÇÃO: 100%

Madison

Rua Gomes de Carvalho, 1.195,
São Paulo - SP



ABL: 8.329 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 126.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 0,00%

LOCATÁRIOS: Polirex, GTI
Comunicação, Capital Markets

PARTICIPAÇÃO: 100%

Bela Paulista

Avenida Paulista, 2.421,
São Paulo - SP



ABL: 6.521 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 101.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 0,00%

LOCATÁRIOS: Delta Business,
Kalunga, Agis Construção

PARTICIPAÇÃO: 100%

São Luiz (Torre IV)

Av. Juscelino Kubitschek, 1.830,
São Paulo - SP



ABL: 11.354 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 185.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 0,00%

LOCATÁRIOS: Pine, BMG,
Minutrade

PARTICIPAÇÃO (Torre IV): 86%

Athenas

Rua Doutor Fernandes Coelho, 64,
São Paulo - SP



ABL: 6.759,30 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 95.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 0,00%

LOCATÁRIOS: Polenghi, American
Airlines, Takaoka

PARTICIPAÇÃO: 100%

Biosquare (em desenv.)

Rua dos Pinheiros, 701,
São Paulo - SP



ABL: 41.930 m²

EXPECTATIVA DE CONCLUSÃO:

1526

PARTICIPAÇÃO: 69%

TOTAL APORTADO:

R\$ 249.195.736,45

[Clique e acesse o vídeo da obra](#)

Joaquim Floriano

Rua Joaquim Floriano, 913,
São Paulo - SP



ABL: 3.899 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 68.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 16,31%

LOCATÁRIOS: GS Inima, Odata,
Planova

PARTICIPAÇÃO: 100%

Boulevard Corporate Tower

Avenida dos Andradas, 3.000
Belo Horizonte - MG



ABL: 20.426 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 240.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 0,00%

LOCATÁRIOS: Google, We Work

PARTICIPAÇÃO: 100%

Lagoa Corporate

Rua Humaitá, 275,
Rio de Janeiro - RJ



ABL: 11.687 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 250.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 22,64%

LOCATÁRIOS: Pinheiro Neto, SPX,
JGP

PARTICIPAÇÃO: 100%

ALAVANCAGEM

VOLUME¹⁹: R\$ 195,3 milhões

EMISSION: Bradesco

TAXA: TR + 9,50%

CARÊNCIA JUROS: 18 meses
após o término da obra

PRAZO AMORTIZAÇÃO: 133
meses após carência

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

Botafogo Trade Center

Rua Prof. Alvaro Rodrigues, 352,
Rio de Janeiro - RJ



ABL: 8.083 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 97.000.000
TIPO DE CONTRATO: Típico
VACÂNCIA FIN.: 50,11%
LOCATÁRIOS: Keppel Fels, UTE GNA
PARTICIPAÇÃO: 100%

Buenos Aires Corporate

Rua Buenos Aires, 15,
Rio de Janeiro - RJ



ABL: 6.887 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 34.500.000
TIPO DE CONTRATO: Típico
VACÂNCIA FIN.: 94,20%
LOCATÁRIOS: Grupo GR, Confere
PARTICIPAÇÃO: 100%

CD Mogi das Cruzes

Rodovia Mogi-Dutra, 11.100,
Mogi das Cruzes - SP



ABL: 69.113 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 260.000.000
TIPO DE CONTRATO: Atípico¹²
VACÂNCIA FIN.: 0,00%
LOCATÁRIOS: Kimberly Clark
PARTICIPAÇÃO: 100%

CD Itaqua

Rua do Níquel, 205,
Itaquaquecetuba - SP



ABL: 30.698 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 132.727.265
TIPO DE CONTRATO: Atípico
VACÂNCIA FIN.: 0,00%
LOCATÁRIOS: Marisa
PARTICIPAÇÃO: 100%

