



OBJETIVO

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

Prezado Investidor,

Planilha de Fundamentos

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 4.560.889.697,37

VALOR TOTAL DE MERCADO

R\$ 4.194.223.830,38

TOTAL DE COTAS

28.204.047

VACÂNCIA FÍSICA²

4,60% (ante 4,60% no mês anterior)

VACÂNCIA FINANCEIRA³

6,24%⁴ (ante 6,25% no mês anterior)

COTA PATRIMONIAL

R\$ 161,71/cota

Posição em 30/04/2025

COTA MERCADO

R\$ 148,71/cota

Fechamento em 30/04/2025

DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 1,00/cota

Pagamento em 15/05/2025

TAXA DE ADM. E GESTÃO⁵

1,11% a.a.

INÍCIO DO FUNDO

11/08/2010

ADMINISTRADOR

Intrag DTVM LTDA.

GESTOR

Kinea Investimentos LTDA.

Em abril, concluímos a locação de um andar na torre Crystal do Edifício Rochaverá para a empresa Mastercard. Importante destacar que a empresa já era locatária do imóvel e ampliou sua ocupação no ativo imediatamente após a desocupação do pavimento pela Amgen no próprio mês de abril.

Por conta da movimentação acima os indicadores de vacância do fundo permaneceram inalterados com a vacância física³ ao final do mês de abril em 4,60% (ante 4,60% no mês anterior), a vacância financeira⁴ de 6,24% (ante 6,25% no mês anterior) e a vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos novos contratos de locação de 7,56% (ante 7,50% no mês anterior).

Importante ressaltar a valorização de 12% nas cotas do Fundo no mercado secundário nos últimos dois meses. Mesmo com a referida valorização o valor de mercado do Fundo ainda se encontra com desconto de aproximadamente 9% em relação ao valor patrimonial gerando uma oportunidade de compra de cotas no mercado secundário. O entendimento da gestão é de 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 centros logísticos, conforme apresentado na seção do relatório sobre [Panorama do Mercado Imobiliário](#) referente ao 1º trimestre de 2025.

O valor dos rendimentos distribuídos pelo Fundo referente ao mês de abril, cujo pagamento ocorrerá em 15/05/2025, será de R\$1,00 por cota, conforme informado em nosso comunicado de rendimentos publicado em 30/04/2025.

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 ⁶	100,58	112,86	122,80	163,43	144,48	144,36	156,68	159,54
Varição da Cota ⁷	47,86%	31,76%	21,10%	-9,01%	2,93%	3,01%	-5,09%	-6,79%
Renda Distribuída	267,29%	223,84%	194,84%	133,90%	71,07%	51,74%	35,45%	8,14%
Rentabilidade Total	315,15%	255,61%	215,94%	124,89%	74,00%	54,75%	30,36%	1,35%
CDI no Período ⁸	234,26%	207,92%	191,59%	169,61%	70,97%	54,37%	45,06%	9,77%
Rentabilidade FI x CDI	134,53%	122,93%	112,71%	73,63%	104,26%	100,70%	67,37%	13,78%
Ibovespa ⁹ no Período	98,32%	119,57%	128,36%	123,80%	108,81%	39,09%	13,64%	6,06%

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados representaram um total de 1.017.999 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 3,61% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 6.989.821 e um volume médio por negócio de R\$ 1.098,52. Atualmente o Fundo possui a sétima maior participação no IFIX¹⁰ (2,990%).



