



## OBJETIVO

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

### PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup>

R\$ 4.558.955.761,68

### VALOR TOTAL DE MERCADO

R\$ 3.900.619.700,09

### TOTAL DE COTAS

28.204.047

### NÚMERO DE COTISTAS<sup>2</sup>

286.707

### VACÂNCIA FÍSICA<sup>3</sup>

2,81% (ante 2,75% no mês anterior)

### VACÂNCIA FINANCEIRA<sup>4</sup>

5,98%<sup>5</sup> (ante 6,20% no mês anterior)

### COTA PATRIMONIAL

R\$ 161,64/cota

Posição em 31/10/2024

### COTA MERCADO

R\$ 138,30/cota

Fechamento em 31/10/2024

### DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 1,00/cota

Pagamento em 14/11/2024

### TAXA DE ADM. E GESTÃO<sup>6</sup>

1,11% a.a.

### INÍCIO DO FUNDO

11/08/2010

### ADMINISTRADOR

Intrag DTVM LTDA.

### GESTOR

Kinea Investimentos LTDA.

## Prezado Investidor,

### Planilha de Fundamentos

Em outubro tivemos **diversas movimentações na carteira de inquilinos do Kinea Renda** com 5 novas locações no portfólio

No mercado de escritórios do Rio de Janeiro concluímos três novas locações sendo duas delas no Edifício Botafogo Trade Center para as empresas Alper do setor de seguros e Amcham maior câmara americana de comércio fora dos Estados Unidos e mais uma locação para a empresa Costa Rodrigues Advogados que irá ocupar meio andar desocupado dentro do próprio mês pela Guide Investimentos no edifício Lagos Corporate

Já no mercado de escritórios de São Paulo, concluímos a locação de um andar do Edifício Rochaverã para a Quadrem Brasil, empresa de intermediação e agenciamento de serviços e negócios e um andar do edifício Bela Paulista para a Addebitare, empresa que já era locatária do imóvel e expandiu sua operação. Esta última foi realizada após a desocupação, dentro do próprio mês, do referido andar pela empresa FFA.

Para finalizar as movimentações do mês tivemos a desocupação de um andar do Edifício Boulevard Corporate Tower pela empresa We Work.

Como resultado das movimentações acima, a vacância física<sup>3</sup> ao final do mês de outubro foi de 2,81% (ante 2,75% no mês anterior), a vacância financeira<sup>4</sup> 5,98% (ante 6,20% no mês anterior) e a vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos novos contratos de locação 7,81% (ante 7,78% no mês anterior).

Reiterando nosso compromisso com as melhores práticas ambientais e de sustentabilidade, gostaríamos de anunciar que o **edifício Lagoa Corporate recebeu a certificação Leed na categoria Silver para a certificação LEED Operations and Maintenance**. Com esta certificação, **85% do portfólio de escritório do Kinea Renda passa a ter certificação LEED** sendo que os demais ativos do portfólio que ainda não possuem a certificação Leed estão na fase final do processo de certificação LEED, com previsão de término até o início de 2025.

Importante ressaltar que o valor de mercado do Fundo encontra-se com desconto substancial de aproximadamente 14,44% em relação ao valor patrimonial gerando uma oportunidade de compra de cotas no mercado secundário (Bolsa). Investidores que entrarem no atual preço de mercado obterão um retorno anual de 8,68% líquido de impostos. O entendimento da gestão é que o referido desconto não reflete a qualidade da carteira do Fundo bem como o momento positivo do mercado imobiliário em especial em São Paulo que estamos observando conforme detalharemos na seção Panorama do Mercado Imobiliário.

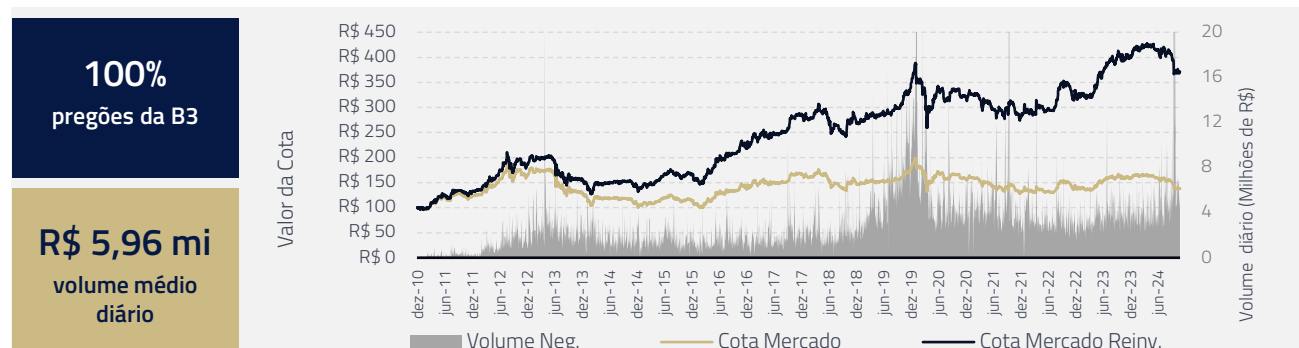
Conforme informado em nosso comunicado de rendimentos publicado em 31/10/2024, o **valor dos rendimentos distribuídos pelo Fundo referente ao mês de outubro cujo pagamento ocorrerá em 14/11/2024, será de R\$ 1,00 por cota.**

## 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 <sup>7</sup>	100,58	112,86	122,80	163,43	144,48	144,36	156,68	159,54
Varição da Cota <sup>8</sup>	37,51%	22,54%	12,63%	-15,38%	-4,28%	-4,20%	-11,73%	-13,31%
Renda Distribuída	<b>231,66%</b>	<b>193,68%</b>	<b>168,33%</b>	<b>115,36%</b>	<b>59,01%</b>	<b>41,81%</b>	<b>27,65%</b>	<b>3,44%</b>
Rentabilidade Total	<b>269,17%</b>	<b>216,22%</b>	<b>180,95%</b>	<b>99,98%</b>	<b>54,73%</b>	<b>37,61%</b>	<b>15,92%</b>	<b>-9,88%</b>
CDI no Período <sup>9</sup>	216,56%	191,68%	176,26%	155,49%	62,33%	46,64%	37,85%	4,52%
Rentabilidade FI x CDI	124,29%	112,80%	102,66%	64,30%	87,81%	80,63%	42,06%	-218,74%
Ibovespa <sup>10</sup> no Período	90,46%	110,87%	119,31%	114,93%	100,53%	33,58%	9,14%	1,85%