CD Santa Cruz

Estrada da Lama Preta, 2.805,
Rio de Janeiro - RJ



ABL: 64.860 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 190.000.000
TIPO DE CONTRATO: Atípico
VACÂNCIA FIN.: 0,00%
LOCATÁRIOS: Lojas Renner
PARTICIPAÇÃO: 100%

CD Jundiaí Industrial Park

Rodovia Vice Pref. Hermenegildo
Tonolli, km 2, Jundiaí - SP



ABL: 75.976 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 237.000.000
TIPO DE CONTRATO: Típico
VACÂNCIA FIN.: 0,00%
LOCATÁRIOS: Fini, Geodis, Kisabor
PARTICIPAÇÃO: 90%

CD Global Jundiaí

Avenida Caminho de Goiás, 100,
Jundiaí - SP



ABL: 41.468 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 128.000.000
TIPO DE CONTRATO: Típico
VACÂNCIA FIN.: 3,30%
LOCATÁRIOS: Foxconn, Propel, Habasit
PARTICIPAÇÃO: 100%

CD PIB Sumaré

Avenida Parque Industrial, 580,
Sumaré - SP



ABL: 13.836 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 19.200.000
TIPO DE CONTRATO: Típico
VACÂNCIA FIN.: 0,00%
LOCATÁRIOS: Transnecher
PARTICIPAÇÃO: 100%

CD Pouso Alegre

Rodovia Fernão Dias, km 863,
Pouso Alegre - MG



ABL: 87.750 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 320.000.000
TIPO DE CONTRATO: Atípico¹³
VACÂNCIA FIN.: 0,00%
LOCATÁRIOS: Empresa do setor de consumo
PARTICIPAÇÃO: 100%

CD Cabreúva

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



ABL: 178.730 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 707.194.618
TIPO DE CONTRATO: Atípico
VACÂNCIA FIN.: 0,00%
LOCATÁRIOS: Lojas Renner
PARTICIPAÇÃO: 100%

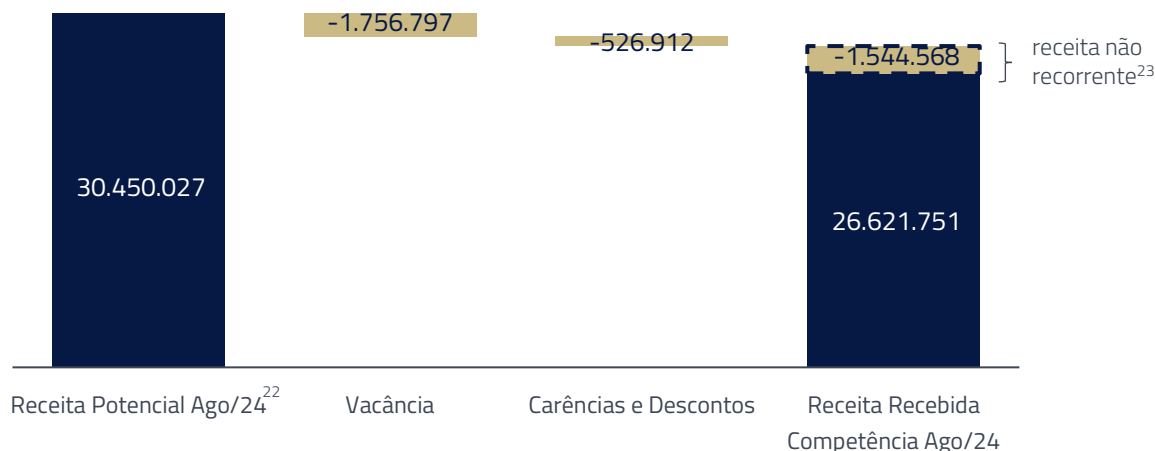
ALAVANCAGEM - CRI CABREÚVA

VOLUME²⁰: R\$ 150 milhões

*Levando em consideração o mútuo interesse entre as partes envolvidas, o gestor encontra-se em negociações avançadas para revisar os termos e condições da operação, com intuito de mantê-la em curso.

