



## OBJETIVO

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

**Patrimônio Líquido<sup>1</sup>**  
R\$ 969.767.917,59

**Valor patrimonial da cota**  
R\$ 100,76 em 30/04/24

**Valor de mercado da cota**  
R\$ 109,45 em 30/04/24

**Número de cotistas<sup>2</sup>**  
18.297

**Vacância física<sup>3</sup>**  
6,81% ante 7,15% no mês anterior

**Vacância financeira<sup>4</sup>**  
5,98% ante 6,02% no mês anterior

## Prezado Investidor,

Em abril concluímos a locação de meio andar do Edifício Morumbi Office Tower para uma das empresas do Grupo Laatus que atua na formação de profissionais do mercado financeiro. Neste mês também tivemos a desocupação de um conjunto do Ed. Centro Empresarial Botafogo pela empresa Manchester. Com essas movimentações, os indicadores de vacância apresentaram uma ligeira melhora com a vacância física<sup>3</sup> ao final de abril em 6,81% (ante 7,15% no mês anterior), a vacância financeira<sup>4</sup> em 5,98% (ante 6,02% no mês anterior) e a vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos novos contratos de locação em 10,23% (ante 11,07% no mês anterior).

Ainda no mês de abril o Fundo passou a integrar, antes do esperado, as prévias da carteira teórica do índice IFIX para o 2º quadrimestre (Maio a Agosto) e, conforme o regulamento do Fundo, a inclusão do KORE no índice faz com que a taxa de administração passe a ser calculada sobre o valor de mercado, que atualmente possui um ágio de 9,5% sobre o valor patrimonial. Desta forma, para minimizar os eventuais impactos que este ajuste poderia trazer aos cotistas e demonstrar o alinhamento da gestora com os cotistas, de maio de 2024 a dezembro de 2025 o Gestor renunciará, de forma temporária, parte da sua parcela da taxa de administração, sendo que, exclusivamente durante este período, a taxa de administração passará a ser de 0,98% ao ano sobre o valor de mercado.

Conforme informado em nosso comunicado de rendimentos publicado em 30/04/2024, o valor dos rendimentos distribuídos pelo Fundo referente ao mês de abril cujo pagamento ocorrerá em 15/05/2024, será de R\$1,25 por cota.

R\$1,25/cota  
Renda Mensal

1,20% a.a.  
Taxa de adm. e gestão<sup>5</sup>

01/12/2023  
Início do fundo

Intrag DTVM Ltda.  
Administrador

Não há  
Taxa de performance

Kinea Investimentos Ltda.  
Gestor

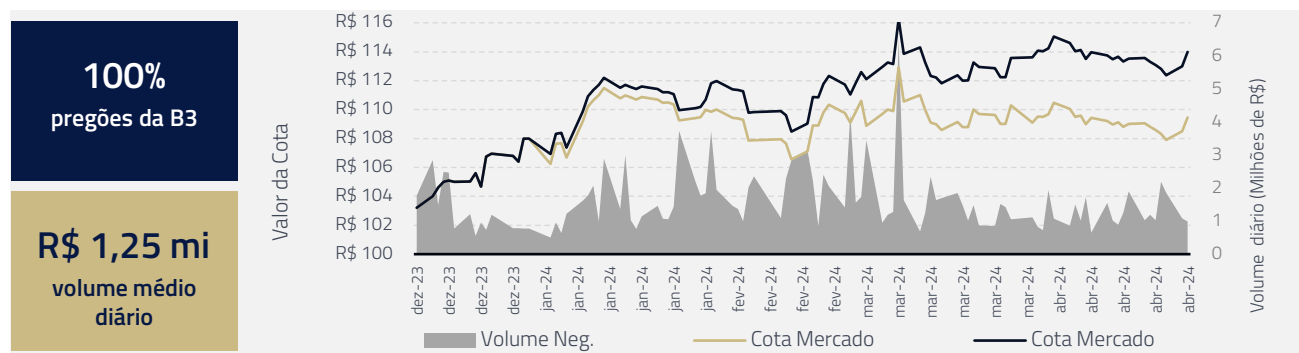
<sup>1</sup> Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII. <sup>2</sup> Número de cotistas em 30/04/2024. <sup>3</sup> Percentual de áreas vagas em relação ao total de áreas dos ativos do Fundo. <sup>4</sup> Percentual das receitas que poderiam ser geradas pelas áreas vagas em relação ao total de receitas de aluguel do Fundo. <sup>5</sup> A taxa de administração do Fundo é equivalente a 1,25% 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.