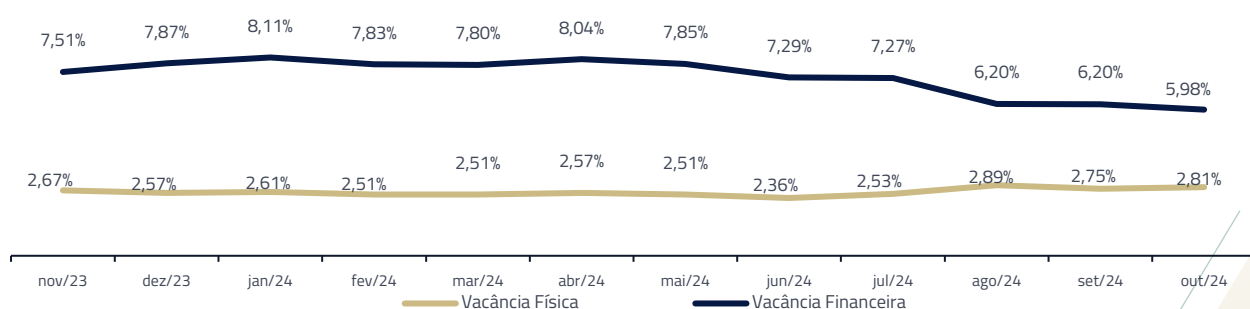
## NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados representaram um total de 1.000.235 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 3,55% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 5.964.993 e um volume médio por negócio de R\$ 784,17. Atualmente o Fundo possui a sétima maior participação no IFIX<sup>11</sup> (2,972%).



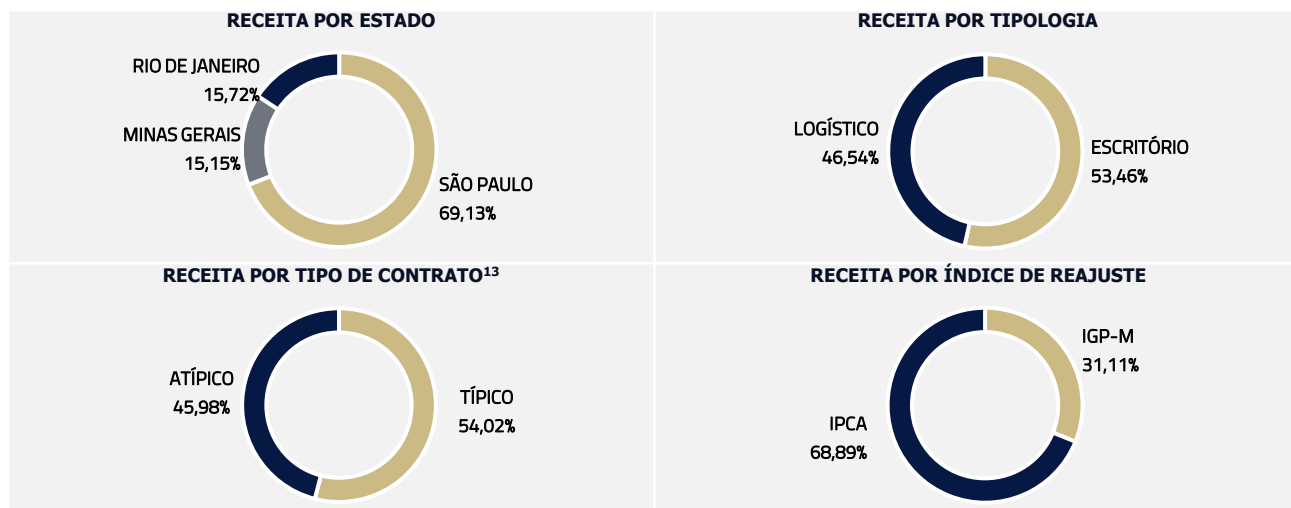
## VACÂNCIA

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

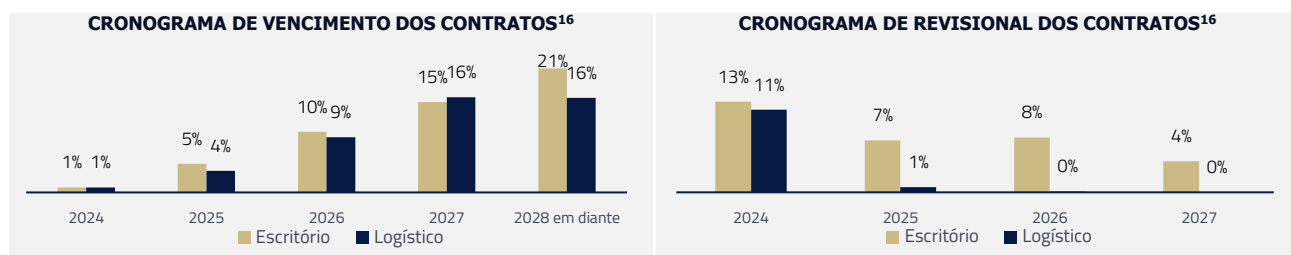


## CARTEIRA IMOBILIÁRIA<sup>12</sup>

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.

