



## OBJETIVO

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

### PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup>

R\$ 1.019.968.768,61

### VALOR TOTAL DE MERCADO

R\$ 829.675.000,00

### TOTAL DE COTAS

9.625.000

### VACÂNCIA FÍSICA<sup>2</sup>

9,07% (ante 9,93% no mês anterior)

### VACÂNCIA FINANCEIRA<sup>3</sup>

6,93% (ante 7,29% no mês anterior)

### COTA PATRIMONIAL

R\$ 105,97/cota

Posição em 30/04/2025

### COTA MERCADO

R\$ 86,20/cota

Fechamento em 30/04/2025

### DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 1,25/cota

Pagamento em 15/05/2025

### TAXA DE ADM. E GESTÃO<sup>4</sup>

1,06% a.a.

### INÍCIO DO FUNDO

01/12/2023

### ADMINISTRADOR

Intrag DTVM LTDA.

### GESTOR

Kinea Investimentos LTDA.

## Prezado Investidor,

### Planilha de Fundamentos

Em abril, concluímos a locação de meio andar do Edifício Morumbi Office Tower para a empresa Goshen Land, uma consultoria brasileira especializada em expansão de negócios. Tivemos também, a desocupação de uma loja do imóvel Centro Empresarial Botafogo pela empresa Tagus.

Com as movimentações mencionadas acima, os indicadores de vacância do fundo apresentaram uma redução com a vacância física<sup>3</sup> ao final do mês de abril atingindo 9,07% (ante 9,93% no mês anterior), a vacância financeira<sup>4</sup> passando para 6,93% (ante 7,29% no mês anterior) e a vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos novos contratos de locação de 10,19% (ante 16,70% no mês anterior).

Importante ressaltar a valorização de 11% nas cotas do Fundo no mercado secundário nos últimos dois meses. Mesmo com a referida valorização o valor de mercado<sup>5</sup> do Fundo ainda se encontra com desconto de aproximadamente 19% em relação ao valor patrimonial<sup>5</sup> gerando uma oportunidade de compra de cotas no mercado secundário. O entendimento da gestão é de que 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 nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro, conforme apresentado na seção do relatório sobre [Panorama do Mercado Imobiliário](#) referente ao 1º trimestre de 2025.

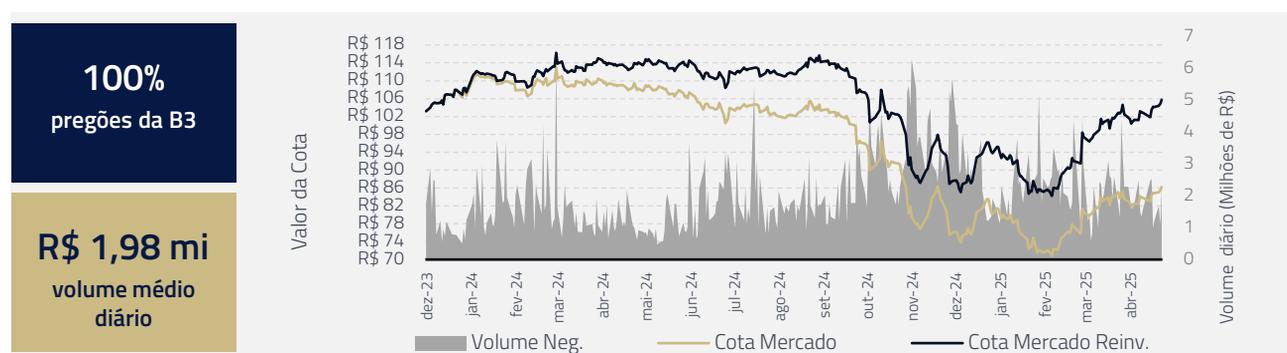
O valor dos rendimentos distribuídos pelo Fundo referente ao mês de abril cujo pagamento ocorrerá em 15/05/2025 será de R\$1,25 por cota, conforme informado em nosso comunicado de rendimentos publicado em 30/04/2025.

## 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	-13,80%	19,54%	5,74%	13,91%	41,22%	5,37%

## NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados representaram um total de 480.773 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 5,00% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 1.980.194 e um volume médio por negócio de R\$ 682,14.