## RENTABILIDADE

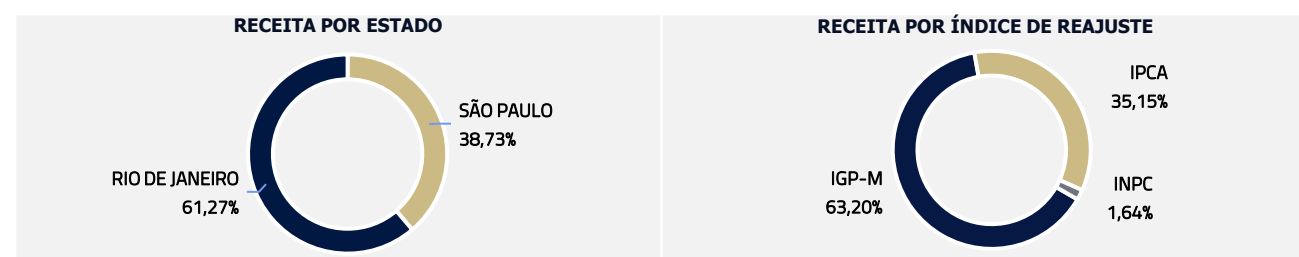
1ª Emissão	Valor Referencial da Cota	Varição da Cota <sup>6</sup>	Renda Distribuída	Rentabilidade Total	CDI no Período <sup>7</sup>	Rentabilidade FI x CDI	Ibovespa <sup>8</sup> no Período
01/12/2023	100,00	9,45%	4,54%	13,99%	3,75%	372,59%	-1,76%

## NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

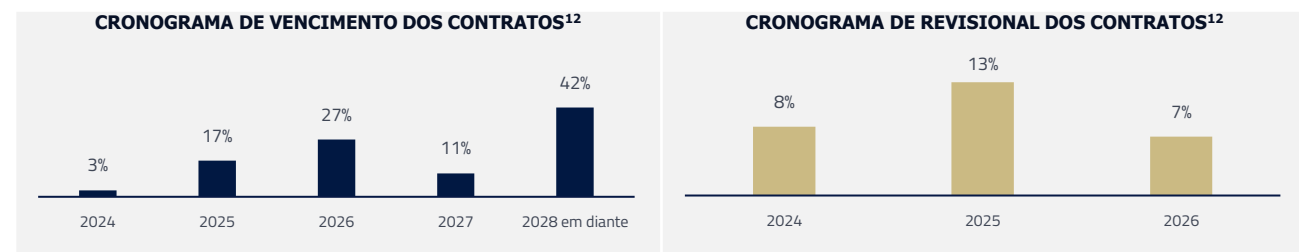
Os volumes transacionados representaram um total de 256.224 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 2,66% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 1.245.922 e um volume médio por negócio de R\$ 1.067,67.

CARTEIRA IMOBILIÁRIA<sup>9</sup>

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



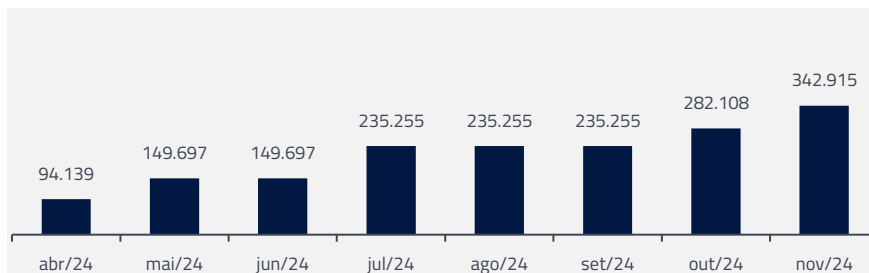
O Prazo Médio dos Contratos Firmados<sup>10</sup> pelo Fundo é de 11,16 anos. O Prazo Médio Remanescente<sup>11</sup> dos contratos do fundo está em 3,24 anos, com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.



6. A variação positiva da cota não considera o imposto de renda sobre ganho de capital na venda das cotas. 7. Certificado de Depósito Interbancário, adotado neste Relatório como mera referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance do Fundo. 8. 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. 9. Informações gerenciais não auditadas. 10. Cálculo realizado levando em consideração o início e o final dos contratos firmados pelo fundo. 11. Cálculo realizado utilizando a data de 30/04/2024 até o término de cada contrato. 12. Percentual sobre a receita total.