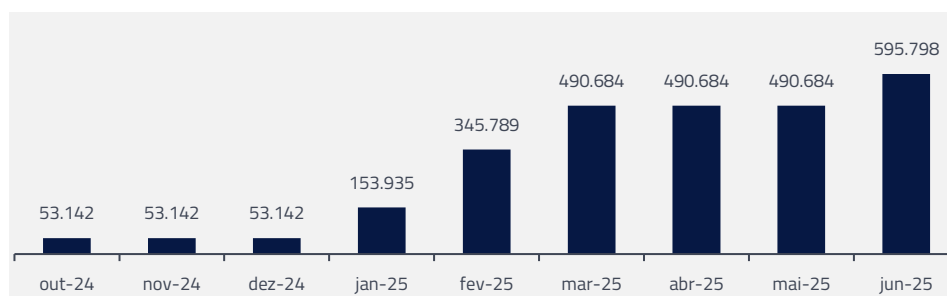


O Prazo Médio dos Contratos Firmados<sup>14</sup> pelo Fundo é de 9,56 anos sendo de 8,17 anos para os escritórios e 11,16 anos para os ativos logísticos. O Prazo Médio Remanescente<sup>15</sup> dos contratos do fundo está em 3,97 anos, com 3,19 anos para escritórios e 4,86 anos para ativos logísticos. Com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.



## ABSORÇÃO DAS CARÊNCIAS<sup>17</sup>

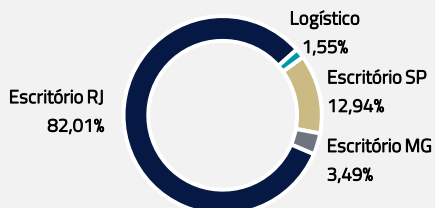
Projeção do incremento de receita conforme o término de vigência das carências previstas nos contratos de locação firmados recentemente.



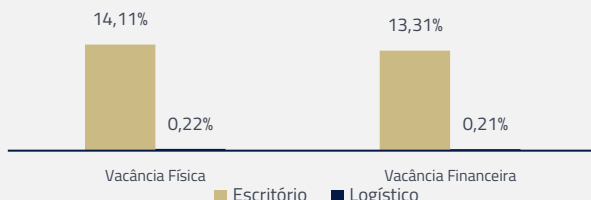
Clique e acesse o prospecto desse Fundo

KNRI11 | CNPJ: 12.005.956/0001-65

### VACÂNCIA FINANCEIRA<sup>4</sup> POR SEGMENTO



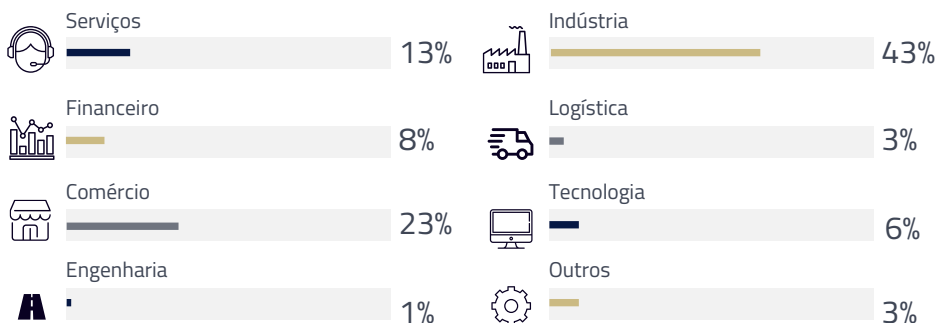
### VACÂNCIA POR PORTFÓLIO



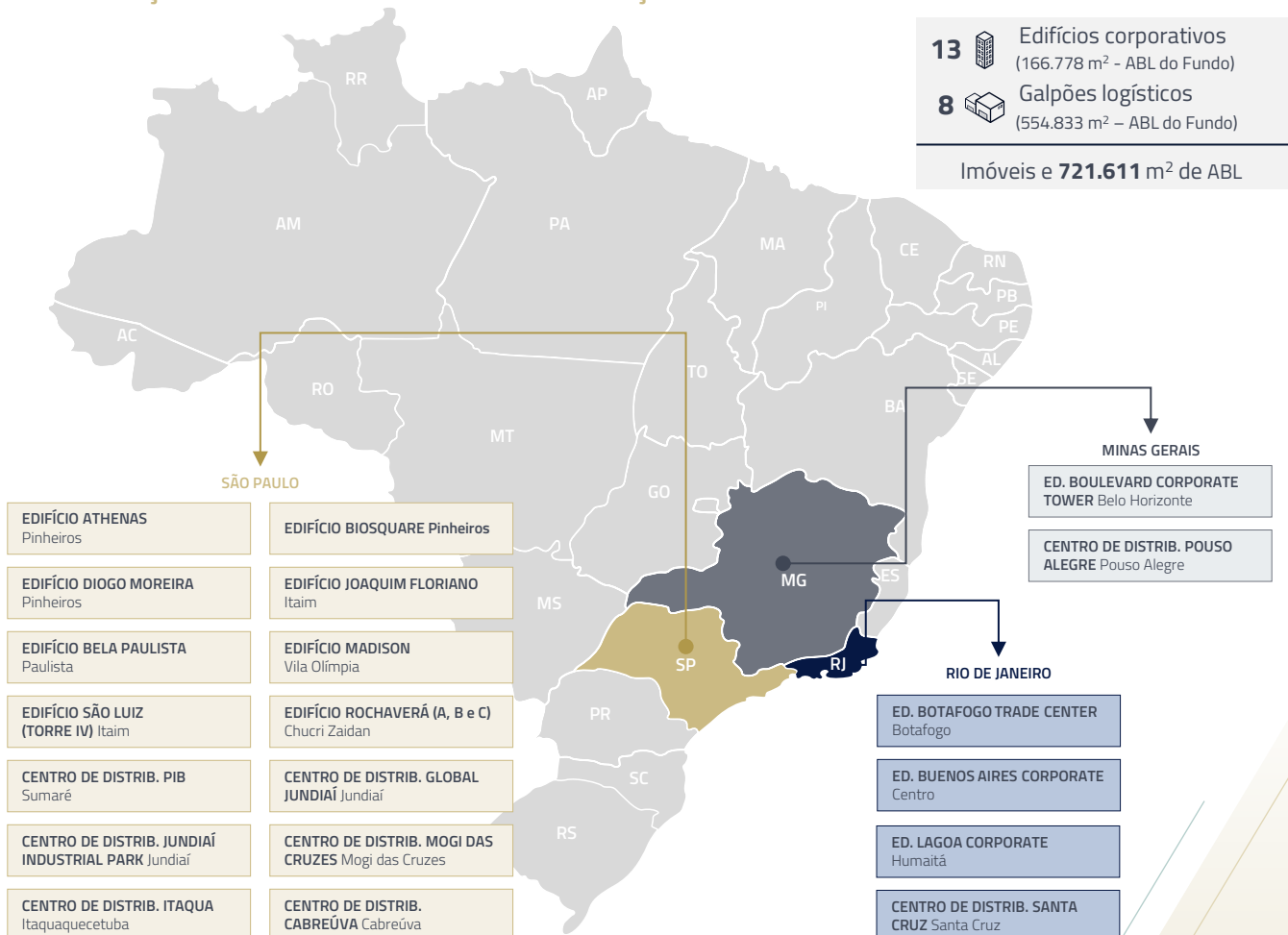
## PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

