



OBJETIVO

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 1.020.491.784,35

VALOR TOTAL DE MERCADO

R\$ 962.211.250,00

TOTAL DE COTAS

9.625.000

NÚMERO DE COTISTAS²

19.874

VACÂNCIA FÍSICA³

5,74% (ante 7,89% no mês anterior)

VACÂNCIA FINANCEIRA⁴

5,32% (ante 7,90% no mês anterior)

COTA PATRIMONIAL

R\$ 106,03/cota

Posição em 30/09/2024

COTA MERCADO

R\$ 99,97/cota

Fechamento em 30/09/2024

DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 1,25/cota

Pagamento em 14/10/2024

TAXA DE ADM. E GESTÃO⁵

1,06% a.a.

INÍCIO DO FUNDO

01/12/2023

ADMINISTRADOR

Intrag DTVM LTDA.

GESTOR

Kinea Investimentos LTDA.

Prezado Investidor,

[Planilha de Fundamentos](#)

Em setembro de 2024, destacamos a **locação de 2.806 m² do Edifício Centro Empresarial Botafogo** localizado na cidade do Rio de Janeiro. Referida locação foi realizada para a Light Distribuidora, empresa privada de distribuição de energia elétrica que atualmente atua em 31 municípios do Estado do Rio de Janeiro. Da área acima locada, **935 m² foi desocupada dentro do próprio mês pela empresa Repsol** demonstrando assim o trabalho ativo do time de gestão de forma a viabilizar a referida locação em paralelo a desocupação do imóvel pelo antigo ocupante. Adicionalmente ressaltamos que a Repsol se manterá como inquilina do prédio ocupando, entretanto, uma área menor que a área anteriormente ocupada. Já em São Paulo, concluímos a **locação de 335 m² do edifício Morumbi Office Tower** para a empresa do setor de vestuário Trend For You.

Como resultado das movimentações acima tivemos uma melhora importante nos indicadores do Fundo com a vacância física³ atingindo 5,74% (ante 7,89% no mês anterior), a vacância financeira⁴ 5,32% (ante 7,90% no mês anterior) e a vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos novos contratos de locação 14,30% (ante 10,21% no mês anterior).

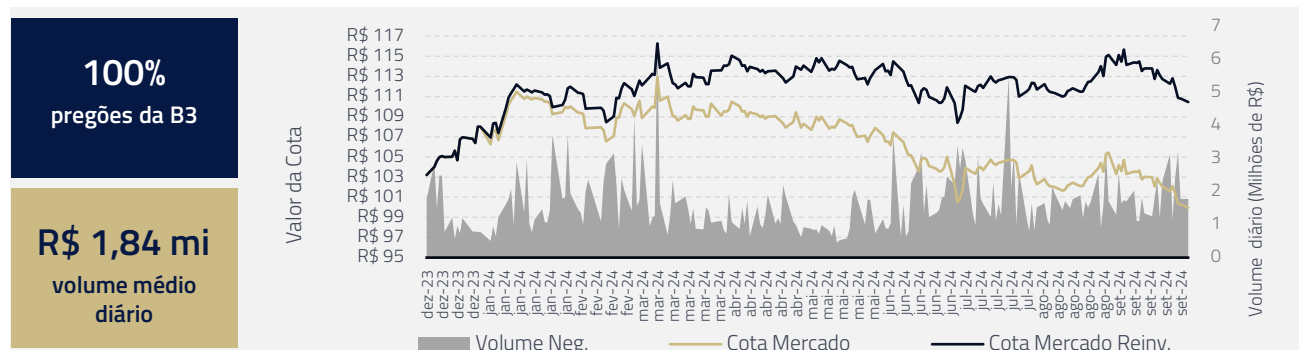
Conforme informado em nosso comunicado de rendimentos publicado em 30/09/2024, o valor dos rendimentos distribuídos pelo Fundo referente ao mês de setembro cujo **pagamento ocorrerá em 14/10/2024**, será de R\$1,25 por cota.

RENTABILIDADE

1ª Emissão	Valor Referencial da Cota	Varição da Cota ⁶	Renda Distribuída	Rentabilidade Total	CDI no Período ⁷	Rentabilidade FI x CDI	Ibovespa ⁸ no Período
01/12/2023	100,00	-0,03%	10,48%	10,45%	7,57%	138,04%	2,83%

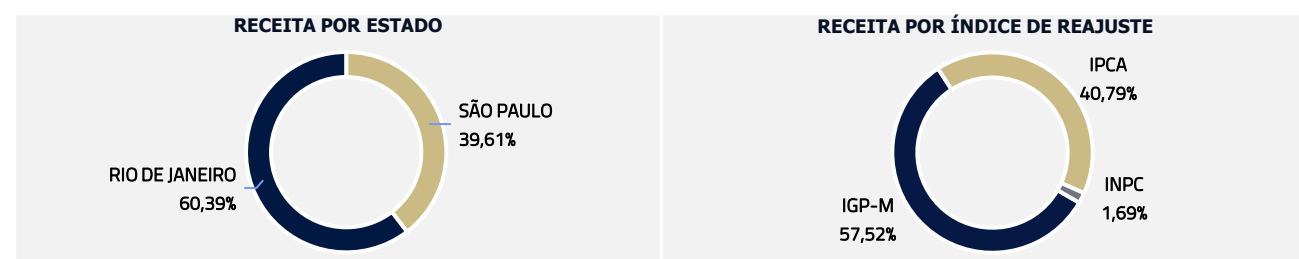
NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados representaram um total de 386.107 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 4,01% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 1.837.979 e um volume médio por negócio de R\$ 697,71.