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

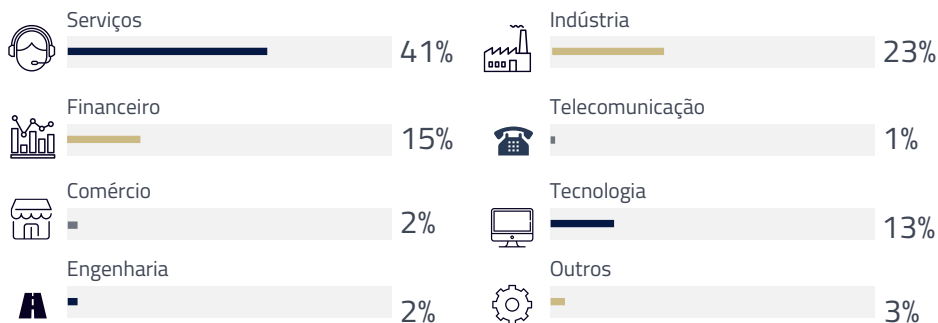
Projeção do incremento de receita conforme o término de vigência das carências previstas nos contratos de locação firmados recentemente.



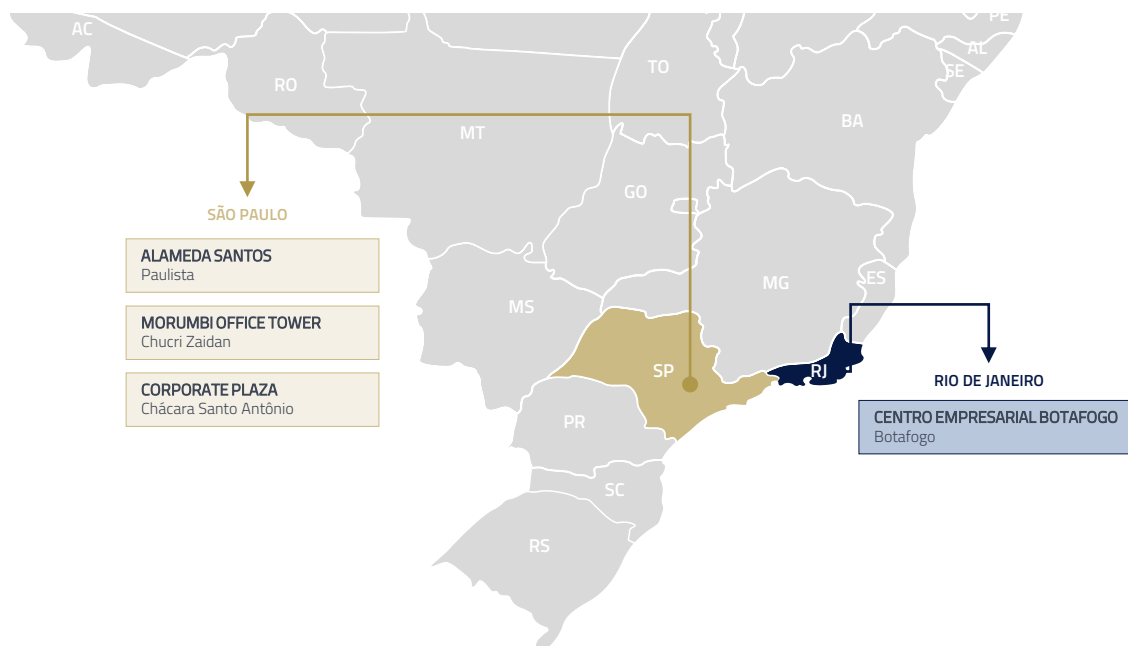
### PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

#### 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



<sup>13</sup> As datas apresentadas no gráfico referem-se ao mês de competência do término das carências previstas nos contratos de locação.

Clique e acesse o  
prospecto desse Fundo

KORE11 | CNPJ: 52.219.978/0001-42

## 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 - RJABL: 23.440 m<sup>2</sup>**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 62.150.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN<sup>4</sup>: 3,61%LOCATÁRIOS: VTEX, Repsol,  
Bradesco

PARTICIPAÇÃO: 100%

**Alameda Santos**Alameda Santos, 2477  
São Paulo - SPABL: 6.468 m<sup>2</sup>**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 110.900.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN<sup>4</sup>: 18,81%LOCATÁRIOS: Fundação CESP,  
Hollister do Brasil, CAJU

PARTICIPAÇÃO: 100%

**Morumbi Office Tower**Av. Roque Petroni Júnior, 999  
São Paulo - SPABL: 18.479 m<sup>2</sup>**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 206.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN<sup>4</sup>: 8,34%LOCATÁRIOS: Omnicom, ADM,  
Portal Solar

