

KORE11 | CNPJ: 52.219.978/0001-42

Kinea

uma empresa Itaú

Kinea Oportunidades Real Estate - FII

Janeiro 2024

Clique e acesse o prospecto desse fundo

Objetivo do Fundo

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

R\$ 969.954.201,12

Patrimônio líquido¹

15.623

Número de cotistas²

R\$ 100,77

Posição em 31/01/24

Valor patrimonial da cota

R\$ 109,99

Fechamento em 31/01/24

Valor de mercado da cota

7,14%

Ante 7,39% no mês anterior

Vacância Física³

5,47%

Ante 6,26% no mês anterior

Vacância Financeira⁴

Prezado Investidor,

<https://www.kinea.com.br/videos/>

Iniciamos a gestão dos ativos do Fundo em 27 de Dezembro de 2023 e neste primeiro momento os trabalhos estão focados no mapeamento da situação comercial e operacional dos imóveis, visando implementar as melhores práticas de governança e gestão, adotadas pela Kinea nos fundos por ela geridos.

Com relação à estratégia de comercialização dos ativos, o foco principal é a redução da vacância de forma a diminuir os custos relacionados ao carregamento dos andares vagos. Nesse sentido tivemos a locação de um conjunto no edifício Centro Empresarial Botafogo para a empresa de consultoria imobiliária CBRE mas por outro lado tivemos a desocupação de um conjunto no edifício Corporate Plaza. Com essas movimentações tivemos uma redução marginal nos indicadores de vacância financeira e física para 5,47% e 7,14%, respectivamente.

No segmento de gestão das propriedades, iniciamos os trabalhos com uma análise da estrutura de custos vigente, revisão de todos os procedimentos de manutenção e estado físico dos imóveis e implementação de agenda formal com as administradoras.

Conforme informado em nosso comunicado de rendimentos publicado em 31/01/2024, o valor dos rendimentos distribuídos pelo Fundo referente ao mês de janeiro cujo pagamento ocorrerá em 16/02/2024, será de **R\$1,25 por cota**.

Rentabilidade

1ª Emissão	Valor Referencial da Cota	Variação da Cota⁵	Renda Distribuída	Rentabilidade Total	CDI no Período⁶	Rentabilidade FI x CDI	Ibovespa⁷ no Período
01/12/2023	100,00	9,99%	0,71%	10,70%	1,51%	707,41%	0,75%

R\$ 1,25 /cota

Renda Mensal

Intrag DTVM Ltda

administrador

1,20% a.a.

taxa de adm. e gestão⁸

não há

taxa de performance

01/12/2023

início do fundo

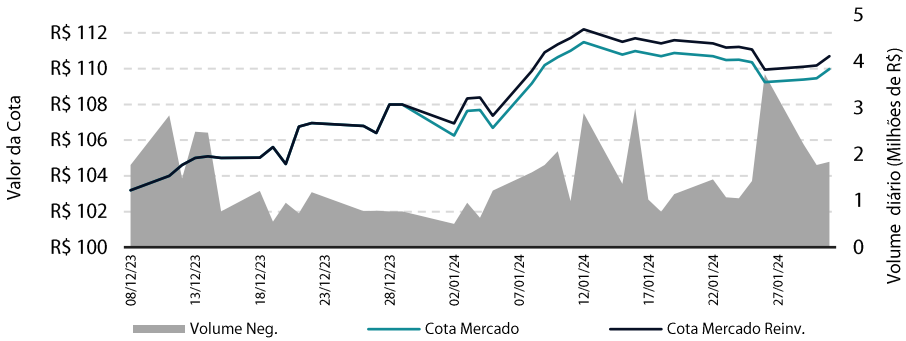
Kinea Investimentos Ltda.

gestor

1. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII 2. Número de cotistas em 31/01/2024. 3. Percentual de áreas vagas em relação ao total de áreas dos ativos do Fundo. 4. Percentual das receitas que poderiam ser geradas pelas áreas vagas em relação ao total de receitas de aluguel do Fundo (A vacância financeira não impacta o resultado do Fundo, pois o contrato de compra e venda dos ativos conta com uma cláusula de renda mínima garantida, a qual suporta o fluxo financeiro). 5. A variação positiva da cota não considera o imposto de renda sobre ganho de capital na venda das cotas. 6. Certificado de Depósito Interbancário, adotado neste Relatório como mera referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance do Fundo. 7. 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. 8. 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.

Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 314.059 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 3,26% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 1.570.605 e um volume médio por negócio de R\$ 1.022,35.

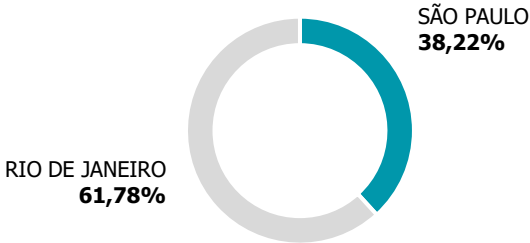


Carteira Imobiliária⁹

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

RECEITA POR ESTADO

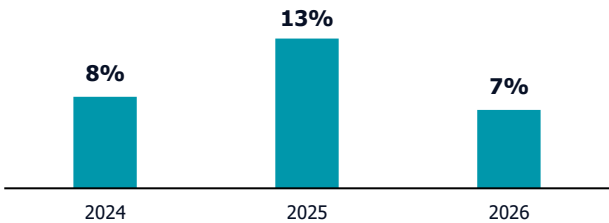
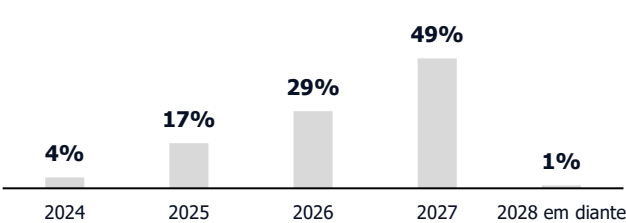
RECEITA POR ÍNDICE DE REAJUSTE



O Prazo Médio dos Contratos Firmados¹⁰ pelo Fundo é de 11,08 anos. O Prazo Médio Remanescente¹¹ dos contratos do fundo está em 3,39 anos, com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.

CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS¹²

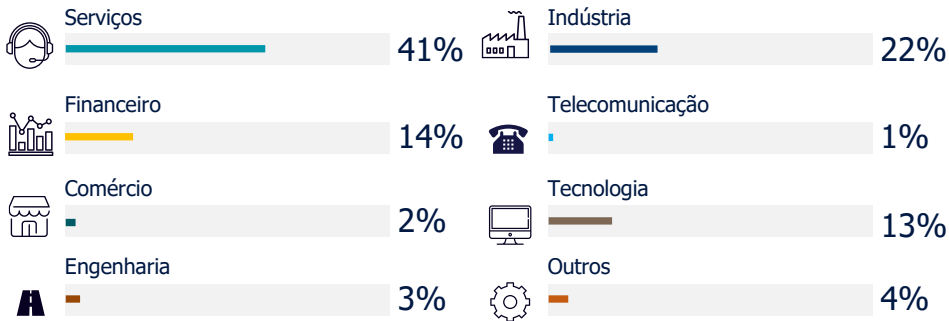
CRONOGRAMA DE REVISIONAL DOS CONTRATOS¹²



Portfólio Imobiliário

DISTRIBUIÇÃO DOS CONTRATOS POR SETOR

O Fundo possui **mais de 50 inquilinos**, trazendo assim uma diversificação para o portfólio.



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 31/01/2024 até o término de cada contrato. 12. Percentual sobre a receita total.