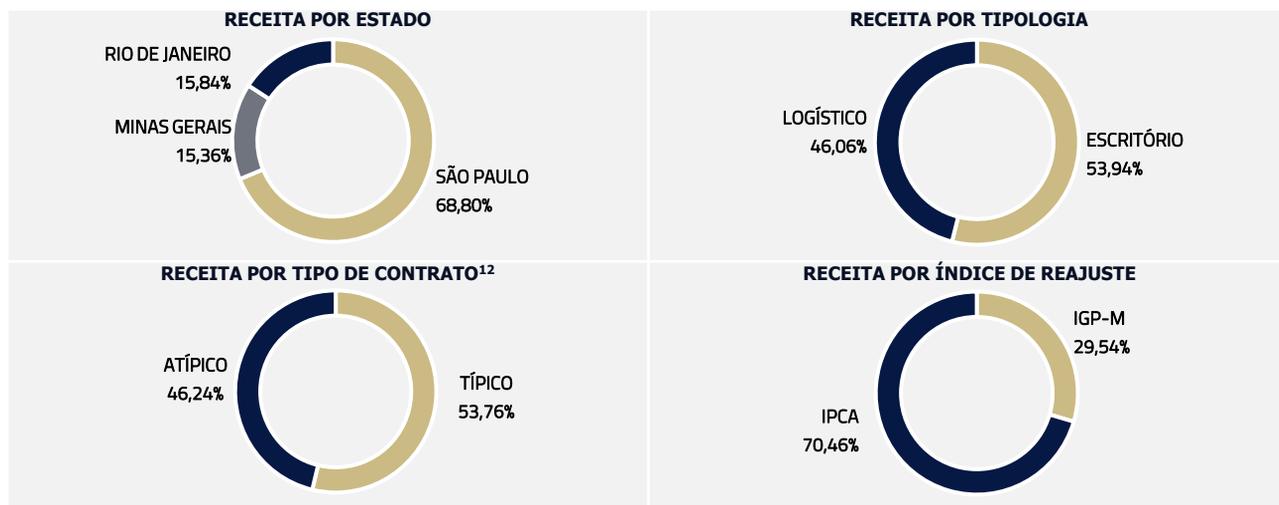
VACÂNCIA

Evolução da Vacância Física²/Financeira³



CARTEIRA IMOBILIÁRIA¹¹

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 Firmados¹³ pelo Fundo é de 9,34 anos sendo de 7,61 anos para os escritórios e 11,29 anos para os ativos logísticos. O Prazo Médio Remanescente¹⁴ dos contratos do fundo está em 3,83 anos, com 3,09 anos para escritórios e 4,70 anos para ativos logísticos. Com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.



ABSORÇÃO DAS CARÊNCIAS¹⁶

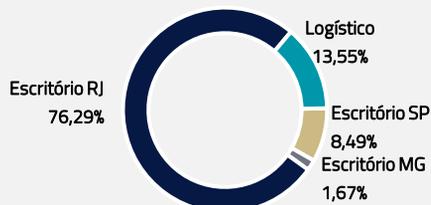
Projeção do incremento de receita conforme o término de vigência das carências previstas nos contratos de locação firmados recentemente.



