



OBJETIVO

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 1.020.142.514,04

VALOR TOTAL DE MERCADO

R\$ 745.360.000,00

TOTAL DE COTAS

9.625.000

VACÂNCIA FÍSICA²

9,93% (ante 11,07% no mês anterior)

VACÂNCIA FINANCEIRA³

7,33% (ante 8,09% no mês anterior)

COTA PATRIMONIAL

R\$ 105,99/cota

Posição em 28/02/2025

COTA MERCADO

R\$ 77,44/cota

Fechamento em 28/02/2025

DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 1,25/cota

Pagamento em 18/03/2025

TAXA DE ADM. E GESTÃO⁴

1,06% a.a.

INÍCIO DO FUNDO

01/12/2023

ADMINISTRADOR

Intrag DTVM LTDA.

GESTOR

Kinea Investimentos LTDA.

Prezado Investidor,

Planilha de Fundamentos

Em fevereiro de 2025, tivemos a locação de meio andar do Edifício Morumbi Office Tower pela Omnicom, empresa que já era locatária do ativo e expandiu sua operação.

Com a locação mencionada acima, a vacância física³ ao final do mês de fevereiro foi de 9,93% (ante 11,07% no mês anterior), a vacância financeira⁴ de 7,33% (ante 8,09% no mês anterior) e a vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos novos contratos de locação de 17,07% (ante 17,05% no mês anterior).

Importante ressaltar que o valor de mercado⁵ do Fundo encontra-se com desconto substancial de aproximadamente 27% em relação ao valor patrimonial⁵ 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 nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro.

Ao considerar a cota a mercado do final de fevereiro de 2025 (R\$ 77,44), a rentabilidade anual esperada em 2025 seria em torno de 19,4% a.a.⁶.

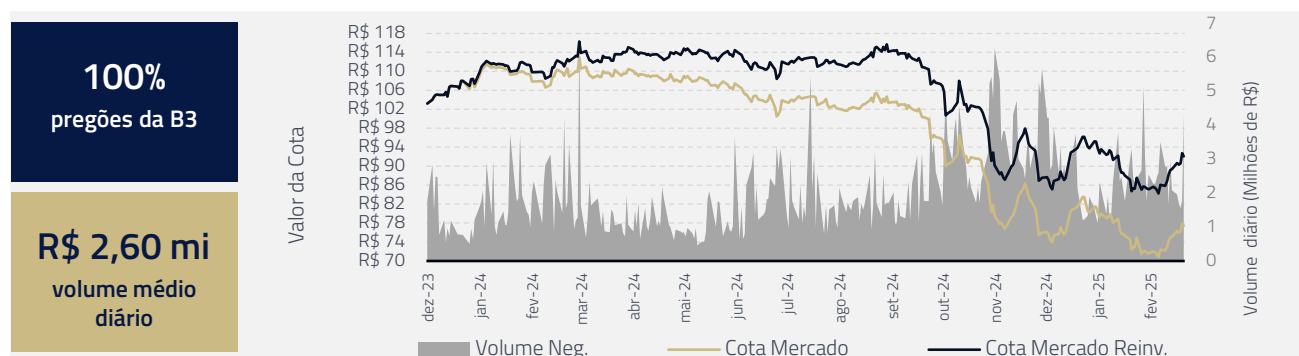
O valor dos rendimentos distribuídos pelo Fundo referente ao mês de fevereiro cujo pagamento ocorrerá em 18/03/2025 será de R\$1,25 por cota, conforme informado em nosso comunicado de rendimentos publicado em 28/02/2025.

RENTABILIDADE

1ª Emissão	Valor Referencial da Cota	Variação da Cota ⁷	Renda Distribuída	Rentabilidade Total	CDI no Período ⁸	Rentabilidade FI x CDI	Ibovespa ⁹ no Período
01/12/2023	100,00	-22,56%	14,64%	-7,92%	11,95%	-66,24%	-4,20%

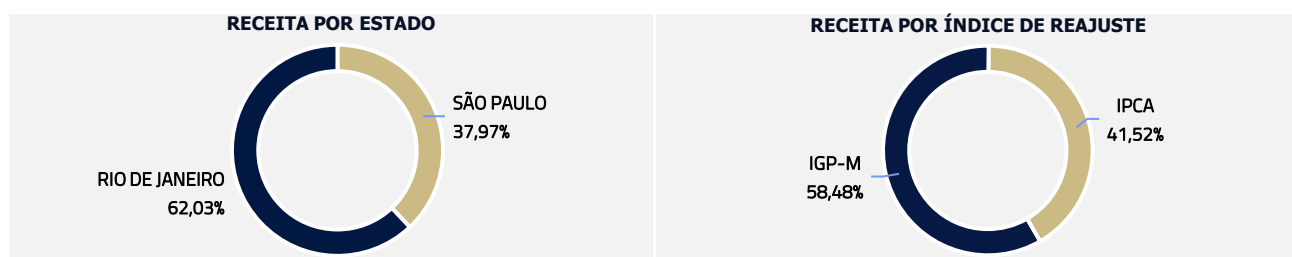
NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados representaram um total de 709.687 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 7,37% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 2.601.844 e um volume médio por negócio de R\$ 718,02.

