

OBJETIVO

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 4.547.151.519,19

VALOR TOTAL DE MERCADO

R\$ 3.827.289.177,99

TOTAL DE COTAS

28.204.047

VACÂNCIA FÍSICA²

4,60% (ante 4,51% no mês anterior)

VACÂNCIA FINANCEIRA³

6,25%⁴ (ante 5,95% no mês anterior)

COTA PATRIMONIAL

R\$ 161,22/cota

Posição em 31/03/2025

COTA MERCADO

R\$ 135,70/cota

Fechamento em 31/03/2025

DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 1,00/cota

Pagamento em 14/04/2025

TAXA DE ADM. E GESTÃO⁵

1,11% a.a.

INÍCIO DO FUNDO

11/08/2010

ADMINISTRADOR

Intrag DTVM LTDA.

GESTOR

Kinea Investimentos LTDA.

Prezado Investidor,

Planilha de Fundamentos

Conforme divulgado no [fato relevante](#) do dia 26/03/2025, concluímos no mês de março a maior locação em termos de área dos últimos 14 anos na cidade de São Paulo. A referida locação foi realizada para uma empresa multinacional, abrangendo a totalidade da Torre Corporativa do Edifício Biosquare totalizando 39.229,18 m². Importante destacar o trabalho ativo do time de gestão do Fundo possibilitando a pré-locação de 100% da torre corporativa do Imóvel antes do término da sua construção.

O Edifício Biosquare é um edifício corporativo AAA que se encontra em construção com conclusão prevista para o primeiro trimestre de 2026. A obra alcançou 32,61% de avanço físico acumulado e encontra-se atualmente na fase de montagem dos elevadores, instalação de caixilhos da fachada, serviços de alvenaria, além das instalações elétricas, hidráulicas e dutos de ar-condicionado. [Clique aqui](#) para ver a evolução do mês de fevereiro.

Além de possuir um projeto moderno e sustentável, o ativo destaca-se por sua localização estratégica, na região de Pinheiros, uma das áreas mais dinâmicas de São Paulo e que vem se tornando o mais desejado polo de edifícios corporativos da cidade de São Paulo.



Importante destacar que os rendimentos do Fundo não serão impactados no curto prazo, tendo em vista que o imóvel ainda se encontra em fase de construção, sendo que o efetivo ingresso do locatário no Imóvel está sujeito a determinadas condições estabelecidas no contrato de locação.

Além dessa locação, tivemos **diversas movimentações na carteira de inquilinos do Kinea Renda** neste mês. A empresa Nitroquímica expandiu sua ocupação no edifício Athenas com a locação de mais meio andar.

Concluímos também a locação de um andar do edifício Botafogo Trade Center para a Kasznar Leonardos, uma assessoria jurídica especializada em propriedade intelectual. Ambas as locações foram finalizadas após a desocupação dentro do próprio mês dos antigos locatários, 3Capital e Morfo, respectivamente, demonstrando assim, mais uma vez, a importância de um trabalho ativo pelo gestor de forma a evitar vacância adicionais na carteira do fundo

Por fim, tivemos a desocupação de um conjunto no edifício Lagoa pela empresa CET e de um conjunto no edifício Rochaverá pela empresa Intrepid. Esta última ainda permanece como locatária do edifício Rochaverá ocupando, entretanto, uma área menor.

Com as movimentações⁶ mencionadas acima, a vacância física³ ao final do mês de março foi de 4,60% (ante 4,51% no mês anterior), a vacância financeira⁴ de 6,23% (ante 5,95% no mês anterior) e a vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos novos contratos de locação de 7,61% (ante 7,36% no mês anterior).

Importante ressaltar que o valor de mercado do Fundo encontra-se com desconto substancial de aproximadamente 16% em relação ao valor patrimonial gerando uma oportunidade de compra de cotas no mercado secundário. 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 e logístico.

O valor dos rendimentos distribuídos pelo Fundo referente ao mês de março cujo pagamento ocorrerá em 14/04/2025 **será de R\$1,00 por cota**, conforme informado em nosso comunicado de rendimentos publicado em 31/03/2025.

