



## OBJETIVO

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

## Prezado Investidor,

Planilha de Fundamentos

Em outubro de 2024, tivemos a desocupação de um andar do edifício Morumbi Office Tower pela empresa Aquanima.

Com a desocupação mencionada acima, a vacância física<sup>3</sup> ficou em 8,01% (ante 5,74% no mês anterior), a vacância financeira<sup>4</sup> 6,88% (ante 5,32% no mês anterior) e a vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos novos contratos de locação 14,54% (ante 14,30% no mês anterior).

Importante ressaltar que o valor de mercado do Fundo encontra-se com desconto substancial de aproximadamente 14,04% 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 16,46% 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\$1,25 por cota.

### PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup>

R\$ 1.020.057.494,88

### VALOR TOTAL DE MERCADO

R\$ 876.837.500,00

### TOTAL DE COTAS

9.625.000

### NÚMERO DE COTISTAS<sup>2</sup>

19.912

### VACÂNCIA FÍSICA<sup>3</sup>

8,01% (ante 5,74% no mês anterior)

### VACÂNCIA FINANCEIRA<sup>4</sup>

6,88% (ante 5,32% no mês anterior)

### COTA PATRIMONIAL

R\$ 105,98/cota

Posição em 31/10/2024

### COTA MERCADO

R\$ 91,10/cota

Fechamento em 31/10/2024

### DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 1,25/cota

Pagamento em 14/11/2024

### TAXA DE ADM. E GESTÃO<sup>5</sup>

1,06% a.a.

### INÍCIO DO FUNDO

01/12/2023

### ADMINISTRADOR

Intrag DTVM LTDA.

### GESTOR

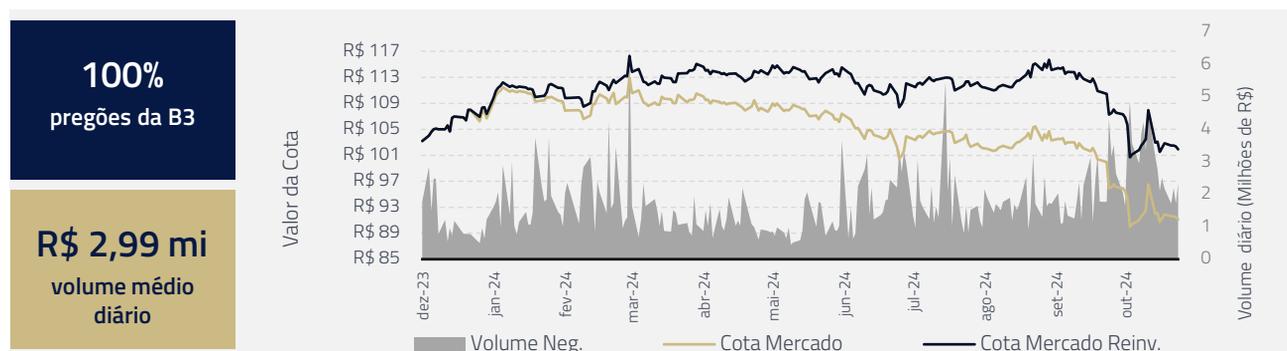
Kinea Investimentos LTDA.

## RENTABILIDADE

1ª Emissão	Valor Referencial da Cota	Varição da Cota <sup>6</sup>	Renda Distribuída	Rentabilidade Total	CDI no Período <sup>7</sup>	Rentabilidade FI x CDI	Ibovespa <sup>8</sup> no Período
01/12/2023	100,00	-8,90%	10,83%	1,93%	8,43%	22,86%	1,19%

