



OBJETIVO

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

Prezado Investidor,

Planilha de Fundamentos

Em dezembro de 2024, tivemos diversas movimentações na carteira do Fundo.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 1.020.434.082,61

VALOR TOTAL DE MERCADO

R\$ 803.687.500,00

TOTAL DE COTAS

9.625.000

VACÂNCIA FÍSICA²

8,84% (ante 8,01% no mês anterior)

VACÂNCIA FINANCEIRA³

7,02% (ante 6,87% no mês anterior)

COTA PATRIMONIAL

R\$ 106,02/cota

Posição em 31/12/2024

COTA MERCADO

R\$ 83,50/cota

Fechamento em 30/12/2024

DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 1,25/cota

Pagamento em 15/01/2025

TAXA DE ADM. E GESTÃO⁴

1,06% a.a.

INÍCIO DO FUNDO

01/12/2023

ADMINISTRADOR

Intrag DTVM LTDA.

GESTOR

Kinea Investimentos LTDA.

No Edifício Morumbi Office Tower concluímos a locação de um andar para a empresa do setor aéreo TAM e de uma loja para a empresa Yunity, empresa que oferece escritórios especializados com benefícios de financiamento e serviços. Em contrapartida tivemos a **desocupação de dois andares do imóvel pela empresa Portal Solar**. Já no Edifício Alameda Santos, concluímos a **locação de um conjunto para a APW Brasil**, empresa que visa o desenvolvimento de parcerias com os locadores de antenas e torres de celulares.

Com as movimentações mencionadas acima, a vacância física² ao final do mês de dezembro foi de 8,84% (ante 8,01% no mês anterior), a vacância financeira³ 7,02% (ante 6,87% no mês anterior) e a vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos novos contratos de locação 16,06% (ante 13,50% no mês anterior).

Conforme mencionado anteriormente, é importante ressaltar que o valor de mercado do Fundo encontra-se com desconto substancial de aproximadamente 21% em relação ao valor patrimonial gerando uma oportunidade de compra de cotas no mercado secundário. Investidores que entrarem no atual preço de mercado obterão um retorno anual em 2025 de aproximadamente 18% líquido de impostos. O entendimento da gestão é que o referido desconto não reflete a solidez e a qualidade da carteira imobiliária e de inquilinos do Fundo bem como o momento positivo do mercado imobiliário de escritórios corporativos.

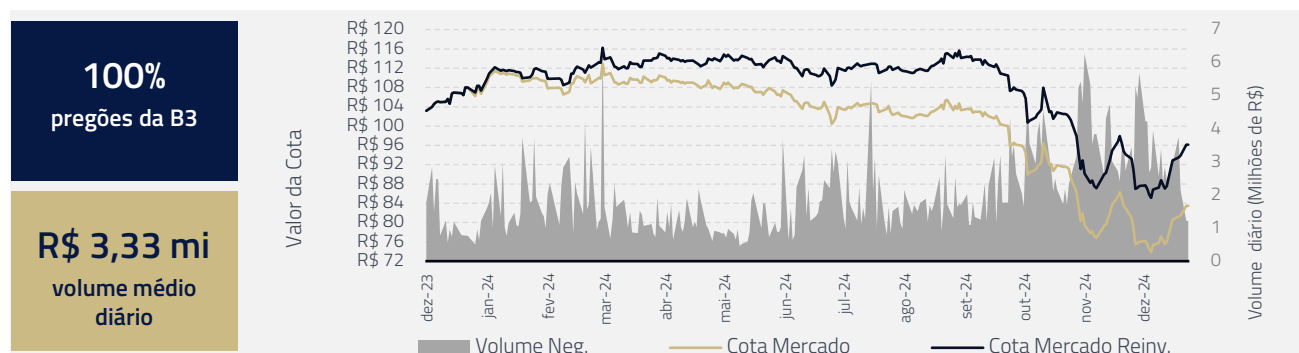
Por fim, informamos que o valor dos rendimentos distribuídos pelo Fundo referente ao mês de dezembro cujo pagamento ocorrerá em 15/01/2025, será de R\$1,25 por cota.