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 ⁷	100,58	112,86	122,80	163,43	144,48	144,36	156,68	159,54
Varição da Cota ⁸	34,92%	20,24%	10,51%	-16,97%	-6,08%	-6,00%	-13,39%	-14,94%
Renda Distribuída	241,11%	201,87%	175,67%	120,67%	63,68%	46,17%	31,47%	6,74%
Rentabilidade Total	276,04%	222,11%	186,18%	103,70%	57,61%	40,17%	18,08%	-8,20%
CDI no Período ⁹	230,92%	204,86%	188,70%	166,95%	69,35%	52,91%	43,70%	8,78%
Rentabilidade FI x CDI	119,54%	108,42%	98,66%	62,12%	83,07%	75,91%	41,37%	-93,42%
Ibovespa ¹⁰ no Período	91,26%	111,76%	120,23%	115,84%	101,38%	34,14%	9,60%	2,28%

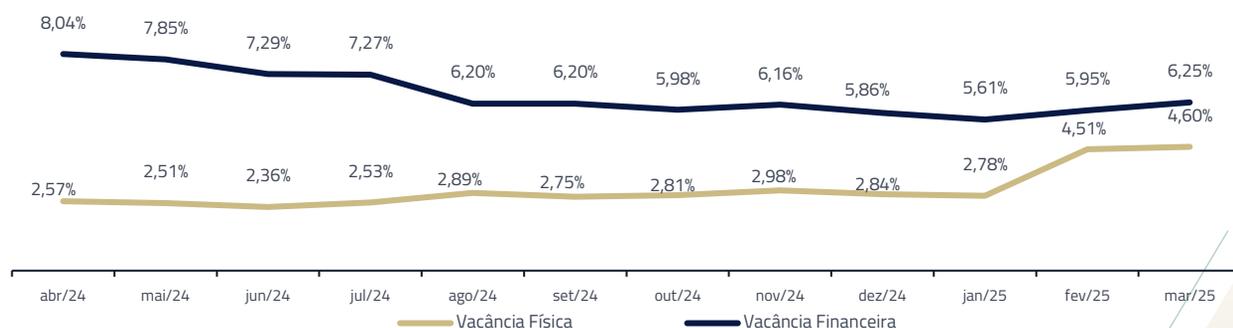
NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados representaram um total de 1.378.169 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 4,89% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 9.425.005 e um volume médio por negócio de R\$ 1.067,27. Atualmente o Fundo possui a sétima maior participação no IFIX¹¹ (2,899%).