## CARTEIRA IMOBILIÁRIA<sup>9</sup>

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

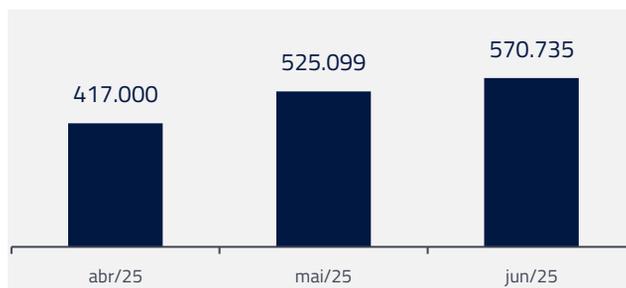


O Prazo Médio dos Contratos Firmados<sup>10</sup> pelo Fundo é de 9,52 anos. O Prazo Médio Remanescente<sup>11</sup> dos contratos do fundo está em 3,11 anos, com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.



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

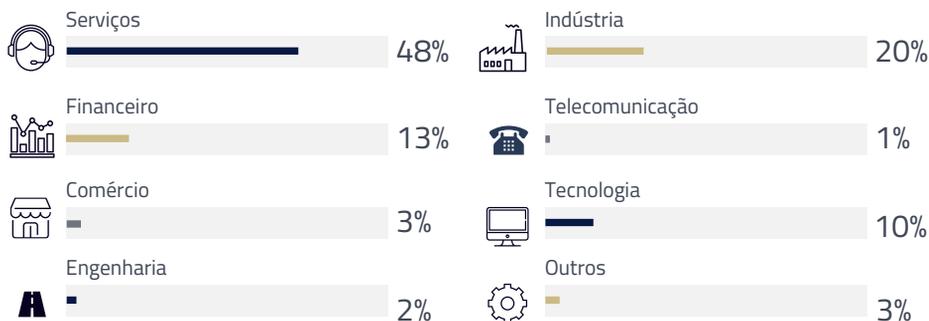
Projeção do incremento de receita conforme o término de vigência das carências previstas nos contratos de locação firmados recentemente.



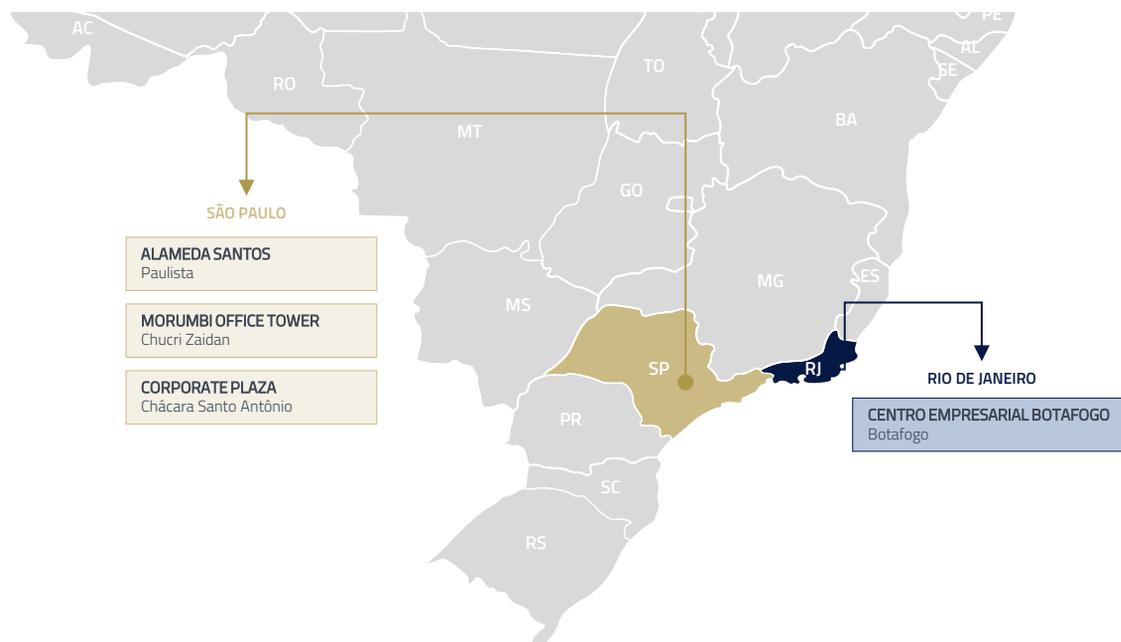
## PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