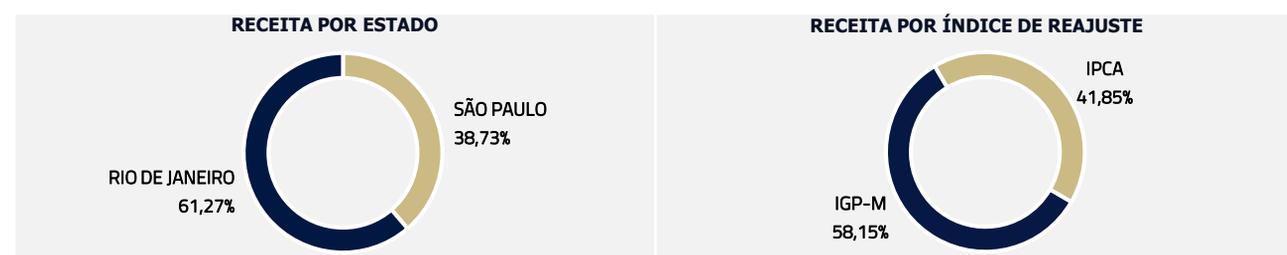
## NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados representaram um total de 755.364 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 7,85% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 2.995.322 e um volume médio por negócio de R\$ 1.081,00.



## CARTEIRA IMOBILIÁRIA<sup>9</sup>

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

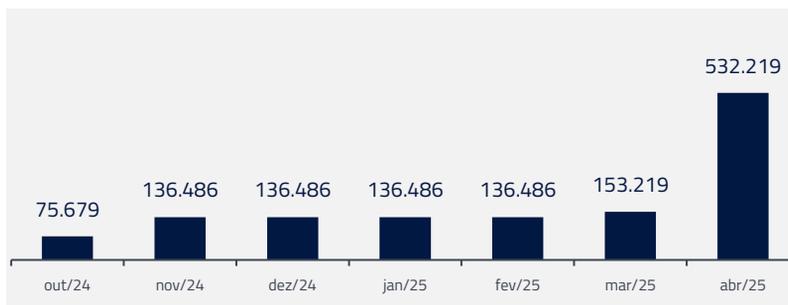


O Prazo Médio dos Contratos Firmados<sup>10</sup> pelo Fundo é de 10,48 anos. O Prazo Médio Remanescente<sup>11</sup> dos contratos do fundo está em 2,98 anos, com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.



## ABSORÇÃO DAS CARÊNCIAS<sup>13</sup>

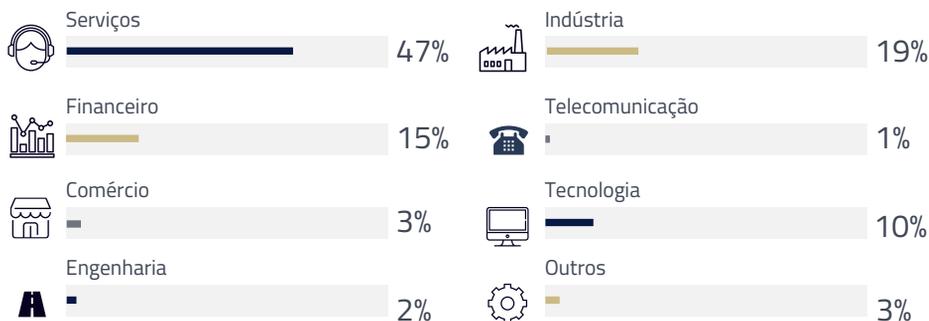
Projeção do incremento de receita conforme o término de vigência das carências previstas nos contratos de locação firmados recentemente.