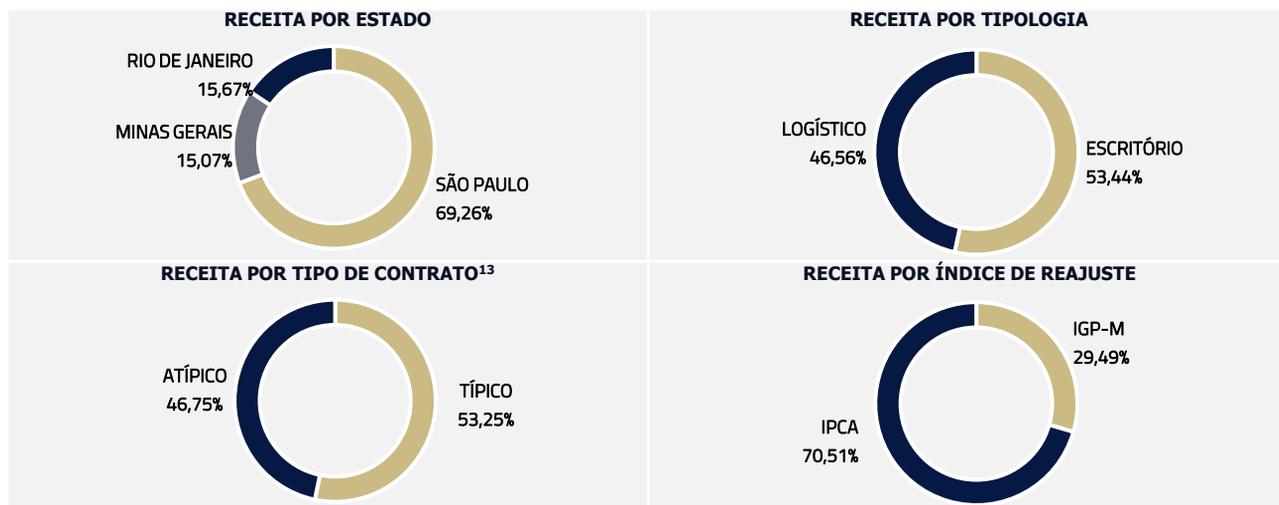
VACÂNCIA

Evolução da Vacância Física²/Financeira³



CARTEIRA IMOBILIÁRIA¹²

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 Firmados¹⁴ pelo Fundo é de 9,45 anos sendo de 7,81 anos para os escritórios e 11,33 anos para os ativos logísticos. O Prazo Médio Remanescente¹⁵ dos contratos do fundo está em 3,90 anos, com 3,07 anos para escritórios e 4,84 anos para ativos logísticos. Com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.