Clique e acesse o prospecto desse Fundo

KNRI11 | CNPJ: 12.005.956/0001-65

VACÂNCIA FINANCEIRA⁴ POR SEGMENTO



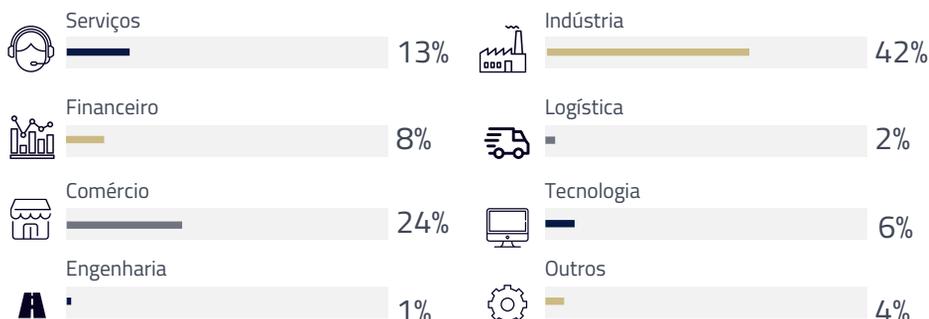
VACÂNCIA POR PORTFÓLIO



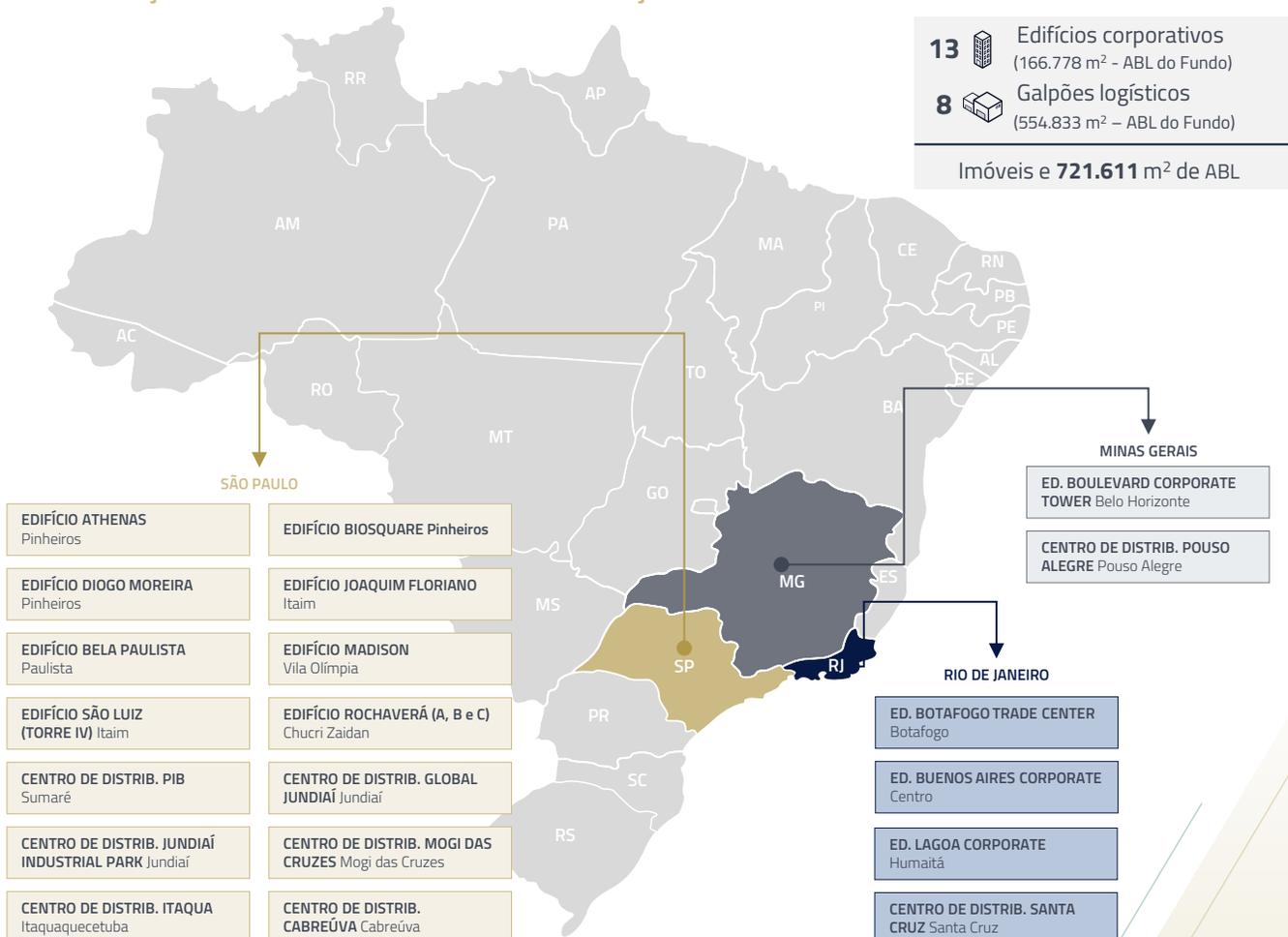
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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

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 descritas¹⁷:

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.: 5,98%

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.: 10,01%

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.: 15,85%

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.: 1,67%

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.: 22,64%

LOCATÁRIOS: Pinheiro Neto, SPX,
JGP

PARTICIPAÇÃO: 100%

ALAVANCAGEM

VOLUME¹⁸: 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

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.: 91,04%
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 Jundiá Industrial Park

Rodovia Vice Pref. Hermenegildo
Tonolli, km 2, Jundiá - 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 Jundiá

Avenida Caminho de Goiás, 100,
Jundiá - SP



ABL: 41.468 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 128.000.000
TIPO DE CONTRATO: Típico
VACÂNCIA FIN.: 3,23%
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: -
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