### 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



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 descritas<sup>18</sup>:

### Rochaverá Torres Ebony e Marble

Av. Nações Unidas, 14.171  
São Paulo - SP



**ABL:** 56.734 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 210.000.000

**TIPO DE CONTRATO:** Típico

**VACÂNCIA FIN.:** 10,83%

**LOCATÁRIOS:** Votorantim, SAP,  
Boehringer

**PARTICIPAÇÃO:** 20%

### Rochaverá Torre Crystal

Av. Nações Unidas, 14.171  
São Paulo - SP



**ABL:** 53.401 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 655.500.000

**TIPO DE CONTRATO:** Típico

**VACÂNCIA FIN.:** 9,71%

**LOCATÁRIOS:** BASF, CTEEP

**PARTICIPAÇÃO:** 57%

### Diogo Moreira 184

Rua Diogo Moreira, 184,  
São Paulo - SP



**ABL:** 12.105 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 68.000.000

**TIPO DE CONTRATO:** Típico

**VACÂNCIA FIN.:** 16,04%

**LOCATÁRIOS:** GS Inima, Odata,  
Planova

**PARTICIPAÇÃO:** 100%

### Boulevard Corporate Tower

Avenida dos Andradas, 3.000  
Belo Horizonte - MG



**ABL:** 20.426 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 240.000.000

**TIPO DE CONTRATO:** Típico

**VACÂNCIA FIN.:** 3,39%

**LOCATÁRIOS:** Google, We Work

**PARTICIPAÇÃO:** 100%

### Lagoa Corporate

Rua Humaitá, 275,  
Rio de Janeiro - RJ



**ABL:** 11.687 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 250.000.000

**TIPO DE CONTRATO:** Típico

**VACÂNCIA FIN.:** 22,70%

**LOCATÁRIOS:** Pinheiro Neto, SPX,  
JGP

**PARTICIPAÇÃO:** 100%

### ALAVANCAGEM

**VOLUME**<sup>19</sup>: 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



Clique e acesse o  
prospecto desse Fundo

KNRI 11 | CNPJ: 12.005.956/0001-65

## PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

### Botafogo Trade Center

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



**ABL:** 8.083 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 97.000.000

**TIPO DE CONTRATO:** Típico

**VACÂNCIA FIN.:** 44,20%

**LOCATÁRIOS:** Keppel Fels, UTE  
GNA

**PARTICIPAÇÃO:** 100%

### Buenos Aires Corporate

Rua Buenos Aires, 15,  
Rio de Janeiro - RJ



**ABL:** 6.887 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 260.000.000

**TIPO DE CONTRATO:** Atípico<sup>12</sup>

**VACÂNCIA FIN.:** 0,00%

**LOCATÁRIOS:** Kimberly Clark

**PARTICIPAÇÃO:** 100%

### CD Itaqua

Rua do Níquel, 205,  
Itaquaquecetuba - SP



**ABL:** 30.698 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 320.000.000

**TIPO DE CONTRATO:** Atípico<sup>13</sup>

**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 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 707.194.618