RENTABILIDADE

1ª Emissão	Valor Referencial da Cota	Varição da Cota ⁵	Renda Distribuída	Rentabilidade Total	CDI no Período ⁶	Rentabilidade FI x CDI	Ibovespa ⁷ no Período
01/12/2023	100,00	-16,50%	12,67%	-3,83%	10,04%	-38,11%	-6,16%

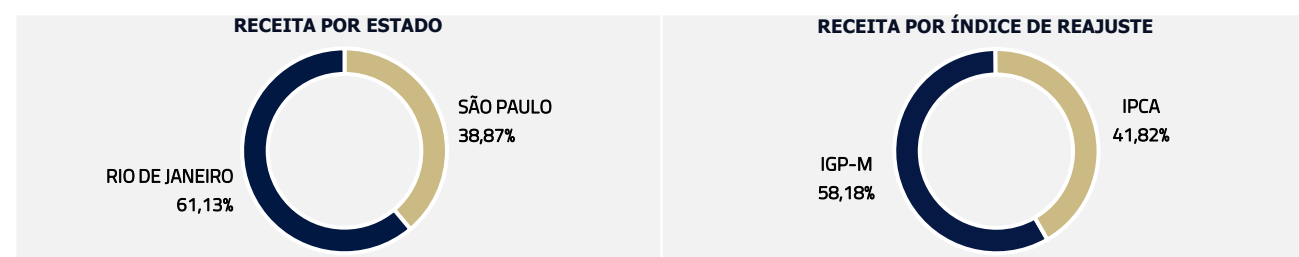
NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados representaram um total de 821.583 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 8,54% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 3.330.686 e um volume médio por negócio de R\$ 983,86.

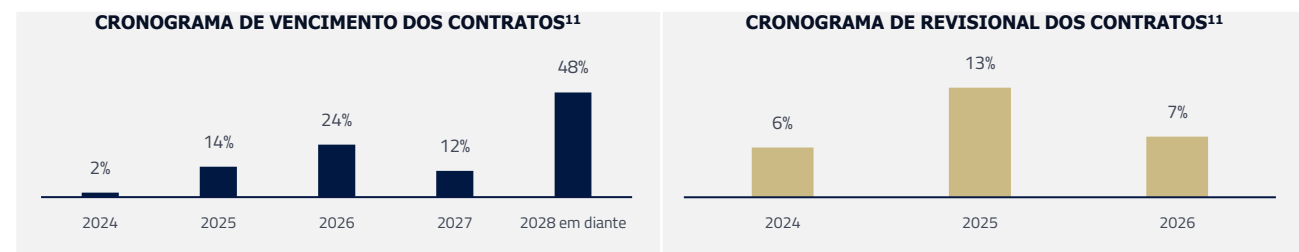


CARTEIRA IMOBILIÁRIA⁸

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



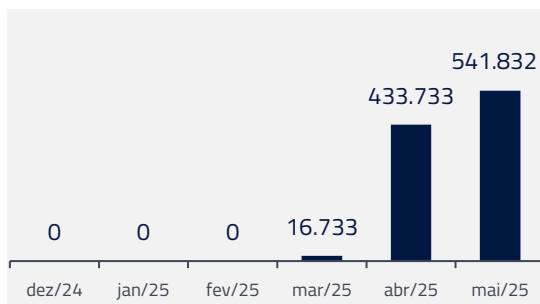
O Prazo Médio dos Contratos Firmados⁹ pelo Fundo é de 10,50 anos. O Prazo Médio Remanescente¹¹ dos contratos do fundo está em 3,06 anos, com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.



Clique e acesse o prospecto desse Fundo

ABSORÇÃO DAS CARÊNCIAS¹²

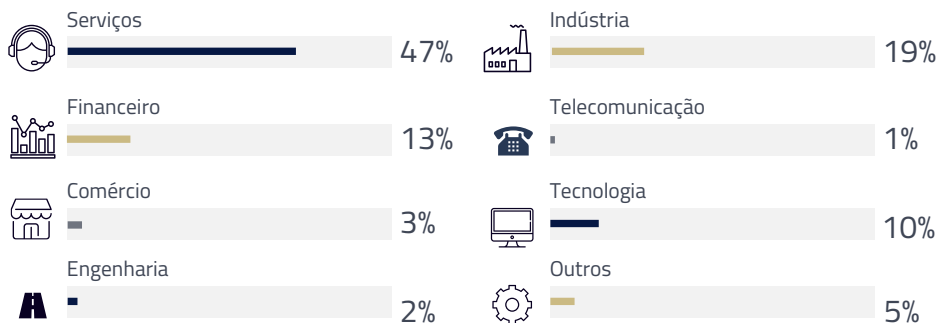
Projeção do incremento de receita conforme o término de vigência das carências previstas nos contratos de locação firmados recentemente.