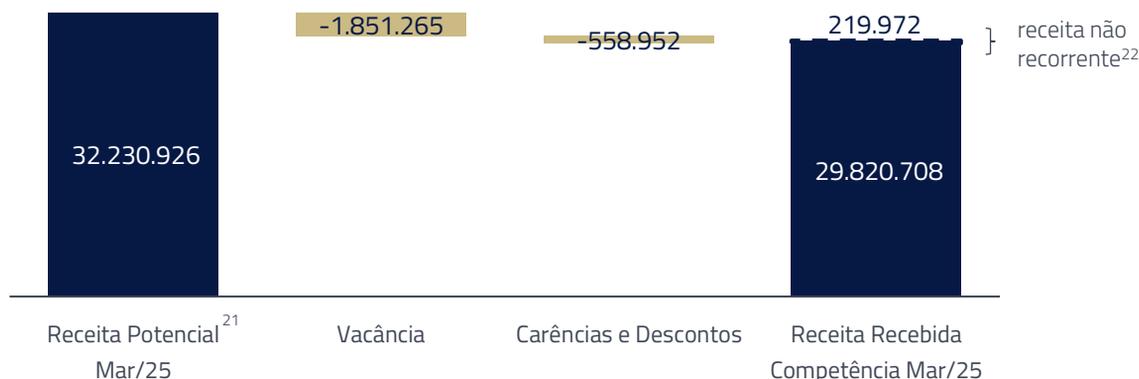
ABL: 178.730 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 707.194.618
TIPO DE CONTRATO: Atípico
VACÂNCIA FIN.: 0,00%
LOCATÁRIOS: Lojas Renner
PARTICIPAÇÃO: 100%

ALAVANCAGEM - CRI CABREÚVA

VOLUME¹⁹: R\$ 150 milhões
TAXA: IPCA + 7,25%
VENCIMENTO: Mar/2036

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS²⁰

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



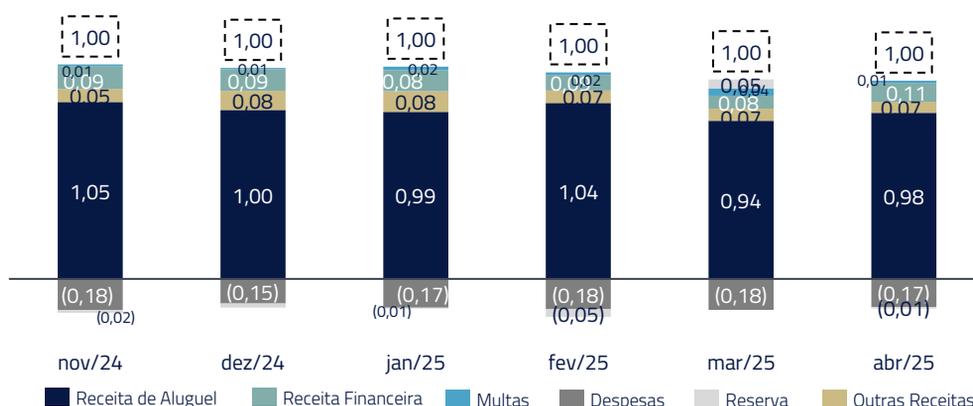
RECURSOS DISPONÍVEIS PARA DISTRIBUIÇÃO

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\$ 2,00 MM e que no mês anterior foram realizadas antecipações no montante de R\$ 1,86 MM.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	fev/25	mar/25	abr/25	R\$/cota	Acum. 1S25
(+) RECEITAS DE ALUGUEIS CAIXA	27.417.778	25.240.806	25.695.155	0,91	104.403.570
(+) RECEITAS DE ALUGUEIS ANTECIPADOS ²³	2.454.048	2.454.048	2.454.048	0,09	9.816.193
(+) RECEITA FINANCEIRA	2.596.198	2.178.557	3.125.286	0,11	10.238.333
(+) LUCRO COM VENDA DE ATIVO	2.083.966	1.999.580	1.891.477	0,07	8.295.887
(+) REVERSÃO DO CUSTO DE OFERTA	0	0	0	0,00	0
(+) OUTRAS RECEITAS	0	0	0	0,00	0
(-) DESPESAS CONDOMINIAIS	-500.192	-580.230	-780.217	-0,03	-2.765.961
(-) DESPESAS COM IPTU	-272.365	-420.860	-523.945	-0,02	-1.226.605
(-) OUTRAS DESPESAS	-4.300.070	-4.169.265	-3.404.182	-0,12	-15.759.150
(=) RESULTADO	29.479.363	26.702.636	28.457.623	1,01	113.002.268
(+/-) RESERVA	-1.275.316	1.501.411	-253.576	-0,01	-186.080
DISTRIBUIÇÃO	28.204.047	28.204.047	28.204.047	1,00	112.816.188

CONSUMO RMG ²⁴	
SALDO INICIAL 01/04/2025	63.613.000
CONSUMO	0
SALDO FINAL 30/04/2025	63.613.000

COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO SEMESTRAL



FLUXO DE CAIXA DO MÊS DE ABRIL 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 março e as receitas financeiras, descontando-se as despesas do Fundo, que são compostas, basicamente, pelas taxas legais e de administração²⁵:

SALDO INICIAL EM 01.04.25	99.728.087
(+) ALUGUÉIS ²⁶	25.768.978
(+) RECEITA FINANCEIRA	3.125.286
(+) RECEITA COM VENDA DE ATIVO	2.849.772
(+/-) COMPRA/VENDA DE ATIVO	10.000.000
(-) BENFEITORIAS	949.129
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ²⁷	2.677.307
(-) DESPESAS DE CONDOMÍNIO, IPTU E OUTROS	2.031.038
(-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS ²⁸	28.203.931
SALDO FINAL EM 30.04.25	107.610.719

VARIAÇÃO PATRIMONIAL²⁹

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

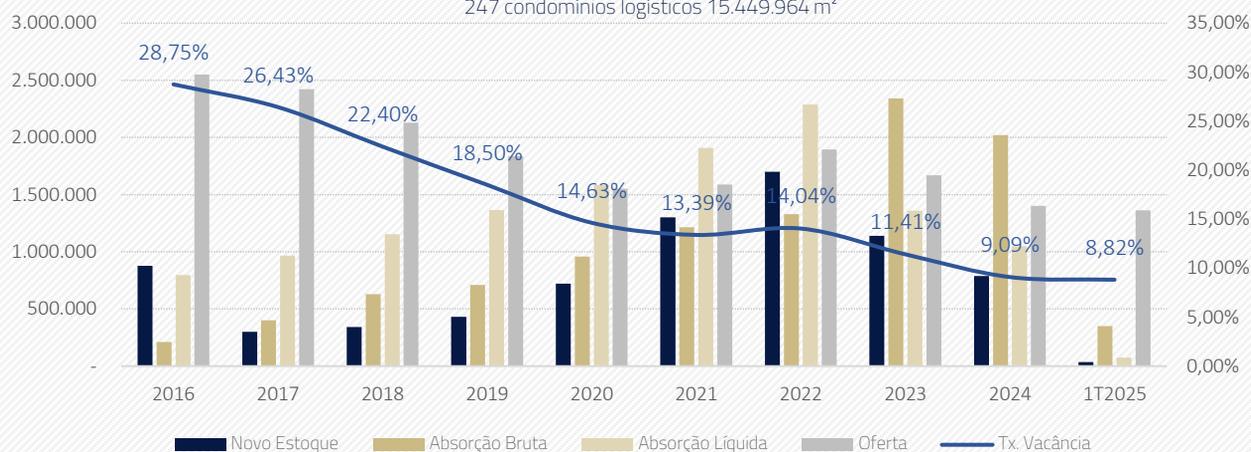
DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
31.03.25	28.204.047	R\$ 161,22	-	4.547.151.519,19
30.04.25	28.204.047	R\$ 161,71	0,30%	4.560.889.697,37

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

MERCADO LOGÍSTICO DE SÃO PAULO – CLASSE A

No 1º trimestre de 2025, o setor logístico Classe A em São Paulo registrou um estoque de 15,4 milhões de m² divididos em 247 empreendimentos, com a taxa de vacância atingindo 8,82% versus 9,09% ao final do 4º trimestre de 2024 e de 11,90% no 1º trimestre de 2024. A demanda por novos espaços permanece alta, liderada pelos segmentos de logística terceirizada e e-commerce/varejo, resultando em um aumento no preço médio de locação para R\$ 29,06/m² versus R\$ 27,94/m² no 4º trimestre de 2024 e de R\$ 26,42/m² no 1º trimestre de 2024.

Ao analisarmos os dados sobre o novo estoque, observamos uma retração nas entregas no mercado. Esse movimento é atribuído ao aumento dos custos dos terrenos e da construção, fatores que têm impactado diretamente o setor. Além disso, os principais tomadores de espaços vêm exigindo produtos cada vez mais bem localizados, preferencialmente em um raio de até 30 km de São Paulo. Apesar desses desafios, o mercado continua aquecido, apresentando bons patamares de absorção bruta e líquida. No entanto, houve uma leve queda nos números em comparação com o trimestre anterior e o 1º trimestre de 2024, com uma absorção líquida de 74.611 m² versus 186.581 m² no trimestre anterior e 124.207 m² no 1º trimestre de 2024, e uma absorção bruta de 351.460 m² versus 410.730 m² no 4T2024 e 352.205 m² no 1T2024