**TIPO DE CONTRATO:** Atípico

**VACÂNCIA FIN.:** 0,00%

**LOCATÁRIOS:** Lojas Renner

**PARTICIPAÇÃO:** 100%

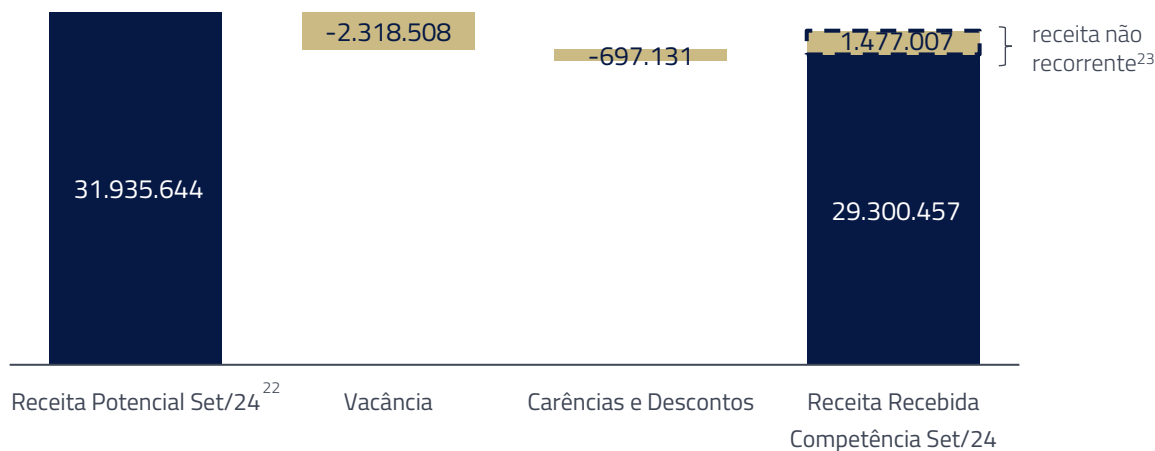
### ALAVANCAGEM - CRI CABREÚVA

**VOLUME<sup>20</sup>:** 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 CONTÁBEIS<sup>21</sup>

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

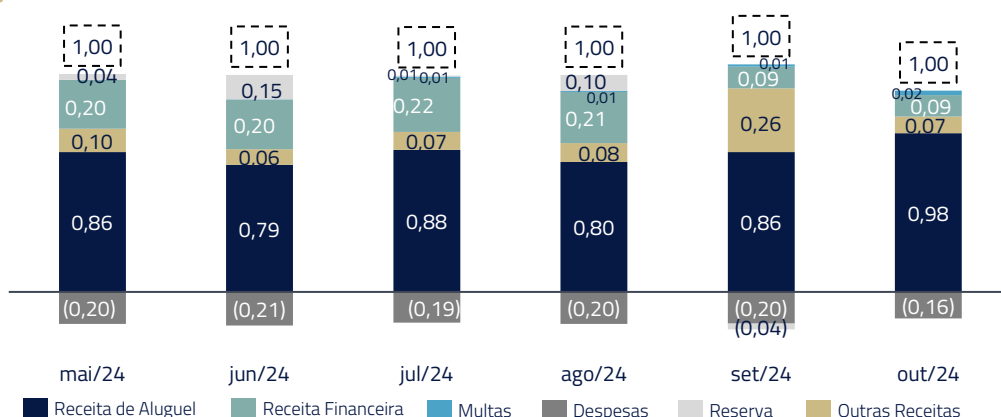


### RECURSOS DISPONÍVEIS PARA DISTRIBUIÇÃO

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\$ 1,73 MM e que no mês anterior foram realizadas antecipações no montante de R\$ 1,52 MM.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	ago/24	set/24	out/24	Acum. 2S24
(+) RECEITAS DE ALUGUEIS CAIXA	20.494.133	22.410.160	25.994.291	91.518.361
(+) RECEITAS DE ALUGUEIS ANTECIPADOS <sup>24</sup>	2.363.664	2.363.664	2.454.048	9.545.040
(+) RECEITA FINANCEIRA	5.938.272	2.529.732	2.478.544	17.236.680
(+) LUCRO COM VENDA DE ATIVO	2.205.599	1.847.927	1.948.672	8.098.920
(+) REVERSÃO DO CUSTO DE OFERTA	0	5.565.383	0	5.565.383
(+) OUTRAS RECEITAS	0	0	0	0
(-) DESPESAS CONDOMINIAIS	-324.687	-732.486	-614.521	-2.194.423
(-) DESPESAS COM IPTU	-238.990	-344.314	-311.903	-1.145.035
(-) OUTRAS DESPESAS	-4.989.342	-4.435.570	-3.709.783	-17.706.724
<b>(=) RESULTADO</b>	<b>25.448.650</b>	<b>29.204.495</b>	<b>28.239.349</b>	<b>110.918.202</b>
(-) RESERVA	-2.755.397	1.000.448	35.302	-1.897.986
<b>DISTRIBUIÇÃO</b>	<b>28.204.047</b>	<b>28.204.047</b>	<b>28.204.047</b>	<b>112.816.188</b>

### COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO SEMESTRAL



## FLUXO DE CAIXA DO MÊS DE OUTUBRO 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 setembro e as receitas financeiras, descontando-se as despesas do Fundo, que são compostas, basicamente, pelas taxas legais e de administração<sup>25</sup>:

<b>SALDO INICIAL EM 01.10.24</b>	<b>130.729.572</b>
(+) ALUGUÉIS <sup>26</sup>	26.128.114
(+) RECEITA FINANCEIRA	2.478.544
(+) RECEITA COM VENDA DE ATIVO	2.906.967
(-) COMPRA DE ATIVO	1.347.469
(-) BENFEITORIAS	1.372.564
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO <sup>27</sup>	3.805.851
(-) DESPESAS DE CONDOMÍNIO, IPTU E OUTROS	830.356
(-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS <sup>28</sup>	28.203.946
<b>SALDO FINAL EM 31.10.24</b>	<b>126.683.010</b>

## VARIAÇÃO PATRIMONIAL<sup>29</sup>

Em outubro, o valor patrimonial das cotas apresentou a seguinte evolução<sup>30</sup>:

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
30.09.24	28.204.047	R\$ 161,81	-	4.563.675.099,96
31.10.24	28.204.047	R\$ 161,64	-0,10%	4.558.955.761,68

## PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

### MERCADO LOGÍSTICO DE SÃO PAULO

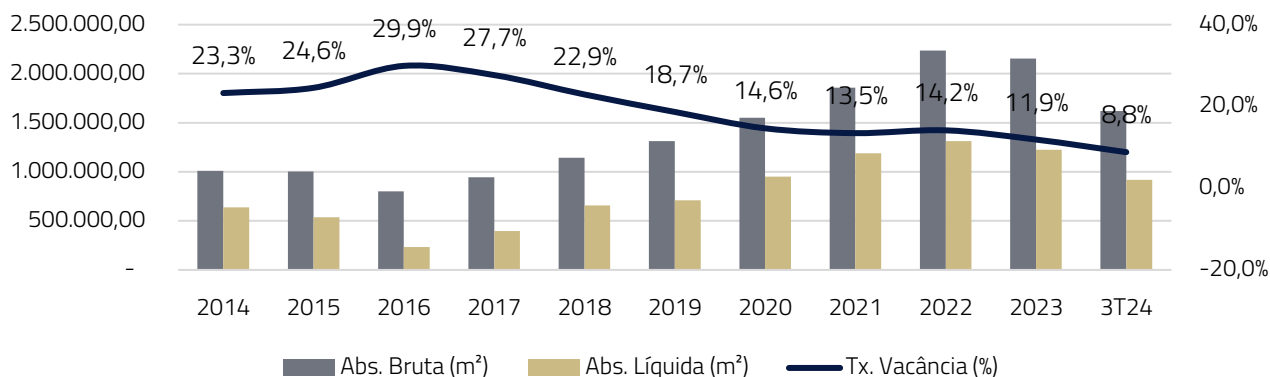
No terceiro trimestre de 2024, o setor logístico Classe A em São Paulo registrou um estoque de 14,5 milhões de m<sup>2</sup> divididos em 232 empreendimentos, com a taxa de vacância atingindo apenas 8,8% versus 10,47% ao final do 2º trimestre de 2024. A demanda por novos espaços permanece alta, liderada pelos segmentos de logística terceirizada, e-commerce/varejo e indústria, resultando em um aumento no preço médio de locação para R\$27,44/m<sup>2</sup> versus R\$26,55/m<sup>2</sup> no trimestre anterior.