DISTRIBUIÇÃO DOS CONTRATOS POR LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA

SÃO PAULO

-  **Alameda Santos** – Paulista
-  **Morumbi Office Tower** – Chucri Zaidan
-  **Corporate Plaza** – Chácara Sto. Antônio

RIO DE JANEIRO

-  **Centro Empresarial Botafogo** – Botafogo

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\$ 621.500.000
TIPO DE CONTRATO: Típico
VACÂNCIA FIN⁴: 2,00%
LOCATÁRIOS: VTEX, Repsol, Bradesco
PARTICIPAÇÃO: 100%

Alameda Santos
Alameda Santos, 2477
São Paulo- SP



ABL: 6.468 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 110.900.000
TIPO DE CONTRATO: Típico
VACÂNCIA FIN⁴: 19,09%
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\$ 206.000.000
TIPO DE CONTRATO: Típico
VACÂNCIA FIN⁴: 8,35%
LOCATÁRIOS: Omnicom, ADM, Portal Solar
PARTICIPAÇÃO: 82%

Corporate Plaza
Rua Alexandre Dumas, 2100
São Paulo - SP



ABL: 10.489 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 80.700.000
TIPO DE CONTRATO: Típico
VACÂNCIA FIN⁴: 9,16%
LOCATÁRIOS: Fast Card, CM Hospitalar, Nutanix
PARTICIPAÇÃO: 89%

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS¹⁴

Recursos disponíveis para distribuição:

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

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	jan/24	R\$/COTA
(+) RECEITAS DE ALUGUEIS CAIXA ¹⁵	7.451.500	0,77
(+) RECEITA FINANCEIRA	5.539.508	0,58
(+) LUCRO COM VENDA DE ATIVO	0	0,00
(-) DESPESAS CONDOMINIAIS	-21.934	0,00
(-) DESPESAS COM IPTU	0	0,00
(-) OUTRAS DESPESAS	-937.810	-0,10
(=) RESULTADO MENSAL	12.031.263	1,25
(-) RESERVA	13	0,00
DISTRIBUIÇÃO	12.031.250	1,25

13. 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. 14. Números não auditados 15. O contrato de compra e venda dos ativos conta com uma cláusula de renda mínima garantida, a qual é incluída como receita de aluguel para composição do resultado.

Fluxo de caixa do mês de Janeiro 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 dezembro e as receitas financeiras, descontando-se as despesas do Fundo, que são compostas, basicamente, pelas taxas legais e de administração¹⁶:

SALDO INICIAL EM 01.01.24	598.135.256
(+) ALUGUÉIS	7.529.209
(+) RECEITA FINANCEIRA	5.539.508
(+) RECEITA COM VENDA DE ATIVO	0
(-) COMPRA DE ATIVO	322.624
(-) BENFEITORIAS	6.049.828
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ¹⁷	0
(-) DESPESAS DE CONDOMÍNIO, IPTU E OUTROS	873.122
(-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS ¹⁸	86.622
SALDO FINAL EM 31.01.24	6.641.250

Variação Patrimonial¹⁹

Em janeiro, o valor patrimonial das cotas apresentou a seguinte evolução²⁰:

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
29.12.23	9.625.000	R\$ 99,93	-	961.854.941,79
31.01.24	9.625.000	R\$ 100,77	0,84%	969.954.201,12

Conheça nossos Imóveis

CEB - BOTAFOGO			
ABL: 23.440 m²	OCUPAÇÃO: 98%	LOCALIZAÇÃO: Rio de Janeiro (Botafogo)	PARTICIPAÇÃO NO FUNDO: 51%
ALAMEDA SANTOS			
ABL: 6.468 m²	OCUPAÇÃO: 81%	LOCALIZAÇÃO: São Paulo (Alameda Santos)	PARTICIPAÇÃO NO FUNDO: 10%
MORUMBI OFFICE TOWER			
ABL: 18.479 m²	OCUPAÇÃO: 92%	LOCALIZAÇÃO: São Paulo (Chucri Zaidan)	PARTICIPAÇÃO NO FUNDO: 23%
CORPORATE PLAZA			
ABL: 10.489 m²	OCUPAÇÃO: 91%	LOCALIZAÇÃO: São Paulo (Chácara Santo Antônio)	PARTICIPAÇÃO NO FUNDO: 9%

16. Saldo Final na data base do relatório, bruto da distribuição de rendimentos a ser realizada no mês seguinte. 17. 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. 18. Rendimentos Distribuídos bruto de imposto de renda de cotistas pessoa jurídica. 19. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII. 20. Valor Patrimonial na data base do relatório já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada no mês seguinte.