PRINCIPAIS INDICADORES SÃO PAULO – CLASSE A
247 condomínios logísticos 15.449.964 m²

Fonte: Kinea e Buildings

EVOLUÇÃO DO PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO – CLASSE A
247 condomínios logísticos 15.449.964 m²

Fonte: Kinea e Buildings

MERCADO DE EDIFÍCIOS CORPORATIVOS DE SÃO PAULO

O mercado de edifícios corporativos em São Paulo manteve a trajetória de melhora nos indicadores no primeiro trimestre de 2025, embora com números moderados, refletindo um início de ano mais contido. O primeiro trimestre do ano foi marcado por uma atividade construtiva reduzida, com a entrega de um novo estoque de apenas 15.339 m² — um número significativamente abaixo da média dos últimos cinco anos, que se manteve em torno de 62.000 m² por trimestre. Por outro lado, o período registrou uma absorção líquida positiva de 84.105 m² versus 117.753 m² no 4T24 e 65.408 m² no 1T24, evidenciando sinais de estabilidade no mercado. Em relação à absorção bruta, o primeiro trimestre encerrou com 232.824 m² versus 224.499 no 4T24 e 206.941 no 1T24. Esse desempenho reforça que a movimentação do mercado permanece em um ritmo consistente.

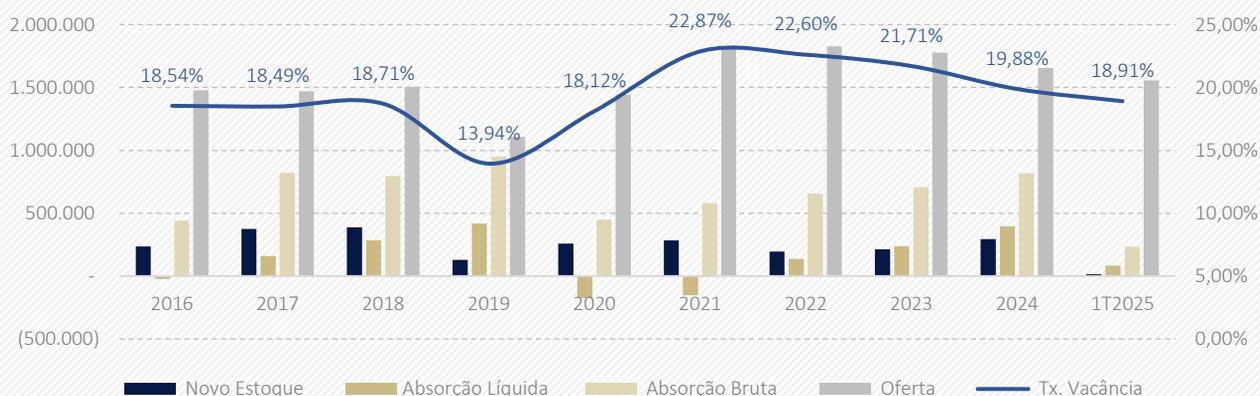
Esse aumento na ocupação, combinado a um ritmo moderado de novas construções, exerceu um impacto positivo na taxa de vacância, que fechou o 1º trimestre de 2025 em 18,91%, menor em relação ao 1º e 4º trimestre de 2024, sendo 21,32% e 19,88%, respectivamente.

No que diz respeito aos preços, o início do ano apresentou grande estabilidade no mercado geral, encerrando o trimestre com uma média de valores pedidos para os imóveis das classes A e B em R\$ 96,82/m², marginalmente maior em relação ao 4º trimestre de 2024 (R\$ 96,75/m²), porém substancialmente maior quando comparado com o 1º trimestre de 2024 (R\$ 84,55/m²)

É importante destacar o desempenho da região da Chucri Zaidan, que registrou mais um trimestre de redução na taxa de vacância, atingindo 18,19% no primeiro trimestre de 2025. Além disso, a área apresentou uma absorção líquida de 27.558 m², representando 33% da absorção total do mercado. Já a sub-região da Nova Faria Lima segue como destaque, com o maior valor médio pedido, alcançando R\$ 265/m², e uma taxa de vacância de apenas 8,56%.