Quando analisamos os dados de absorção observamos que o mercado continua aquecido com elevados patamares de absorção bruta e líquida. No caso da absorção líquida temos um acumulado no ano de 919.536m<sup>2</sup> versus 926.578m<sup>2</sup> no mesmo período ano anterior e uma absorção bruta acumulada de 1.618.733 m<sup>2</sup> versus 1.668.220 m<sup>2</sup> no ano anterior.

Importante destacar o desempenho da região Cajamar que apresentou mais um trimestre de redução de vacância que atingiu 8,30% versus o pico de 12,03% registrado no primeiro trimestre de 2024 e um incremento no valor de locação de R\$26,31/m<sup>2</sup> para R\$29,12/m<sup>2</sup>. Destacamos também a região de Guarulhos cujo indicador de vacância apresentou uma queda saindo de 6,0% para 4,6% com os preços pedidos saindo de R\$32,88/m<sup>2</sup> para R\$33,33/m<sup>2</sup>.

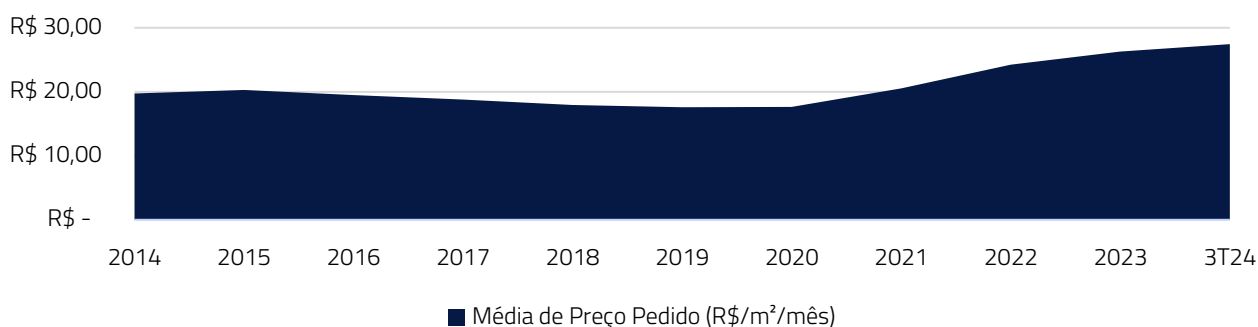


## Mercado logístico - São Paulo Classe A - Absorção líquida x Vacância



Fonte: Buildings

## Mercado logístico - São Paulo Classe A - Média de valores pedidos



Fonte: Buildings

## MERCADO DE EDIFÍCIOS CORPORATIVOS DE SÃO PAULO

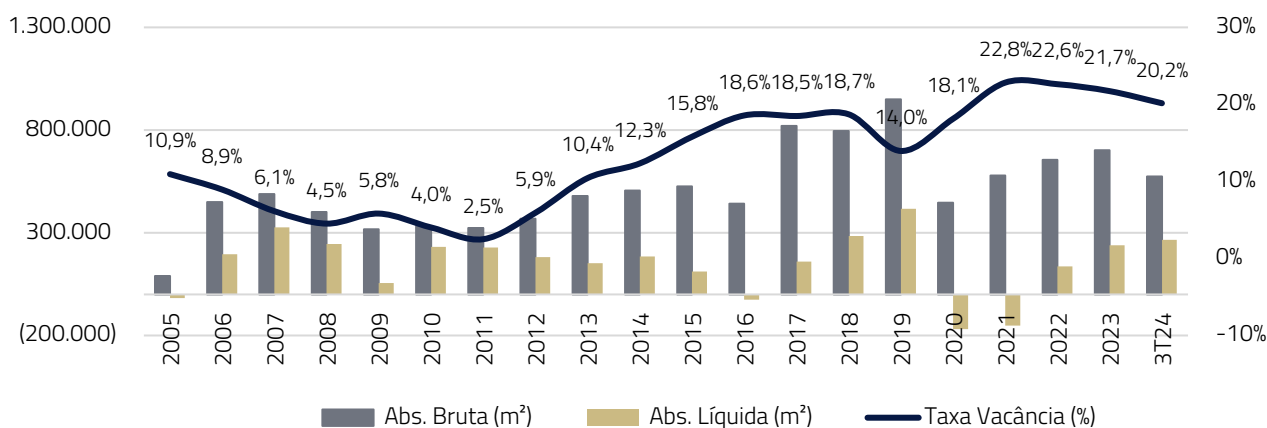
O mercado de edifícios corporativos de São Paulo apresentou continuidade ao processo de melhora nos indicadores tendo demonstrado resultados robustos no 3º trimestre de 2024. O trimestre foi marcado por uma absorção líquida positiva chegando a 105.710,21 m². Este avanço elevou o total acumulado no decorrer de 2024 para 266.170 m², já superando o acumulado de 2023, que foi de 115.271 m², indicando um aumento considerável na ocupação de imóveis comerciais na cidade. Em relação a absorção bruta também tivemos uma melhora significativa atingindo 574.257 m² no acumulado desse ano versus 500.748m² no acumulado do mesmo período do ano passado.

Esse aumento na ocupação, combinado a um ritmo moderado de novas construções, exerceu um impacto positivo na taxa de vacância, que fechou o trimestre em 20,11%, uma redução de 2,68 pontos percentuais em comparação com o mesmo período do ano passado.