ABSORÇÃO DAS CARÊNCIAS¹⁷

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 FINANCEIRA⁴ POR SEGMENTO



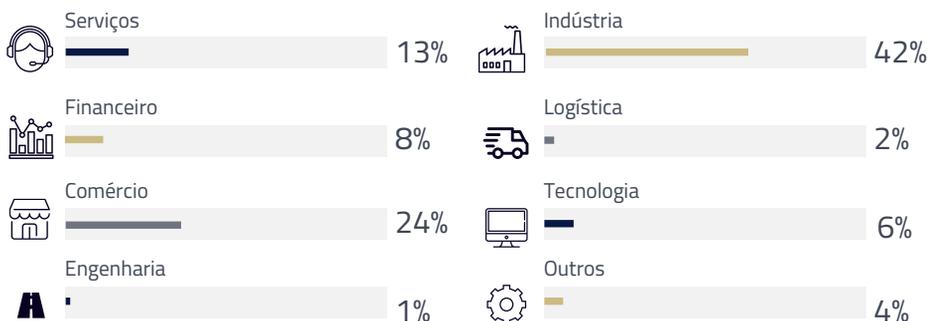
VACÂNCIA POR PORTFÓLIO



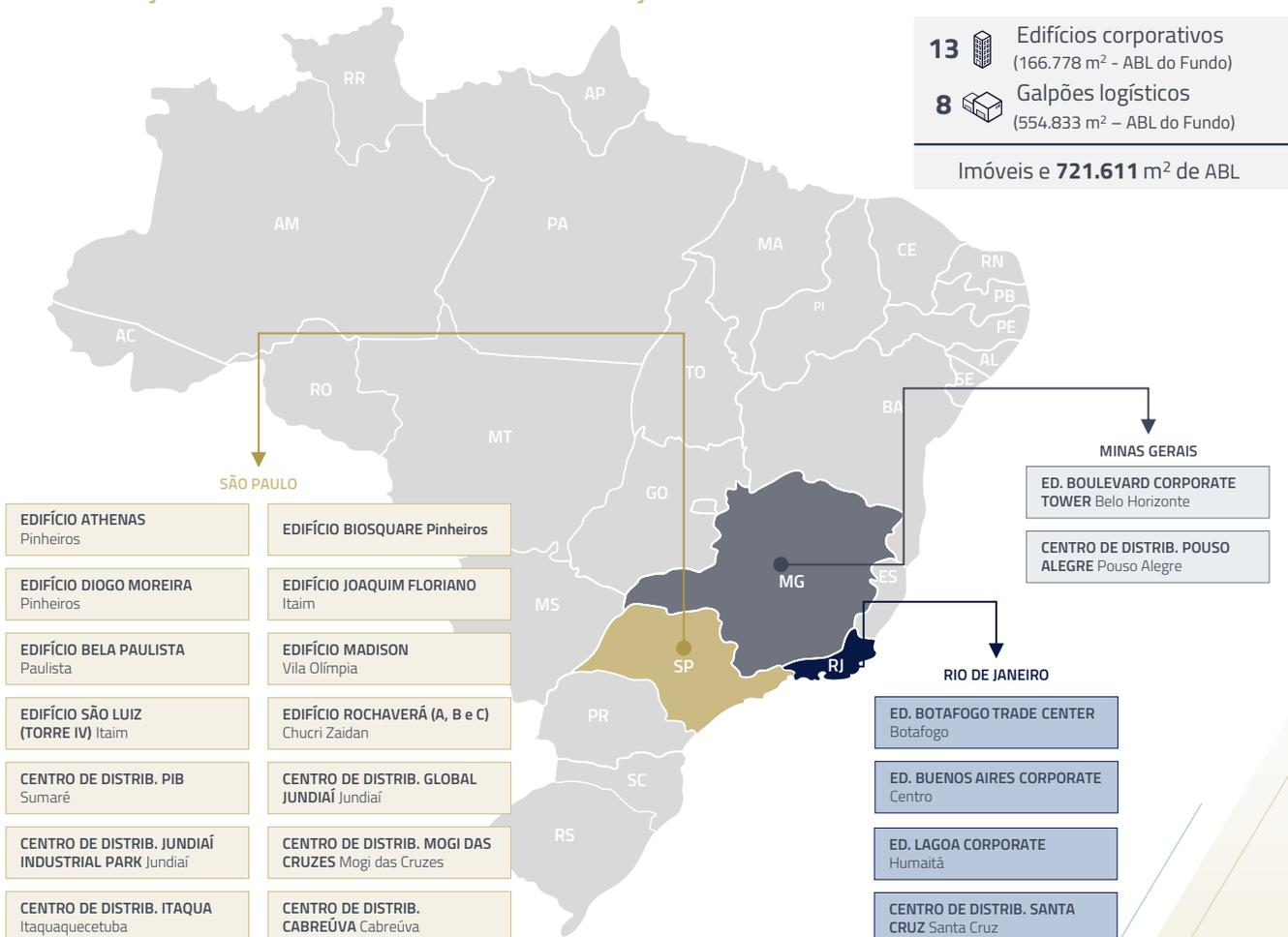
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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



13 Edifícios corporativos (166.778 m² - ABL do Fundo)

8 Galpões logísticos (554.833 m² - ABL do Fundo)

Imóveis e **721.611 m²** de ABL

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

A carteira imobiliária do Fundo é composta atualmente pelas propriedades abaixo descritas¹⁸:

Rochaverá Torres Ebony e Marble

Av. Nações Unidas, 14.171
São Paulo - SP



ABL: 56.734 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 210.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 6,01%

LOCATÁRIOS: Votorantim, SAP,
Boehringer

PARTICIPAÇÃO: 20%

Rochaverá Torre Crystal

Av. Nações Unidas, 14.171
São Paulo - SP



ABL: 53.401 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 655.500.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 9,96%

LOCATÁRIOS: BASF, CTEEP

PARTICIPAÇÃO: 57%

Diogo Moreira 184

Rua Diogo Moreira, 184,
São Paulo - SP



ABL: 12.105 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

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 m²

EXPECTATIVA DE CONCLUSÃO:

15/26

PARTICIPAÇÃO: 69%

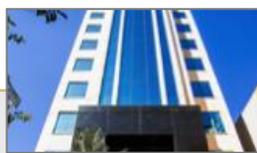
TOTAL APORTADO:

R\$ 267.195.736,45

[Clique e acesse o vídeo da obra](#)

Joaquim Floriano

Rua Joaquim Floriano, 913,
São Paulo - SP



ABL: 3.899 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 68.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 15,99%

LOCATÁRIOS: GS Inima, Odata,
Planova

PARTICIPAÇÃO: 100%

Boulevard Corporate Tower

Avenida dos Andradas, 3.000
Belo Horizonte - MG



ABL: 20.426 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 240.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 1,75%