PRINCIPAIS INDICADORES OFFICE SÃO PAULO

786 Edifícios 8.233.972 m²



Fonte: Kinea e Buildings

EVOLUÇÃO DO PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO

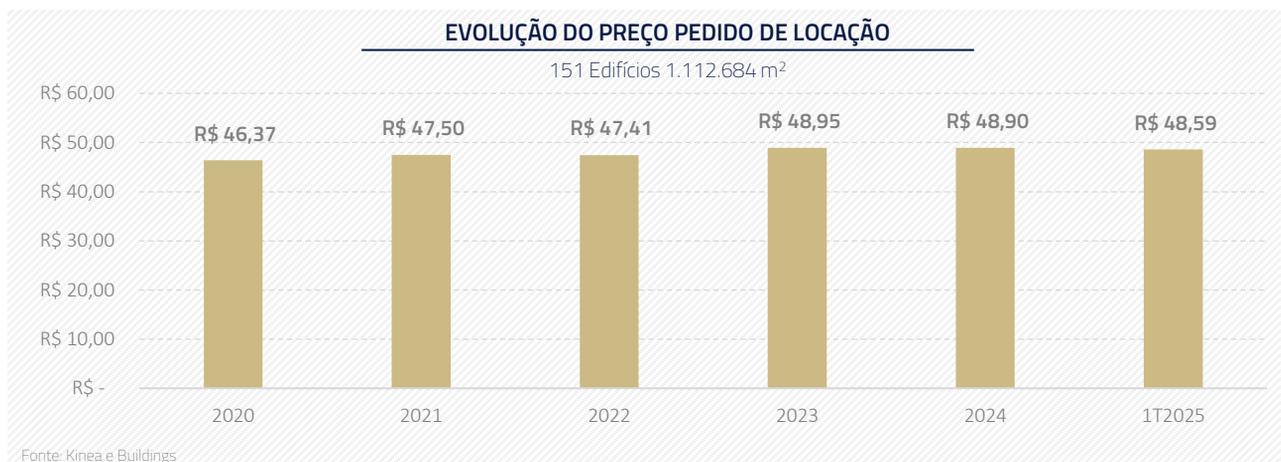
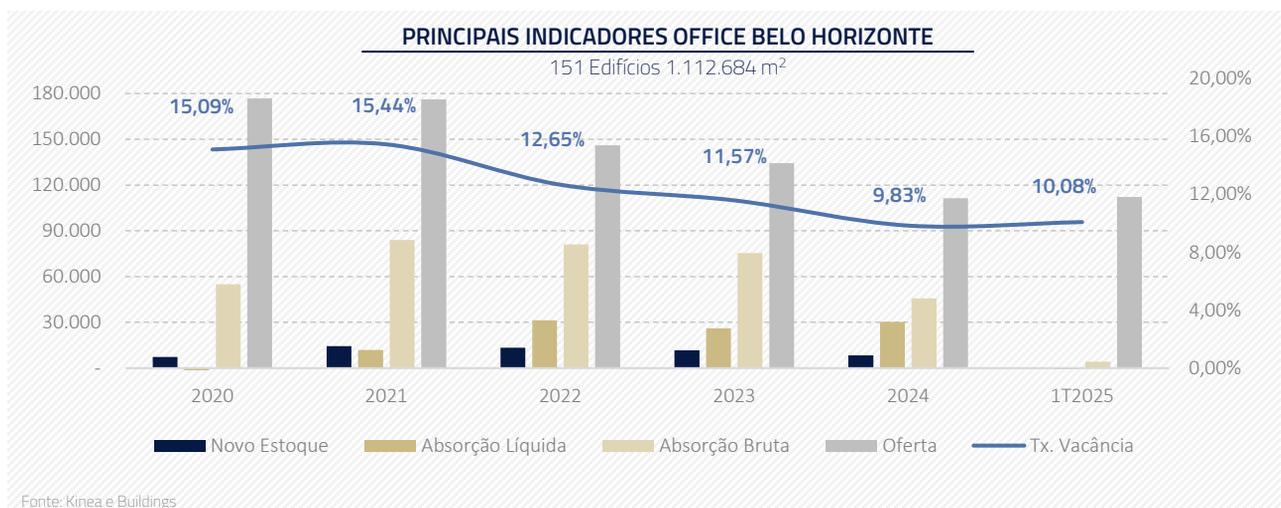
786 Edifícios 8.233.972 m²



Fonte: Kinea e Buildings

MERCADO DE EDIFÍCIOS CORPORATIVOS DE BELO HORIZONTE

O mercado de escritórios de Belo Horizonte se apresentou estável no 1º trimestre de 2025. A taxa de vacância ficou em 10,08% ante 9,83% do trimestre anterior, resultado de uma absorção líquida ligeiramente negativa em 0,7 mil m². A absorção bruta foi de 4,1 mil m² no trimestre, versus 10,5 mil m² no 4º trimestre de 2024 e muito próximo dos 4,5 mil m² no 1º trimestre de 2024. O preço pedido médio ficou praticamente estável em R\$ 48,59/m², se comparado aos R\$ 48,90/m² do trimestre anterior.