No que diz respeito aos preços, houve uma tendência de alta moderada. A média dos valores de locação para imóveis de classe A e B vem subindo gradualmente e finalizou o trimestre em R\$ 89,09/m² versus R\$84,53/m², indicando assim uma valorização do mercado.

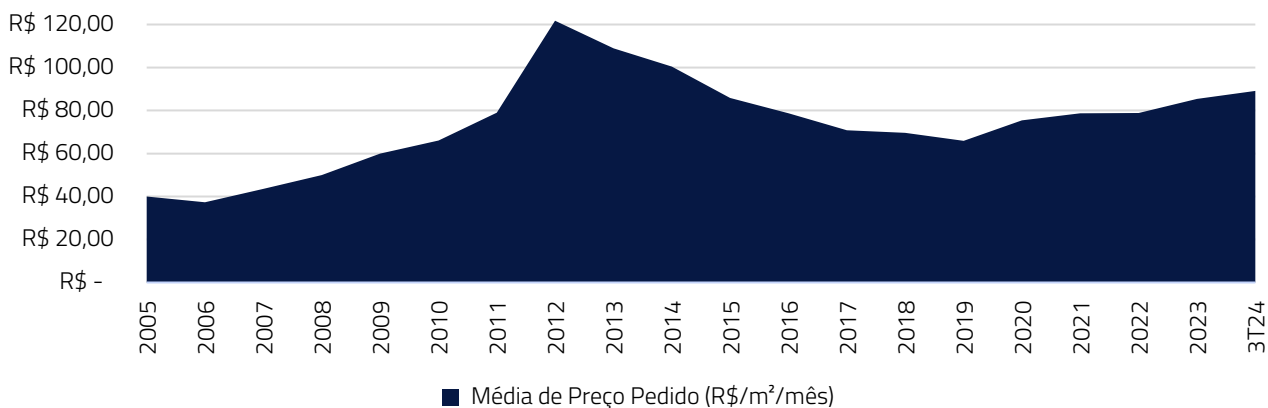
Importante destacar o desempenho da região da Chucri Zaidan que apresentou mais um trimestre de redução de vacância que atingiu 22,80% versus o pico de 32,30% registrado no 2º trimestre de 2023 e para a região da Paulista, que encerrou o 3º trimestre de 2024 com uma vacância de 17,94%, o menor número desde 2020.

Mercado escritório - São Paulo - Absorção líquida x Vacância



Fonte: Buildings

Mercado escritório - São Paulo - Média de valores pedidos



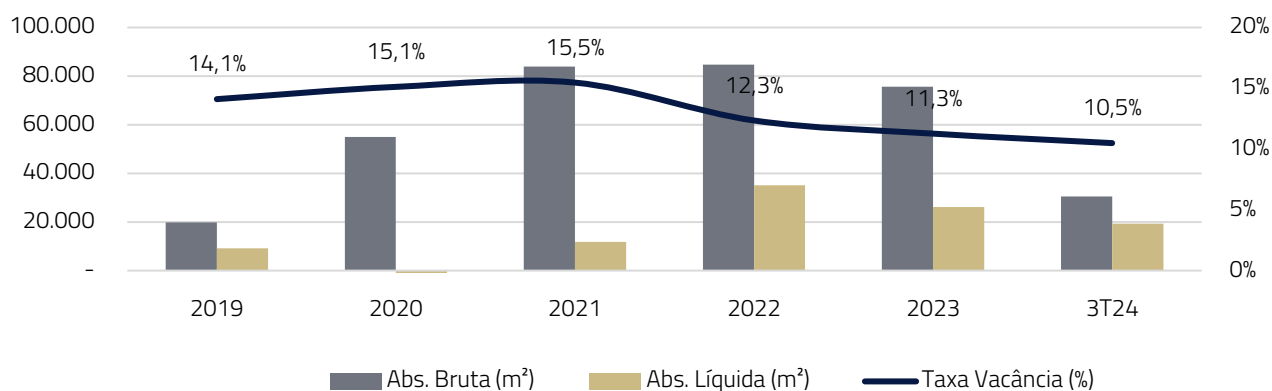
Fonte: Buildings

## MERCADO DE EDIFÍCIOS CORPORATIVOS DE BELO HORIZONTE

O mercado de escritórios de Belo Horizonte apresentou um resultado positivo demonstrando-se assim que se encontra aquecido. O 3º trimestre de 2024 apresentou a menor taxa de vacância dos últimos 5 anos atingindo 10,5%. Uma redução de 0,6% se comparada aos 11,1% do trimestre anterior e 2% se comparada com os 12,5% no 3º trimestre de 2023. A absorção bruta de 13.656m<sup>2</sup> aumentou tanto se comparada com 12.063m<sup>2</sup> do trimestre anterior, quanto se comparada aos 11.036m<sup>2</sup> do 3º trimestre de 2023. Quando comparamos o acumulado do ano temos absorção líquida de 19.200 m<sup>2</sup> versus 12.200m<sup>2</sup> no mesmo período do ano anterior e uma

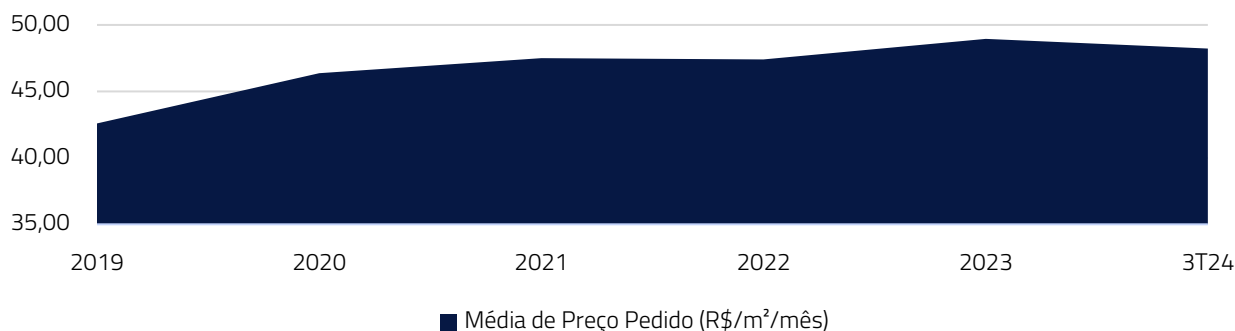
absorção bruta acumulada de 30.400m<sup>2</sup> versus 45.400 m<sup>2</sup> no ano anterior. Já o preço pedido se manteve praticamente estável em R\$ 48,23/m<sup>2</sup>, quando comparado aos R\$ 48,16/m<sup>2</sup> do trimestre anterior.