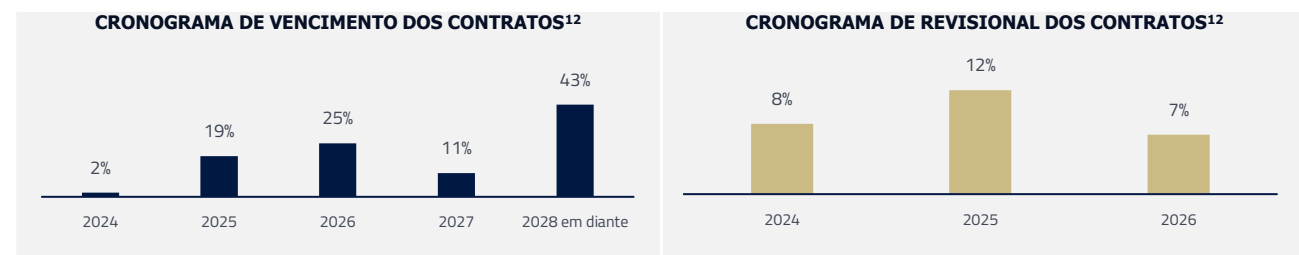


CARTEIRA IMOBILIÁRIA⁹

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

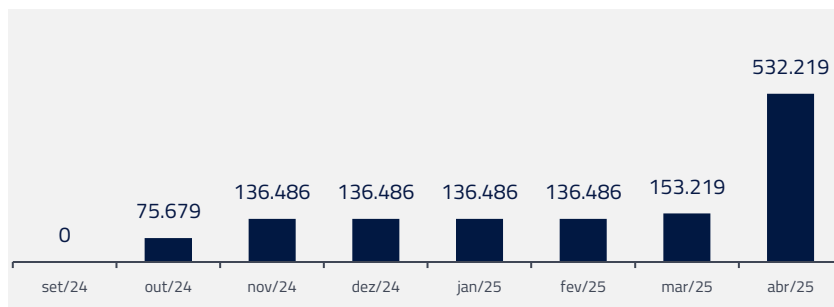


O Prazo Médio dos Contratos Firmados¹⁰ pelo Fundo é de 10,61 anos. O Prazo Médio Remanescente¹¹ dos contratos do fundo está em 3,06 anos, com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.



ABSORÇÃO DAS CARÊNCIAS¹³

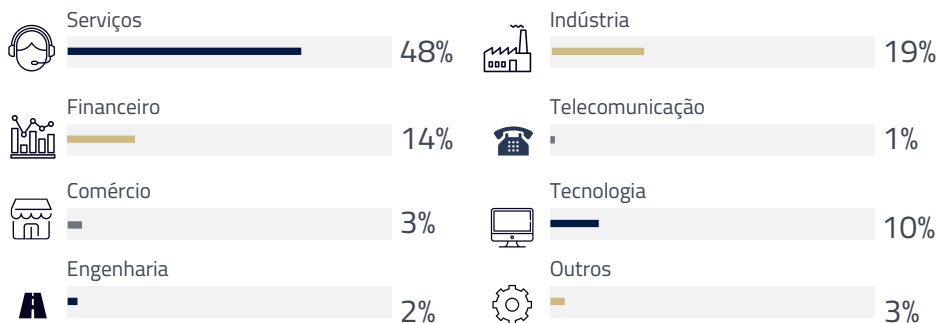
Projeção do incremento de receita conforme o término de vigência das carências previstas nos contratos de locação firmados recentemente.