PARTICIPAÇÃO: 82%

**Corporate Plaza**Rua Alexandre Dumas, 2100  
São Paulo - SPABL: 10.489 m<sup>2</sup>**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 80.700.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN<sup>4</sup>: 3,20%LOCATÁRIOS: Fast Card, CM  
Hospitalar, Nutanix

PARTICIPAÇÃO: 89%

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS<sup>15</sup>

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

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	abr/24	R\$/COTA
(+) RECEITAS DE ALUGUEIS CAIXA	8.632.750	0,90
(+) RECEITA FINANCEIRA	5.000.532	0,52
(+) REVERSÃO DE CUSTO DE OFERTA	0	0,00
(-) DESPESAS CONDOMINIAIS	-183.782	-0,02
(-) DESPESAS COM IPTU	-94.194	-0,01
(-) OUTRAS DESPESAS	-1.086.010	-0,11
<b>(=) RESULTADO MENSAL</b>	<b>12.269.296</b>	<b>1,27</b>
(-) RESERVA	238.046	0,02
<b>DISTRIBUIÇÃO</b>	<b>12.031.250</b>	<b>1,25</b>

## FLUXO DE CAIXA DO MÊS DE ABRIL 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 fevereiro e as receitas financeiras, descontando-se as despesas do Fundo, que são compostas, basicamente, pelas taxas legais e de administração<sup>16</sup>:

<b>SALDO INICIAL EM 01.04.24</b>	<b>589.013.503</b>
(+) ALUGUÉIS	8.703.255
(+) RECEITA FINANCEIRA	5.000.532
(+) RECEITA COM VENDA DE ATIVO	0
(-) CUSTO DE OFERTA	0
(-) COMPRA DE ATIVO	1.900.000
(-) BENEFICÓRIAS	10.160
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO <sup>17</sup>	929.404
(-) DESPESAS DE CONDOMÍNIO, IPTU E OUTROS	434.582
(-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS <sup>18</sup>	12.031.250
<b>SALDO FINAL EM 30.04.24</b>	<b>587.411.895</b>

<sup>14</sup>. A avaliação patrimonial dos imóveis considera a participação do Fundo no ativo e foi elaborada pela empresa Colliers International, data base Novembro/2023. A ABL corresponde a área total de cada ativo. Para a exibição dos locatários foi selecionada uma amostra dos principais inquilinos. <sup>15</sup>. Números não auditados. <sup>16</sup>. Saldo Final na data base do relatório, bruto da distribuição de rendimentos a ser realizada no mês seguinte. <sup>17</sup>. A taxa de administração do Fundo é equivalente a 1,20% 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. <sup>18</sup>. Rendimentos Distribuídos bruto de imposto de renda de cotistas pessoa jurídica.

Kinea

uma empresa **Itaú**

## KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE - FII

Abril 2024

Clique e acesse o  
prospecto desse Fundo

KORE11 | CNPJ: 52.219.978/0001-42

VARIAÇÃO PATRIMONIAL<sup>19</sup>Em abril, o valor patrimonial das cotas apresentou a seguinte evolução<sup>20</sup>:

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
28.03.24	9.625.000	R\$ 100,85	-	970.671.904,80
30.04.24	9.625.000	R\$ 100,76	-0,09%	969.767.917,59

## CEB - BOTAFOGO

ABL: 23.440 m <sup>2</sup>	OCUPAÇÃO: 96%	LOCALIZAÇÃO: Rio de Janeiro (Botafogo)	PARTICIPAÇÃO NO FUNDO: 51%
-------------------------------	------------------	--	----------------------------------

## ALAMEDA SANTOS

ABL: 6.468 m <sup>2</sup>	OCUPAÇÃO: 81%	LOCALIZAÇÃO: São Paulo (Alameda Santos)	PARTICIPAÇÃO NO FUNDO: 10%
------------------------------	------------------	---	----------------------------------

## MORUMBI OFFICE TOWER

ABL: 18.479 m <sup>2</sup>	OCUPAÇÃO: 92%	LOCALIZAÇÃO: São Paulo (Chucri Zaidan)	PARTICIPAÇÃO NO FUNDO: 23%
-------------------------------	------------------	--	----------------------------------

## CORPORATE PLAZA

ABL: 10.489 m <sup>2</sup>	OCUPAÇÃO: 97%	LOCALIZAÇÃO: São Paulo (Chácara Santo Antônio)	PARTICIPAÇÃO NO FUNDO: 9%
-------------------------------	------------------	--	---------------------------------

<sup>19</sup>. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII. <sup>20</sup>. 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](mailto:relacionamento@kinea.com.br).