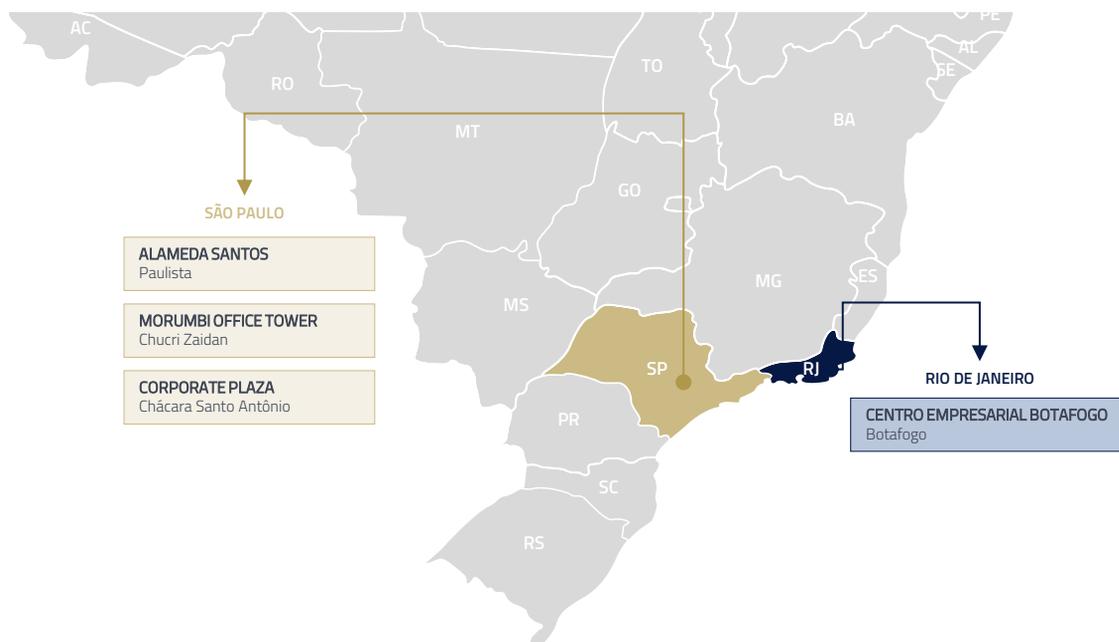
## PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

### DISTRIBUIÇÃO DOS CONTRATOS POR SETOR

O Fundo possui mais de 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 descritas<sup>14</sup>:

### Centro Empresarial Botafogo

Praia de Botafogo, 300  
Rio de Janeiro - RJ



ABL: 23.440 m<sup>2</sup>

#### VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 555.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN<sup>4</sup>: 3,74%

LOCATÁRIOS: VTEX, Repsol, Bradesco

PARTICIPAÇÃO: 100%

### Alameda Santos

Alameda Santos, 2477  
São Paulo - SP



ABL: 6.468 m<sup>2</sup>

#### VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 103.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN<sup>4</sup>: 18,25%

LOCATÁRIOS: Fundação CESP, Hollister do Brasil, CAJU

PARTICIPAÇÃO: 100%

### Morumbi Office Tower

Av. Roque Petroni Júnior, 999  
São Paulo - SP



ABL: 18.479 m<sup>2</sup>

#### VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 210.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN<sup>4</sup>: 13,48%