Mercado escritório - BH - Absorção líquida x Vacância



Fonte: Buildings

Mercado escritório - BH - Média de valores pedidos



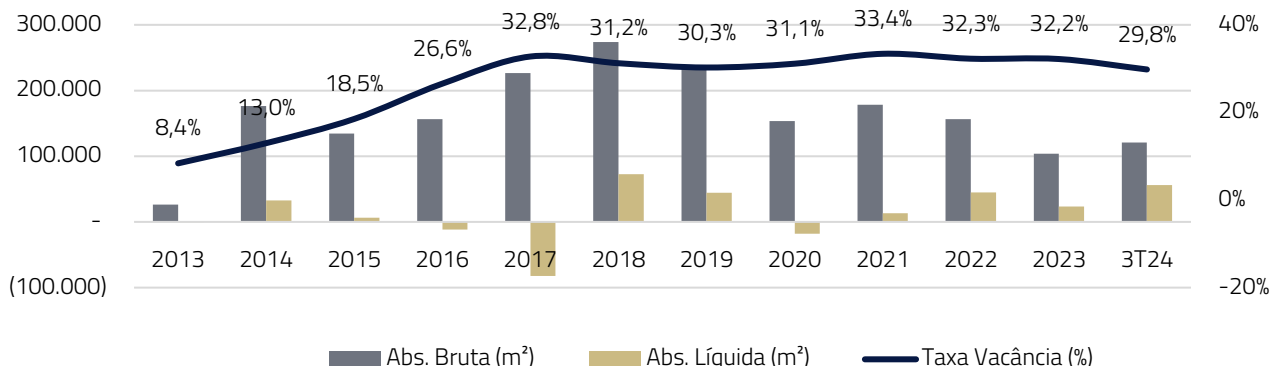
Fonte: Buildings

## MERCADO DE EDIFÍCIOS CORPORATIVOS DE RIO DE JANEIRO

O 3º trimestre de 2024 do mercado imobiliário corporativo carioca apresentou dados excelentes. A taxa de vacância de 29,8% e absorção bruta de mais de 69 mil m<sup>2</sup>, foram as menores e maiores do período, respectivamente, e a absorção líquida de quase 33 mil m<sup>2</sup> também foi a 2ª maior dos últimos 5 anos. Quando comparamos o acumulado do ano temos absorção líquida de 56.200 m<sup>2</sup> versus 19.300m<sup>2</sup> no mesmo período do ano anterior e uma absorção bruta acumulada de 120.000 m<sup>2</sup> versus 79.700 m<sup>2</sup> no ano anterior demonstrando assim um processo de melhora. A única exceção continua sendo a região Centro que ainda vem encontrando dificuldades para atrair novos inquilinos, apresentando uma discreta melhora nos dados. Se comparamos a vacância com a do 3º trimestre de 2023 quando era de 32,4%, temos uma redução de 2,6%, e de 1,3% se comparados com os 31,1% do 2º trimestre de 2024. O preço pedido geral foi de R\$ 71,99/m<sup>2</sup> e sofreu um aumento se comparado com os R\$ 67,66/m<sup>2</sup> do trimestre anterior e uma redução se comparado com os R\$ 69,48/m<sup>2</sup> do 3º tri de 2023.

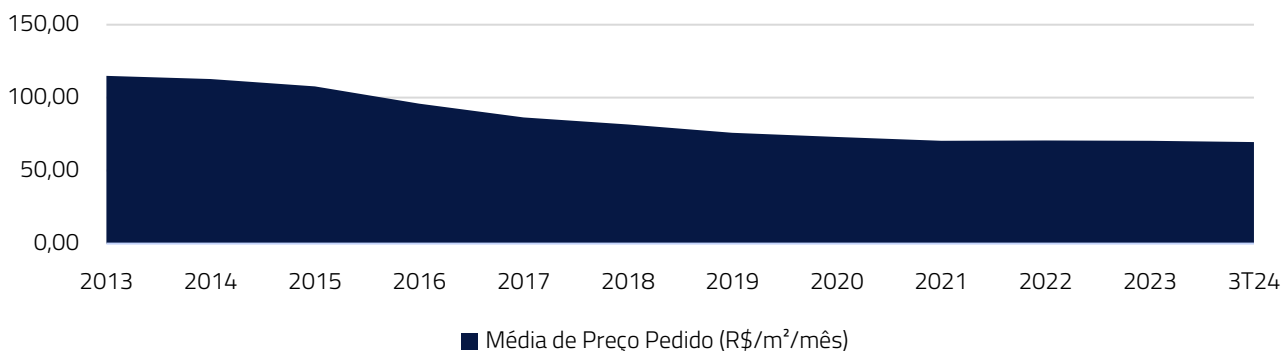
Importante destacar o desempenho da região Botafogo que apresentou mais um trimestre de redução de vacância que atingiu 24,5% versus o pico de 31,86% registrado no 1º trimestre de 2023. Já em relação ao preço pedido, tivemos uma queda de R\$69,80/m<sup>2</sup> para R\$60,82/m<sup>2</sup> por conta da locação integral dos prédios de mais qualidade da região que possuíam valores de locação mais alto.

Mercado escritório - Rio de Janeiro - Absorção Líquida x Vacância



Fonte: Buildings

Mercado escritório - Rio de Janeiro - Média de valores pedidos



Fonte: Buildings

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