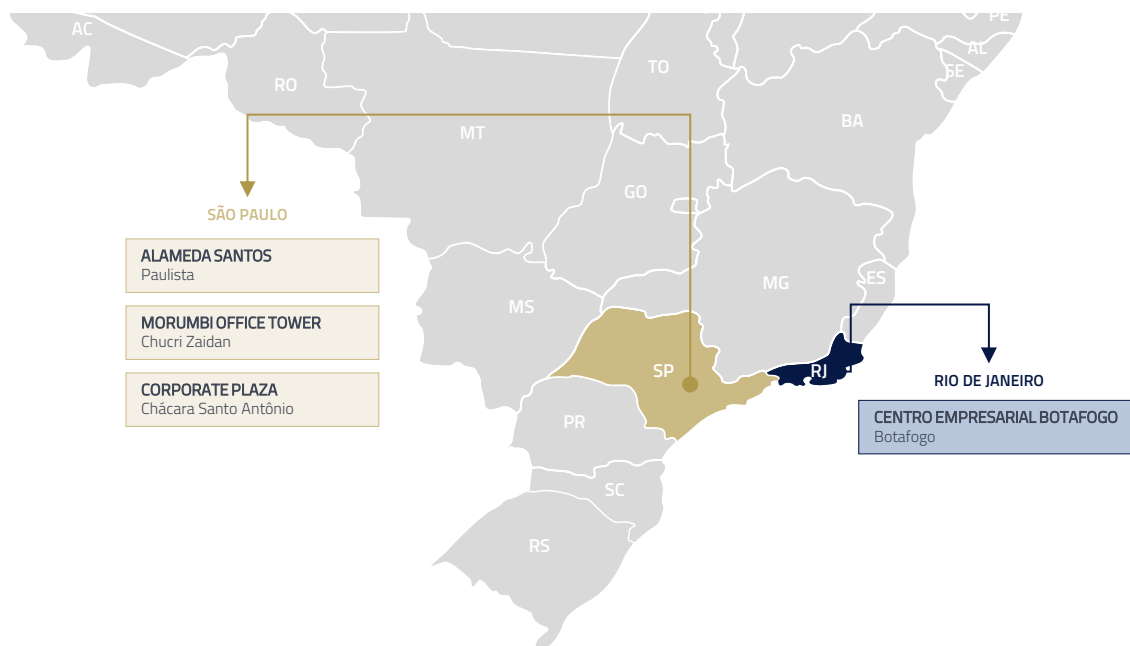
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

DISTRIBUIÇÃO DOS CONTRATOS POR SETOR

O Fundo possui mais de 50 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 descritas¹⁴:

Centro Empresarial Botafogo

Praia de Botafogo, 300
Rio de Janeiro - RJ



ABL: 23.440 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 555.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN⁴: 3,75%

LOCATÁRIOS: VTEX, Repsol, Bradesco

PARTICIPAÇÃO: 100%

Alameda Santos

Alameda Santos, 2477
São Paulo - SP



ABL: 6.468 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 103.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN⁴: 18,61%

LOCATÁRIOS: Fundação CESP, Hollister do Brasil, CAJU

PARTICIPAÇÃO: 100%

Morumbi Office Tower

Av. Roque Petroni Júnior, 999
São Paulo - SP



ABL: 18.479 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 210.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN⁴: 6,40%

LOCATÁRIOS: Omnicom, ADM, Portal Solar

PARTICIPAÇÃO: 82%

Corporate Plaza

Rua Alexandre Dumas, 2100
São Paulo - SP



ABL: 10.489 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 90.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN⁴: 0,00%

LOCATÁRIOS: Fast Card, CM Hospitalar, Nutanix

PARTICIPAÇÃO: 89%

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS¹⁵

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

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	set/24	R\$/COTA
(+) RECEITAS DE ALUGUEIS CAIXA	8.602.785	0,89
(+) RECEITA FINANCEIRA	4.617.615	0,48
(-) DESPESAS CONDOMINIAIS	-193.348	-0,02
(-) DESPESAS COM IPTU	-38.614	0,00
(-) OUTRAS DESPESAS	-977.338	-0,10
(=) RESULTADO MENSAL	12.011.100	1,25
(-) RESERVA	-20.150	0,00
DISTRIBUIÇÃO	12.031.250	1,25

CONSUMO RMG SETEMBRO 2024

CONSUMO RMG	set/24
SALDO INICIAL 01/09/2024	67.380.000
CONSUMO	-3.200.000
SALDO FINAL 30/09/2024	64.180.000

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 administração¹⁶:

SALDO INICIAL EM 01.09.24	574.450.453
(+) ALUGUÉIS ²²	8.984.126
(+) RECEITA FINANCEIRA	4.617.615
(-) COMPRA DE ATIVO	3.200.000
(-) BENFEITORIAS	121.700
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ¹⁷	846.791
(-) DESPESAS DE CONDOMÍNIO, IPTU E OUTROS	362.509
(-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS ¹⁸	12.031.250
SALDO FINAL EM 30.09.24	571.489.944

VARIAÇÃO PATRIMONIAL¹⁹

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

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
30.08.24	9.625.000	R\$ 106,00	-	1.020.291.794,54
30.09.24	9.625.000	R\$ 106,03	0,02%	1.020.491.784,35

CEB - BOTAFOGO			
ABL: 23.440 m ²	OCUPAÇÃO: 96%	LOCALIZAÇÃO: Rio de Janeiro (Botafogo)	PARTICIPAÇÃO NO FUNDO: 55%
ALAMEDA SANTOS			
ABL: 6.468 m ²	OCUPAÇÃO: 81%	LOCALIZAÇÃO: São Paulo (Alameda Santos)	PARTICIPAÇÃO NO FUNDO: 10%
MORUMBI OFFICE TOWER			
ABL: 18.479 m ²	OCUPAÇÃO: 93%	LOCALIZAÇÃO: São Paulo (Chucri Zaidan)	PARTICIPAÇÃO NO FUNDO: 21%
CORPORATE PLAZA			
ABL: 10.489 m ²	OCUPAÇÃO: 100%	LOCALIZAÇÃO: São Paulo (Chácara Santo Antônio)	PARTICIPAÇÃO NO FUNDO: 9%

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.

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 divulgadas 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.