LOCATÁRIOS: Google, We Work

PARTICIPAÇÃO: 100%

Lagoa Corporate

Rua Humaitá, 275,
Rio de Janeiro - RJ



ABL: 11.687 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 250.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 23,15%

LOCATÁRIOS: Pinheiro Neto, SPX,
JGP

PARTICIPAÇÃO: 100%

ALAVANCAGEM

VOLUME¹⁹: 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

KNRI11 | CNPJ: 12.005.956/0001-65

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

Botafogo Trade Center

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



ABL: 8.083 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 97.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 43,48%

LOCATÁRIOS: Keppel Fels, UTE GNA

PARTICIPAÇÃO: 100%

Buenos Aires Corporate

Rua Buenos Aires, 15,
Rio de Janeiro - RJ



ABL: 6.887 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 34.500.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 91,19%

LOCATÁRIOS: Grupo GR

PARTICIPAÇÃO: 100%

CD Mogi das Cruzes

Rodovia Mogi-Dutra, 11.100,
Mogi das Cruzes - SP



ABL: 69.113 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 260.000.000

TIPO DE CONTRATO: Atípico¹²

VACÂNCIA FIN.: 0,00%

LOCATÁRIOS: Kimberly Clark

PARTICIPAÇÃO: 100%

CD Itaquá

Rua do Níquel, 205,
Itaquaquecetuba - SP



ABL: 30.698 m²

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 m²

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 m²

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 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 128.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 3,24%

LOCATÁRIOS: Foxconn, Habasit

PARTICIPAÇÃO: 100%

CD PIB Sumaré

Avenida Parque Industrial, 580,
Sumaré - SP



ABL: 13.836 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 19.200.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 100,00%

LOCATÁRIOS: Transnecher

PARTICIPAÇÃO: 100%

CD Pouso Alegre

Rodovia Fernão Dias, km 863,
Pouso Alegre - MG



ABL: 87.750 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 320.000.000

TIPO DE CONTRATO: Atípico¹³

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 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 707.194.618