LOCATÁRIOS: Omnicom, ADM, Portal Solar

PARTICIPAÇÃO: 82%

### Corporate Plaza

Rua Alexandre Dumas, 2100  
São Paulo - SP



ABL: 10.489 m<sup>2</sup>

#### VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 90.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

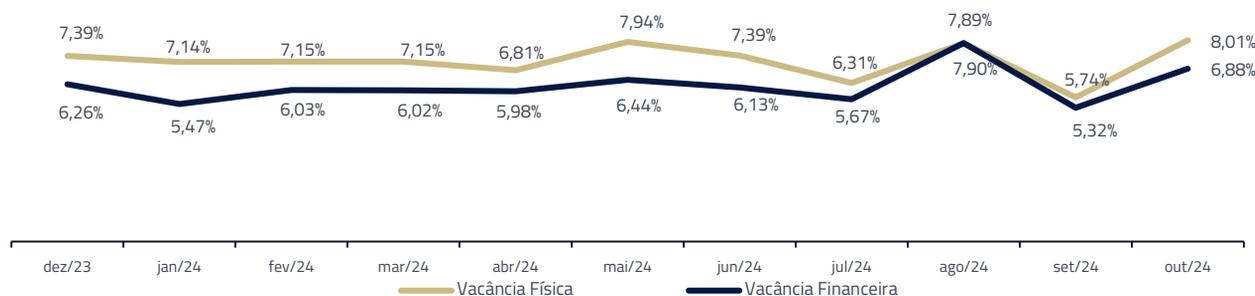
VACÂNCIA FIN<sup>4</sup>: 0,00%

LOCATÁRIOS: Fast Card, CM Hospitalar, Nutanix

PARTICIPAÇÃO: 89%

## VACÂNCIA

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



## INFORMAÇÕES CONTÁBEIS<sup>15</sup>

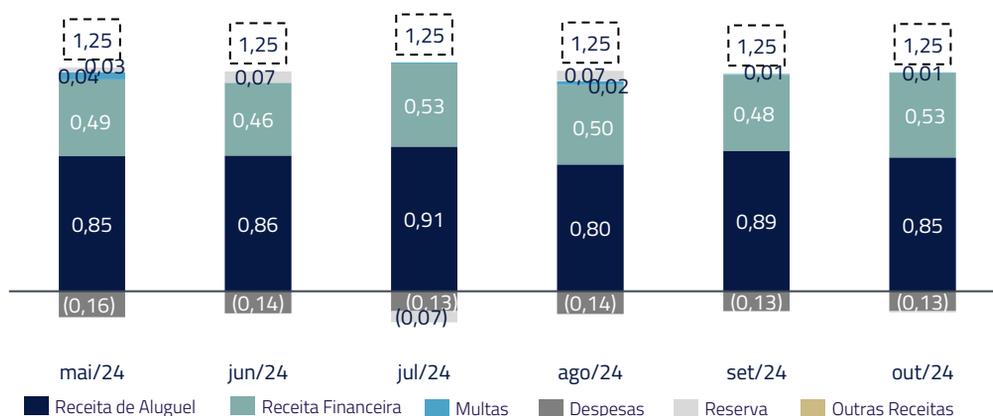
No quadro abaixo, apresentamos os recursos disponíveis para distribuição em diferentes períodos considerando as receitas e despesas realizadas:

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	ago/24	set/24	out/24	Acum. 2524
(+) RECEITAS DE ALUGUEIS CAIXA	7.944.331	8.602.785	8.200.902	33.586.341
(+) RECEITA FINANCEIRA	4.835.111	4.617.615	5.122.697	19.646.270
(+) REVERSÃO DE CUSTO DE OFERTA	0	0	0	0
(-) DESPESAS CONDOMINIAIS	-199.468	-193.348	-206.944	-740.023
(-) DESPESAS COM IPTU	-77.328	-38.614	-69.834	-270.492
(-) OUTRAS DESPESAS	-1.106.878	-977.338	-928.894	-4.002.859
<b>(=) RESULTADO</b>	<b>11.395.769</b>	<b>12.011.100</b>	<b>12.117.927</b>	<b>48.219.237</b>
(-) RESERVA	-635.481	-20.150	86.677	94.237
<b>DISTRIBUIÇÃO</b>	<b>12.031.250</b>	<b>12.031.250</b>	<b>12.031.250</b>	<b>48.125.000</b>

## CONSUMO RMG OUT/2024

CONSUMO RMG	out/24
SALDO INICIAL 01/10/2024	64.180.000
CONSUMO	-1.530.000
<b>SALDO FINAL 31/10/2024</b>	<b>62.650.000</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:

<b>SALDO INICIAL EM 01.10.24</b>	<b>571.489.944</b>
(+) ALUGUÉIS	8.504.533
(+) RECEITA FINANCEIRA	5.122.697
(-) COMPRA DE ATIVO	1.530.000
(-) BENFEITORIAS	974.816
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO <sup>17</sup>	806.104
(-) DESPESAS DE CONDOMÍNIO, IPTU E OUTROS	399.567
(-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS <sup>18</sup>	12.031.250
<b>SALDO FINAL EM 31.10.24</b>	<b>569.375.437</b>