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS²¹

RECEITA DE LOCAÇÃO (Valores em reais: R\$)



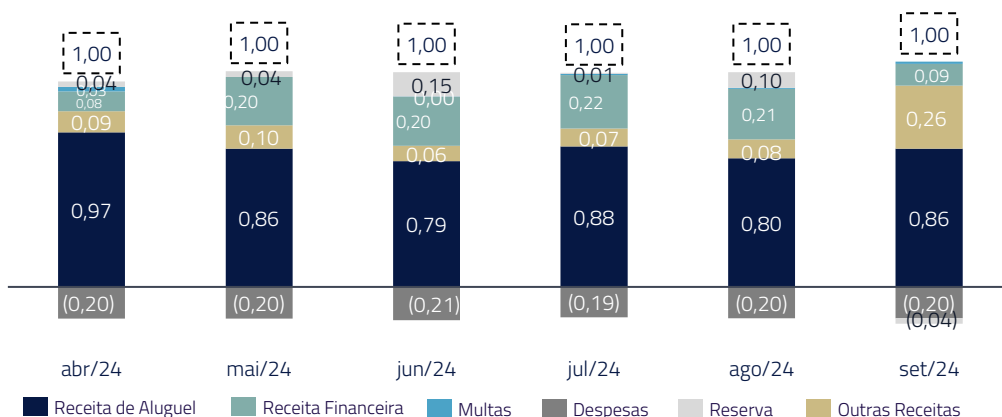
RECURSOS DISPONÍVEIS PARA DISTRIBUIÇÃO

No quadro abaixo, apresentamos os recursos disponíveis para distribuição no mês de setembro considerando as receitas e despesas realizadas:

Importante ressaltar que o valor total de receitas considera antecipações feitas pelos inquilinos neste mês no montante de R\$ 1,52 MM e que no mês anterior foram realizadas antecipações no montante de R\$ 3,85 MM.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS'	set/24	R\$/COTA
(+) RECEITAS DE ALUGUEIS CAIXA	22.410.160	0,79
(+) RECEITAS DE ALUGUEIS ANTECIPADOS ²⁴	2.363.664	0,08
(+) RECEITA FINANCEIRA	2.529.732	0,09
(+) LUCRO COM VENDA DE ATIVO	1.847.927	0,07
(+) REVERSÃO DO CUSTO DE OFERTA	5.565.383	0,20
(-) DESPESAS CONDOMINIAIS	-732.486	-0,03
(-) DESPESAS COM IPTU	-344.314	-0,01
(-) OUTRAS DESPESAS	-4.435.570	-0,16
(=) RESULTADO MENSAL	29.204.495	1,04
(-) RESERVA	1.000.448	0,04
DISTRIBUIÇÃO	28.204.047	1,00

COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO SEMESTRAL



FLUXO DE CAIXA DO MÊS DE SETEMBRO 2024

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 agosto e as receitas financeiras, descontando-se as despesas do Fundo, que são compostas, basicamente, pelas taxas legais e de administração²⁵:

SALDO INICIAL EM 01.09.24	112.415.650
(+) ALUGUÉIS ²⁶	50.972.157
(+) RECEITA FINANCEIRA	2.529.732
(+) RECEITA COM VENDA DE ATIVO	2.806.222
(+) CUSTO DE OFERTA	-24.742
(-) COMPRA DE ATIVO	3.163.500
(-) BENFEITORIAS	1.089.631
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ²⁷	4.233.830
(-) DESPESAS DE CONDOMÍNIO, IPTU E OUTROS	1.278.540
(-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS ²⁸	28.203.946
SALDO FINAL EM 30.09.24	130.729.572

VARIAÇÃO PATRIMONIAL²⁹

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

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
30.08.24	28.204.047	R\$ 161,65	-	4.559.238.023,11
30.09.24	28.204.047	R\$ 161,81	0,10%	4.563.675.099,96

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 27/09/2021 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 (móveis+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.

DEMAIS CONSIDERAÇÕES



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.