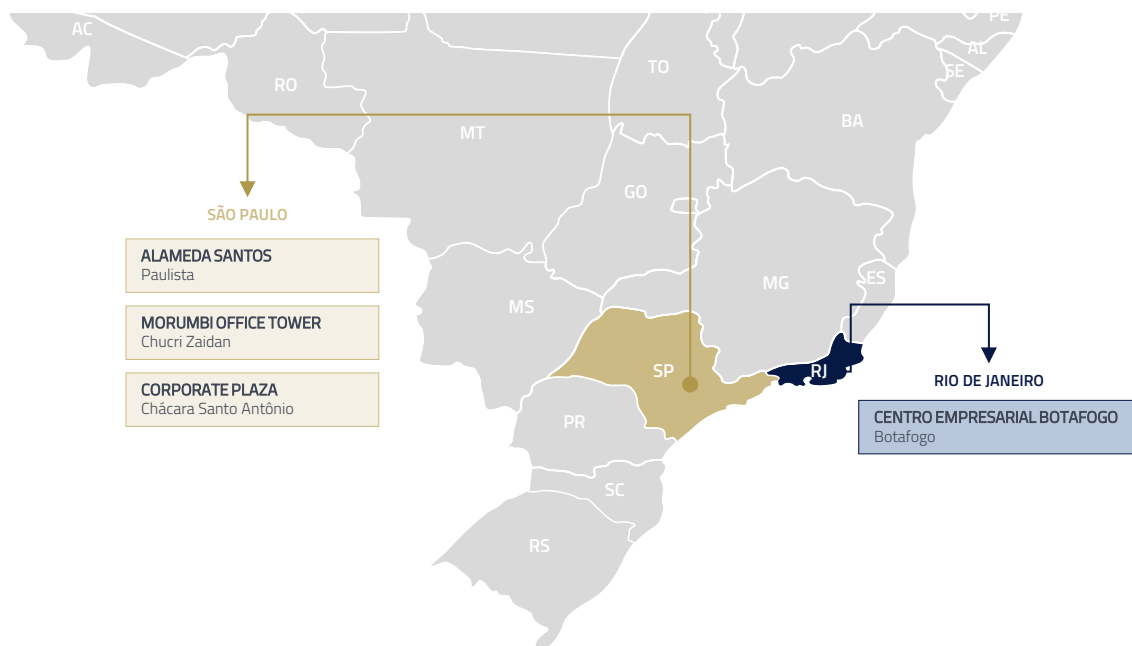
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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



¹². As datas apresentadas no gráfico referem-se ao mês de competência do término das carências previstas nos contratos de locação.

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

A carteira imobiliária do Fundo é composta atualmente pelas propriedades abaixo descritas¹³:

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: 3,73%

LOCATÁRIOS: Oncoclínicas, Bradesco, Light

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: 13,47%

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: 15,99%

LOCATÁRIOS: Omnicom, ADM do Brasil

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

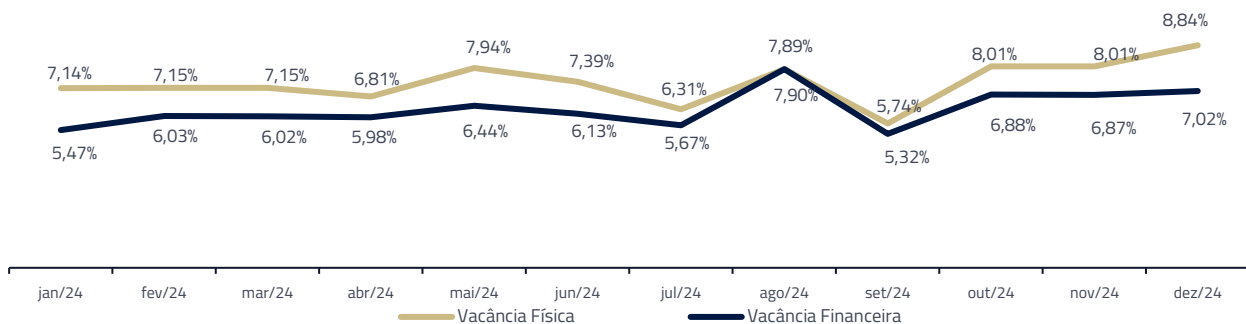
VACÂNCIA FIN⁴: 0,00%

LOCATÁRIOS: Fast Card, CM Hospitalar, Nutanix

PARTICIPAÇÃO: 89%

VACÂNCIA

Evolução da Vacância Física³/Financeira⁴



INFORMAÇÕES CONTÁBEIS¹⁴

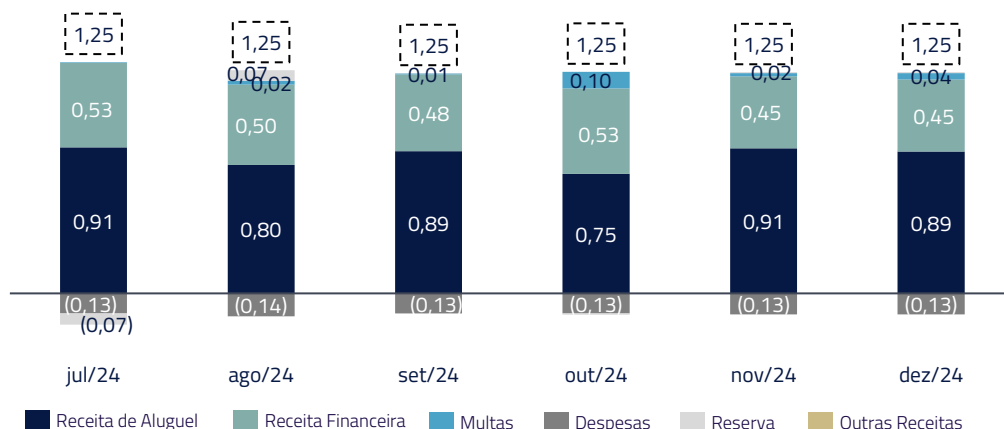
No quadro abaixo, apresentamos os recursos disponíveis para distribuição em diferentes períodos considerando as receitas e despesas realizadas:

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	out/24	nov/24	dez/24	R\$/cota	Acum. 2524
(+) RECEITAS DE ALUGUEIS CAIXA	8.200.902	8.910.569	9.280.330	0,96	51.777.239
(+) RECEITA FINANCEIRA	5.122.697	4.336.153	4.513.010	0,47	28.495.433
(+) REVERSÃO DE CUSTO DE OFERTA	0	0	0	0,00	0
(-) DESPESAS CONDOMINIAIS	-206.944	-196.202	-199.031	-0,02	-1.135.256
(-) DESPESAS COM IPTU	-69.834	-91.888	0	0,00	-362.379
(-) OUTRAS DESPESAS	-928.894	-977.108	-758.462	-0,08	-5.738.429
(=) RESULTADO	12.117.927	11.981.524	12.835.847	1,33	73.036.608
(+/-) RESERVA	-86.677	49.726	-804.597	-0,08	-849.108
DISTRIBUIÇÃO	12.031.250	12.031.250	12.031.250	1,25	72.187.500

CONSUMO RMG DEZ/2024

CONSUMO RMG	dez/24
SALDO INICIAL 02/12/2024	59.200.000
CONSUMO	-2.950.000
SALDO FINAL 31/12/2024	56.250.000

COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO SEMESTRAL



FLUXO DE CAIXA DO MÊS DE DEZEMBRO 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 novembro e as receitas financeiras, descontando-se as despesas do Fundo, que são compostas, basicamente, pelas taxas legais e de administração:

SALDO INICIAL EM 02.12.24	565.786.303
(+) ALUGUÉIS	9.350.835
(+) RECEITA FINANCEIRA	4.513.010
(-) COMPRA DE ATIVO	182.007.869
(-) BENFEITORIAS	40.000
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ¹⁵	583.295
(-) DESPESAS DE CONDOMÍNIO, IPTU E OUTROS	374.197
(-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS ¹⁶	12.031.250
SALDO FINAL EM 31.12.24	384.613.536

Importante destacar que neste mês foi realizado o pagamento da segunda parcela referente a aquisição dos imóveis do Fundo no valor de R\$179.057.869,40.

VARIAÇÃO PATRIMONIAL¹⁷

Em dezembro, o valor patrimonial das cotas apresentou a seguinte evolução¹⁸:

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
29.11.24	9.625.000	R\$ 106,03	-	1.020.500.511,51
31.12.24	9.625.000	R\$ 106,02	-0,01%	1.020.434.082,61

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.