Conheça nossos Imóveis

Centro Empresarial Botafogo

Localização	Praia de Botafogo, 300 - Botafogo, Rio de Janeiro - RJ
Tipologia:	Edifício Corporativo Multiusuário
Classificação:	AAA
Área Locável:	23.440 m² com lajes de 1.870 m² com core central e sem colunas, com ótima eficiência e pé direito livre de 2,6m, e divisível em até 4 conjuntos
Ar Condicionado:	Central
Elevadores:	8 elevadores com chamada antecipada, catraca com reconhecimento facial
Especificações Técnicas:	Infraestrutura composta por Business Center com Auditório para 100 pessoas e salas de reunião e treinamento, bicicletário com vestiário, jardim suspenso privativo (*projeto Burle Marx), 403 vagas de garagem, heliponto com capacidade de aeronaves de até 5-ton
Certificação:	

Diferenciais do ativo

- Edifício AAA em locação privilegiada.
- Vista ampla para Praia de Botafogo e Pão de Açúcar.
- Ampla quantidade de vagas de garagem, além de estacionamento mensal e rotativo.
- Heliponto com capacidade de aeronaves de até 5-ton, um dos poucos helipontos operacionais da orla de Botafogo.



Conheça nossos Imóveis

Edifício Alameda Santos 2477

Localização	Alameda Santos, 2477 - Jardim Paulista, São Paulo - SP
Tipologia:	Edifício Corporativo Multiusuário
Área Locável:	6.468m ²
Lajes:	561 a 617m ²
Ar Condicionado:	Central
Pé direito livre:	2,7m

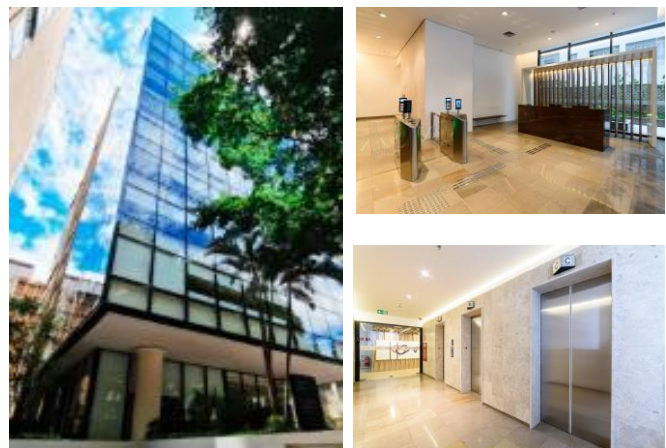
Alameda Santos

- 2 ESTAÇÕES DE METRÔ E VÁRIAS LINHAS DE ONIBUS
- CARTÃO POSTAL DE SP
- VASTA REDE HOTELEIRA
- REGIÃO REPLETA DE SERVIÇOS



Diferenciais do ativo

- Localizado na região da Avenida Paulista, principal cartão postal da cidade de São Paulo.
- Situado na Alameda Santos, paralela à Avenida Paulista e a poucos metros das avenidas Rebouças, Doutor Arnaldo e Rua da Consolação.
- A região onde está o imóvel conta com excelente infraestrutura de transporte público, ampla rede de serviços, inúmeras opções gastronômicas, vasta rede hoteleira e diversos museus, teatros, cinemas e centros.
- Totalmente retrofitado, o prédio conta com um lobby imponente, uma área externa confortável e moderna e lajes amplas e bem iluminadas.