MERCADO DE EDIFÍCIOS CORPORATIVOS DE RIO DE JANEIRO

O 1º trimestre de 2025 do mercado imobiliário corporativo carioca apresentou mais um trimestre consecutivo de dados positivos. A taxa de vacância fechou o 1º TRI de 2025 em 27,84% versus 28,88% no 4º trimestre de 2024 e 30,98% no 1º trimestre de 2024. A absorção bruta foi de 37,2 mil m² versus 51,6 mil m² no 4T2024 e 31,3 mil m² no 1T2024. A absorção líquida foi de 8,5 mil m² versus 23,0 mil m² no 4T2024 e 16,6 mil m² no 1T2024..

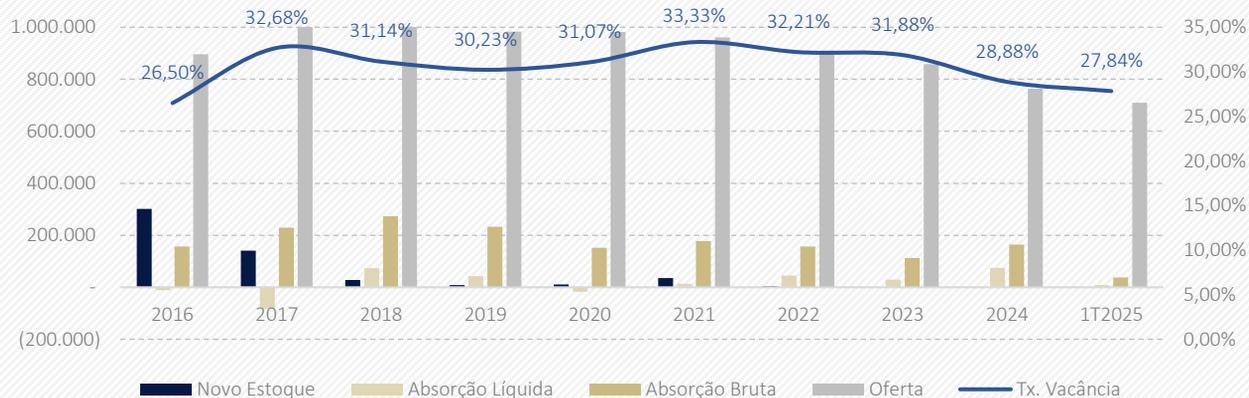
Quanto ao preço pedido nos edifícios corporativos da cidade do Rio de Janeiro, tivemos um incremento. O valor saiu de R\$ 70,89/m² no 1º trimestre de 2024, foi para R\$ 68,88/m² no 4º trimestre 2024 e finalizou o 1º trimestre de 2025 em R\$ 72,02/m²,

A região do Centro segue em um processo de melhora lenta, ajudado pela transformação de parte ainda pequena do seu estoque de menor qualidade em edifícios residenciais. Esse movimento deve seguir ajudando tanto na redução do estoque existente, quando na requalificação e ocupação da região como um todo, com resultados mais visíveis no médio prazo. A vacância reduziu de 30,1% no 4º trimestre de 2024 para 29,9% ao final do 1º trimestre de 2025, 1,6% a menos do que os 31,5% do 1º tri de 2024. O preço pedido aumentou de R\$ 68,56/m² do 4º tri de 2024 para os atuais R\$ 74,43/m², também como parte do movimento de redução do estoque de menor qualidade que será transformado em residencial.

O desempenho da região Botafogo se manteve estável, com a vacância passando de 21,54% no 4º trimestre de 2024 para 21,84% no 1º trimestre de 2025. Assim como o preço pedido, que se manteve em R\$59,43/m² igual ao trimestre anterior.

PRINCIPAIS INDICADORES OFFICE RIO DE JANEIRO

231 Edifícios 2.550.424 m²



Fonte: Kinea e Buildings

PRINCIPAIS INDICADORES OFFICE RIO DE JANEIRO

231 Edifícios 2.550.424 m²



Fonte: Kinea e 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.