### 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>: 4,12%

LOCATÁRIOS: Oncoclínicas, Bradesco, Light

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>: 13,12%

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>: 12,72%

LOCATÁRIOS: Omnicom, ADM do Brasil

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

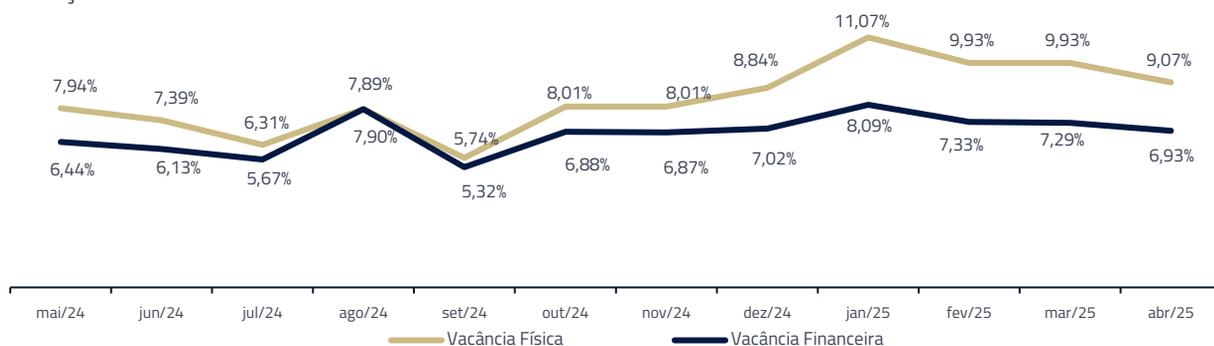
VACÂNCIA FIN<sup>4</sup>: 5,32%

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>

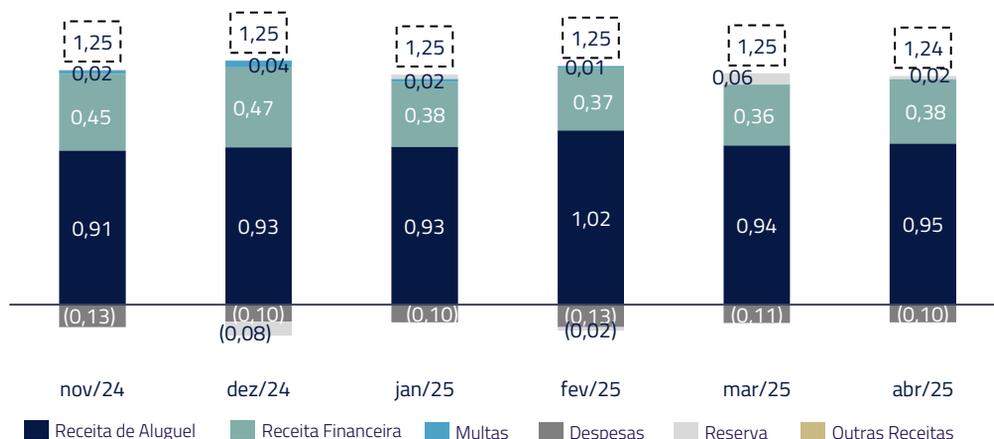
No quadro abaixo, apresentamos os recursos disponíveis para distribuição em diferentes períodos considerando as receitas e despesas realizadas:

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	fev/25	mar/25	abr/25	R\$/cota	Acum. 1S25
(+) RECEITAS DE ALUGUEIS CAIXA	9.950.220	9.015.063	9.112.586	0,95	37.189.838
(+) RECEITA FINANCEIRA	3.554.064	3.440.483	3.749.007	0,39	14.408.558
(+) REVERSÃO DE CUSTO DE OFERTA	0	0	0	0,00	0
(-) DESPESAS CONDOMINIAIS	-344.959	-223.809	-234.800	-0,02	-1.019.903
(-) DESPESAS COM IPTU	-128.674	-117.333	-117.333	-0,01	-363.340
(-) OUTRAS DESPESAS	-788.918	-699.376	-653.830	-0,07	-2.921.910
<b>(=) RESULTADO</b>	<b>12.241.733</b>	<b>11.415.028</b>	<b>11.855.630</b>	<b>1,24</b>	<b>47.293.243</b>
(+/-) RESERVA	-210.483	616.222	175.620	0,01	831.757
<b>DISTRIBUIÇÃO</b>	<b>12.031.250</b>	<b>12.031.250</b>	<b>12.031.250</b>	<b>1,25</b>	<b>48.125.000</b>

## CONSUMO RMG ABR/2025

CONSUMO RMG	abr/25
SALDO INICIAL 01/04/2025	44.000.000
CONSUMO	-3.700.000
<b>SALDO FINAL 30/04/2025</b>	<b>40.300.000</b>

## 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 administração:

<b>SALDO INICIAL EM 01.04.25</b>	<b>371.948.964</b>
(+) ALUGUÉIS	8.983.119
(+) RECEITA FINANCEIRA	3.749.007
(-) COMPRA DE ATIVO	3.700.000
(-) BENFEITORIAS	40.000
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO <sup>16</sup>	582.356
(-) DESPESAS DE CONDOMÍNIO, IPTU E OUTROS	423.607
(-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS <sup>17</sup>	12.031.250
<b>SALDO FINAL EM 30.04.25</b>	<b>367.903.877</b>