Conheça nossos Imóveis

Morumbi Office Tower

Localização	Av. Roque Petroni Júnior, 999 - Jardim das Acácias, São Paulo - SP
Tipologia:	Edifício Corporativo Multiusuário
Área Locável:	18.479m ²
Lajes:	1.339m ²
Ar Condicionado:	Central
Especificações Técnicas:	Pé direito livre de 2,7m e 426 vagas de garagem

Morumbi Office Tower

- FÁCIL ACESSO A TREM, ONIBUS E METRÔ.
- 3 SHOPPING CENTERS
- DIVERSOS RESTAURANTES
- VASTA REDE HOTELEIRA

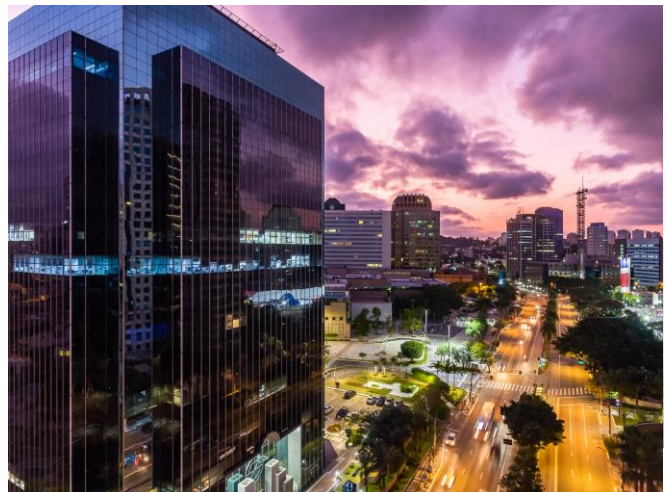


Diferenciais do ativo

➤ Foi um dos primeiros empreendimentos que definiram o sucesso comercial da região da Avenida Berrini como polo de escritórios e serviços em São Paulo

➤ Erguido em 1993, foi um marco na região, por suas características de edifício inteligente e pelo requinte do seu projeto arquitetônico e paisagístico, assinado por Burle Marx.

➤ Situado ao lado do Morumbi Shopping, o edifício proporciona aos seus ocupantes comodidade e diversas opções de serviços.



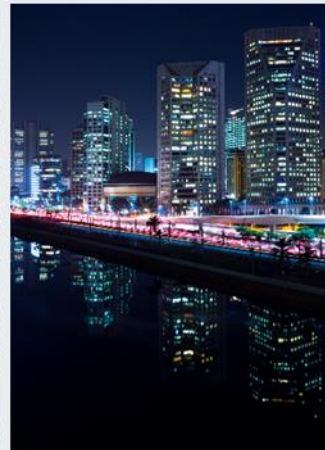
Conheça nossos Imóveis

Edifício Corporate Plaza

Localização	Rua Alexandre Dumas, 2100 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP
Tipologia:	Edifício Corporativo Multiusuário
Área Locável:	10.489m ²
Lajes:	640m ²
Ar Condicionado:	Central
Pé direito livre:	2,6m

Corporate Plaza

- FÁCIL ACESSO A TREM, ONIBUS E METRÔ.
- 3 SHOPPING CENTERS
- DIVERSOS RESTAURANTES
- VASTA REDE HOTELEIRA



Diferenciais do ativo

➤ Edifício corporativo que oferece uma laje eficiente e uma grande facilidade de acesso aos seus ocupantes.

➤ Localizado na Rua Alexandre Dumas, uma das principais vias do bairro Chácara Santo Antônio, o Corporate Plaza é cercado por uma vasta gama de serviços, tais como restaurantes, academias, hotéis e agências bancárias.

➤ Se destaca pela eficiência no uso de água e energia, que resultou na certificação LEED v4.1 Operations and Maintenance GOLD.



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 ICVM472, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. Os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios seguem a ICVM356, portanto são condomínios abertos ou fechados, sendo que: (i) quando condomínios abertos, o resgate das cotas está condicionado à disponibilidade de caixa do fundo; e (ii) quando condomínios fechados, em que as cotas não são resgatáveis, 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