VARIAÇÃO PATRIMONIAL<sup>19</sup>

Em outubro, o valor patrimonial das cotas apresentou a seguinte evolução<sup>20</sup>:

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
30.09.24	9.625.000	R\$ 106,03	-	1.020.491.784,35
31.10.24	9.625.000	R\$ 105,98	-0,04%	1.020.057.494,88

## PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

### MERCADO DE EDIFÍCIOS CORPORATIVOS DE SÃO PAULO

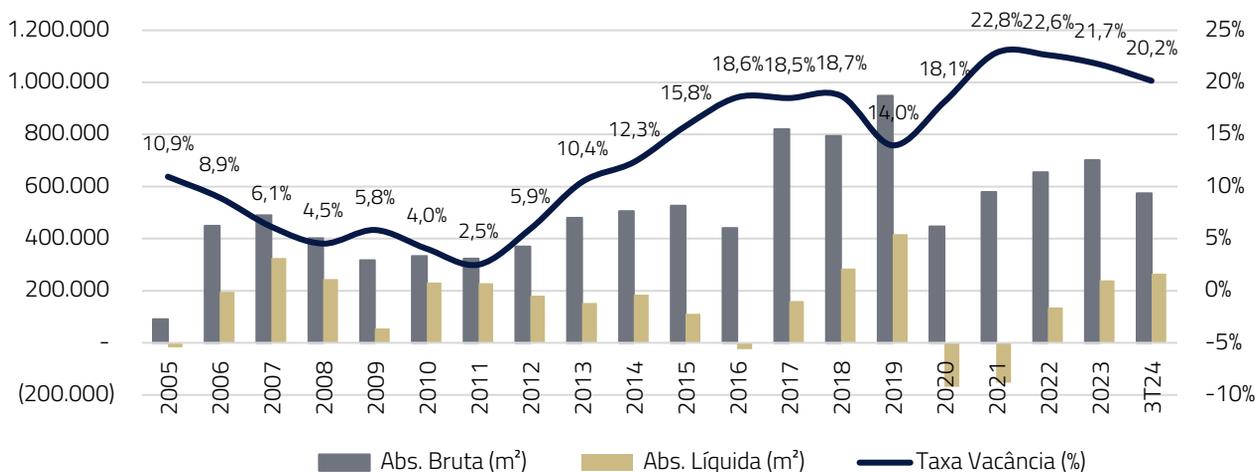
O mercado de edifícios corporativos de São Paulo apresentou continuidade ao processo de melhora nos indicadores tendo demonstrado resultados robustos no 3º trimestre de 2024. O trimestre foi marcado por uma absorção líquida positiva chegando a 105.710,21 m<sup>2</sup>. Este avanço elevou o total acumulado no decorrer de 2024 para 266.170 m<sup>2</sup>, já superando o acumulado de 2023, que foi de 115.271 m<sup>2</sup>, indicando um aumento considerável na ocupação de imóveis comerciais na cidade. Em relação a absorção bruta também tivemos uma melhora significativa atingindo 574.257 m<sup>2</sup> no acumulado desse ano versus 500.748m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> versus R\$84,53/m<sup>2</sup>, indicando assim uma valorização do mercado.