TIPO DE CONTRATO: Atípico

VACÂNCIA FIN.: 0,00%

LOCATÁRIOS: Lojas Renner

PARTICIPAÇÃO: 100%

ALAVANCAGEM - CRI CABREÚVA

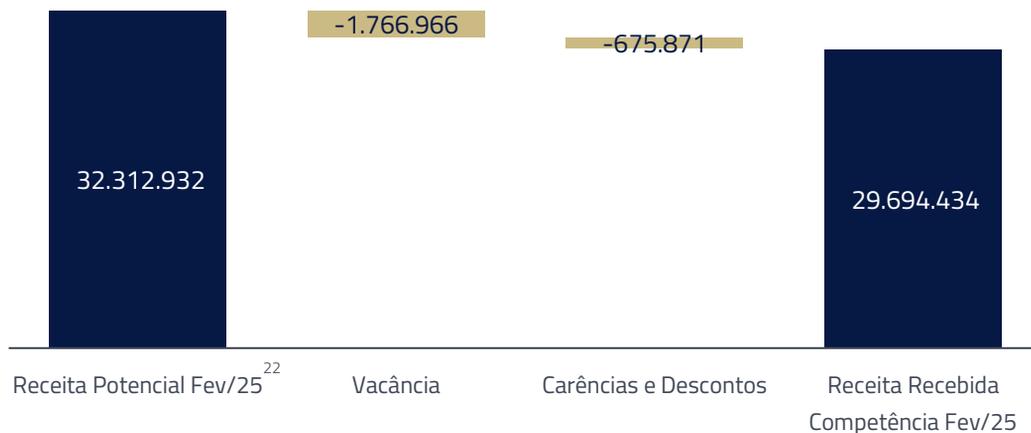
VOLUME²⁰: R\$ 150 milhões

TAXA: IPCA + 7,25%

VENCIMENTO: Mar/2036

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS²¹

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



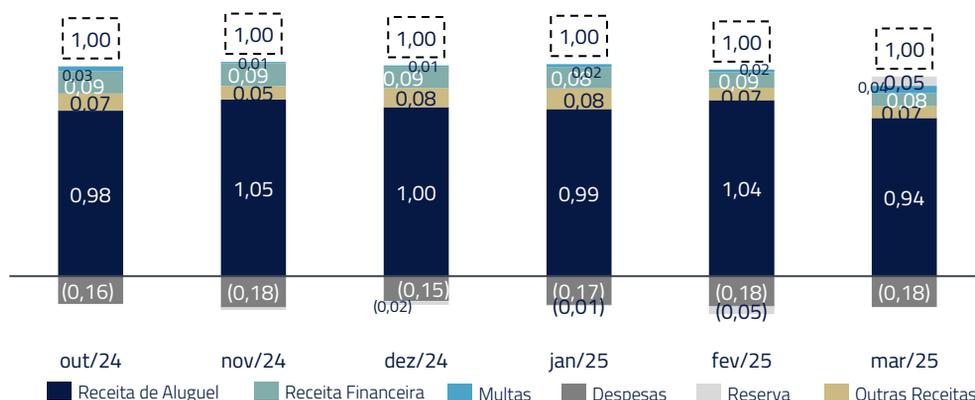
RECURSOS DISPONÍVEIS PARA DISTRIBUIÇÃO

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\$ 1,86 MM e que no mês anterior foram realizadas antecipações no montante de R\$ 3,27 MM.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	jan/25	fev/25	mar/25	R\$/cota	Acum. 1S25
(+) RECEITAS DE ALUGUEIS CAIXA	26.049.832	27.417.778	25.240.806	0,89	78.708.415
(+) RECEITAS DE ALUGUEIS ANTECIPADOS ²³	2.454.048	2.454.048	2.454.048	0,09	7.362.145
(+) RECEITA FINANCEIRA	2.338.292	2.596.198	2.178.557	0,08	7.113.047
(+) LUCRO COM VENDA DE ATIVO	2.320.864	2.083.966	1.999.580	0,07	6.404.410
(+) REVERSÃO DO CUSTO DE OFERTA	0	0	0	0,00	0
(+) OUTRAS RECEITAS	0	0	0	0,00	0
(-) DESPESAS CONDOMINIAIS	-905.322	-500.192	-580.230	-0,02	-1.985.744
(-) DESPESAS COM IPTU	-9.435	-272.365	-420.860	-0,01	-702.660
(-) OUTRAS DESPESAS	-3.885.633	-4.300.070	-4.169.265	-0,15	-12.354.968
(=) RESULTADO	28.362.646	29.479.363	26.702.636	0,95	84.544.646
(+/-) RESERVA	-158.599	-1.275.316	1.501.411	0,05	67.495
DISTRIBUIÇÃO	28.204.047	28.204.047	28.204.047	1,00	84.612.141

CONSUMO RMG ²⁴	
SALDO INICIAL 05/03/2025	64.163.000
CONSUMO	-550.000
SALDO FINAL 31/03/2025	63.613.000

COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO SEMESTRAL



FLUXO DE CAIXA DO MÊS DE MARÇO 2025

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 administração²⁵:

SALDO INICIAL EM 05.03.25	104.006.084
(+) ALUGUÉIS ²⁶	25.113.894
(+) RECEITA FINANCEIRA	2.178.557
(+) RECEITA COM VENDA DE ATIVO	2.957.874
(-) COMPRA DE ATIVO	550.000
(-) BENFEITORIAS	604.038
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ²⁷	3.526.773
(-) DESPESAS DE CONDOMÍNIO, IPTU E OUTROS	1.643.581
(-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS ²⁸	28.203.931
SALDO FINAL EM 31.03.25	99.728.087

VARIAÇÃO PATRIMONIAL²⁹

Em março, o valor patrimonial das cotas apresentou a seguinte evolução³⁰:

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
28.02.25	28.204.047	R\$ 161,17	-	4.545.721.683,84
31.03.25	28.204.047	R\$ 161,22	0,03%	4.547.151.519,19

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.