VARIAÇÃO PATRIMONIAL<sup>18</sup>

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

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
31.03.25	9.625.000	R\$ 105,88	-	1.019.051.422,58
30.04.25	9.625.000	R\$ 105,97	0,09%	1.019.968.768,61

## PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

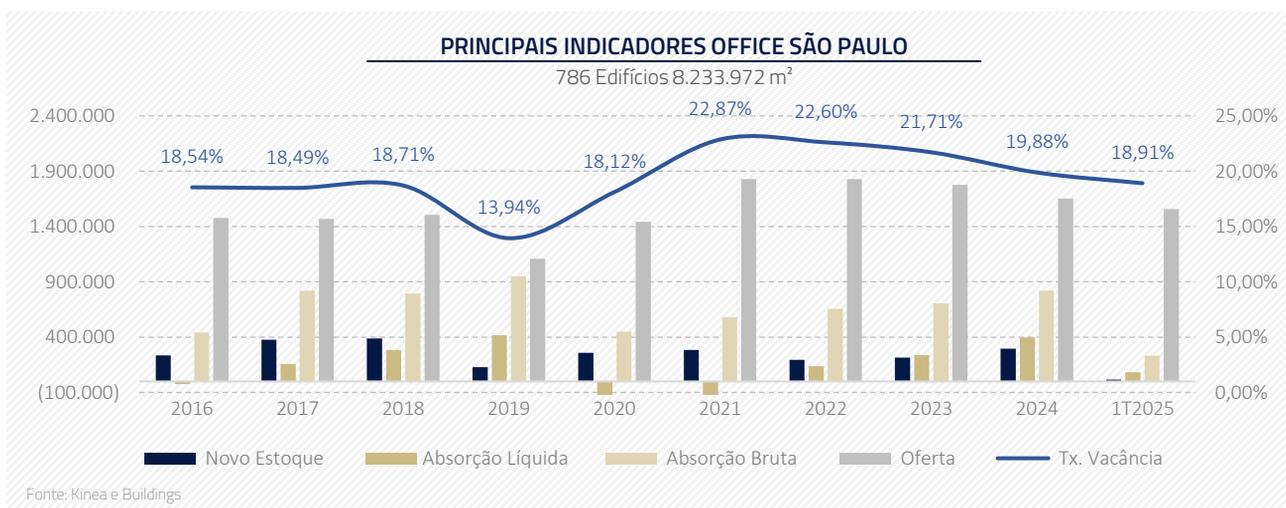
### MERCADO DE EDIFÍCIOS CORPORATIVOS DE SÃO PAULO

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 m<sup>2</sup> — um número significativamente abaixo da média dos últimos cinco anos, que se manteve em torno de 62.000 m<sup>2</sup> por trimestre. Por outro lado, o período registrou uma absorção líquida positiva de 84.105 m<sup>2</sup> versus 117.753 m<sup>2</sup> no 4T24 e 65.408 m<sup>2</sup> no 1T24, evidenciando sinais de estabilidade no mercado. Em relação à absorção bruta, o primeiro trimestre encerrou com 232.824 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>, marginalmente maior em relação ao 4º trimestre de 2024 (R\$ 96,75/m<sup>2</sup>), porém substancialmente maior quando comparado com o 1º trimestre de 2024 (R\$ 84,55/m<sup>2</sup>)

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 m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>, e uma taxa de vacância de apenas 8,56%.



**EVOLUÇÃO DO PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO**

786 Edifícios 8.233.972 m<sup>2</sup>



Fonte: Kinea e Buildings

**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 m<sup>2</sup> versus 51,6 mil m<sup>2</sup> no 4T2024 e 31,3 mil m<sup>2</sup> no 1T2024. A absorção líquida foi de 8,5 mil m<sup>2</sup> versus 23,0 mil m<sup>2</sup> no 4T2024 e 16,6 mil m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> no 1º trimestre de 2024, foi para R\$ 68,88/m<sup>2</sup> no 4º trimestre 2024 e finalizou o 1º trimestre de 2025 em R\$ 72,02/m<sup>2</sup>,

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/m<sup>2</sup> igual ao trimestre anterior.

**PRINCIPAIS INDICADORES OFFICE RIO DE JANEIRO**

231 Edifícios 2.550.424 m<sup>2</sup>



Fonte: Kinea e Buildings

### PRINCIPAIS INDICADORES OFFICE RIO DE JANEIRO

231 Edifícios 2.550.424 m<sup>2</sup>

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](mailto:relacionamento@kinea.com.br).