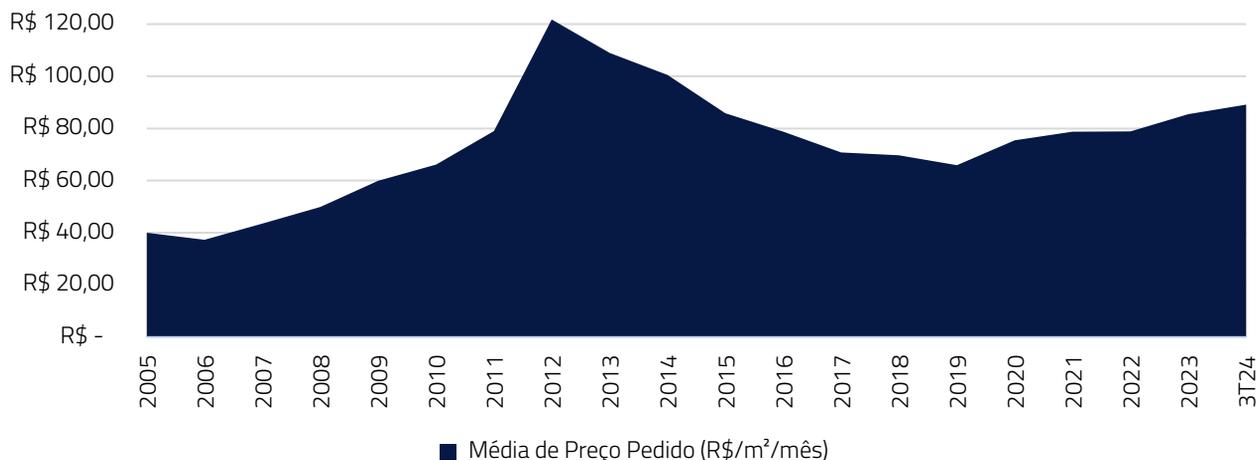
Importante destacar o desempenho da região da Chucri Zaidan que apresentou mais um trimestre de redução de vacância que atingiu 22,80% versus o pico de 32,30% registrado no 2º trimestre de 2023 e para a região da Paulista, que encerrou o 3º trimestre de 2024 com uma vacância de 17,94%, o menor número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

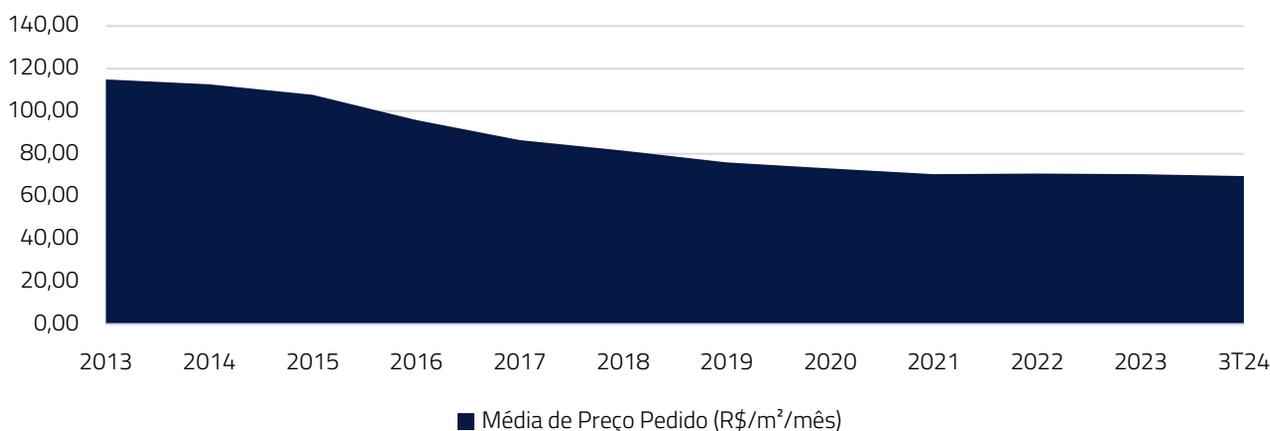
Importante destacar o desempenho da região Botafogo que apresentou mais um trimestre de redução de vacância que atingiu 24,5% versus o pico de 31,86% registrado no 1º trimestre de 2023. Já em relação ao preço pedido, tivemos uma queda de R\$69,80/m<sup>2</sup> para R\$60,82/m<sup>2</sup> por conta da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