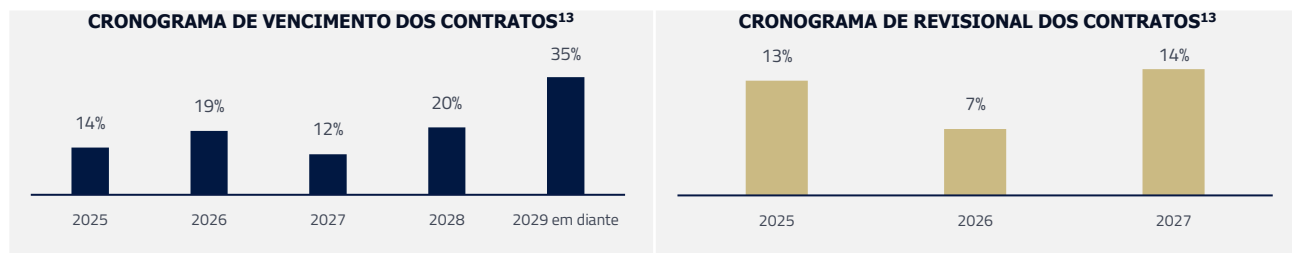


CARTEIRA IMOBILIÁRIA¹⁰

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

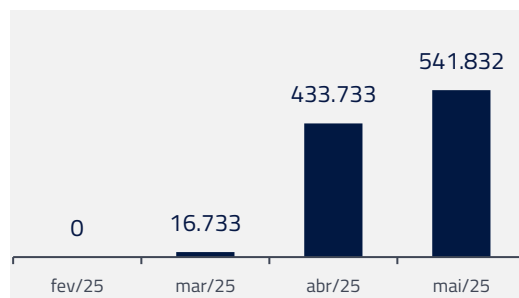


O Prazo Médio dos Contratos Firmados¹¹ pelo Fundo é de 9,59 anos. O Prazo Médio Remanescente¹² dos contratos do fundo está em 3,15 anos, com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.



ABSORÇÃO DAS CARÊNCIAS¹⁴

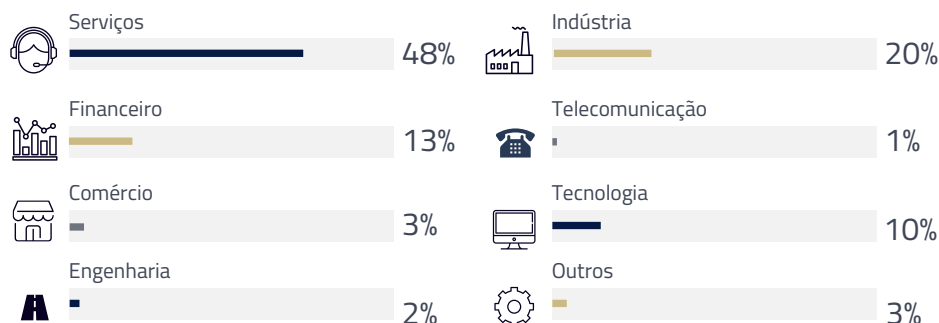
Projeção do incremento de receita conforme o término de vigência das carências previstas nos contratos de locação firmados recentemente.



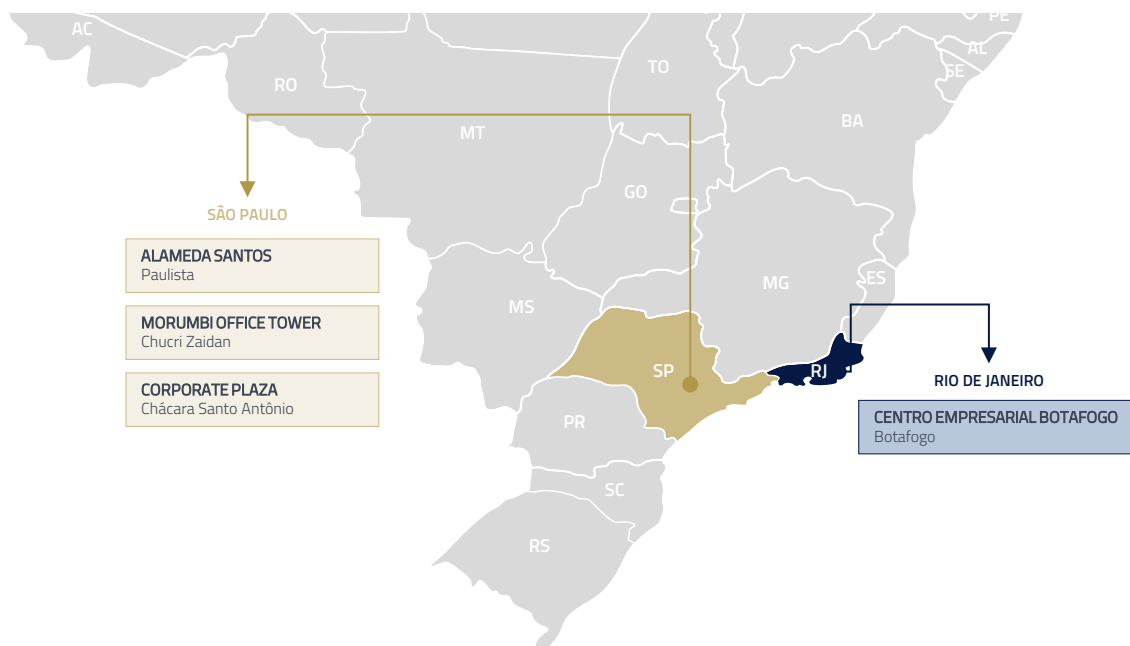
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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 descritas¹⁵:

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: 3,67%

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: 13,17%

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: 15,77%

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

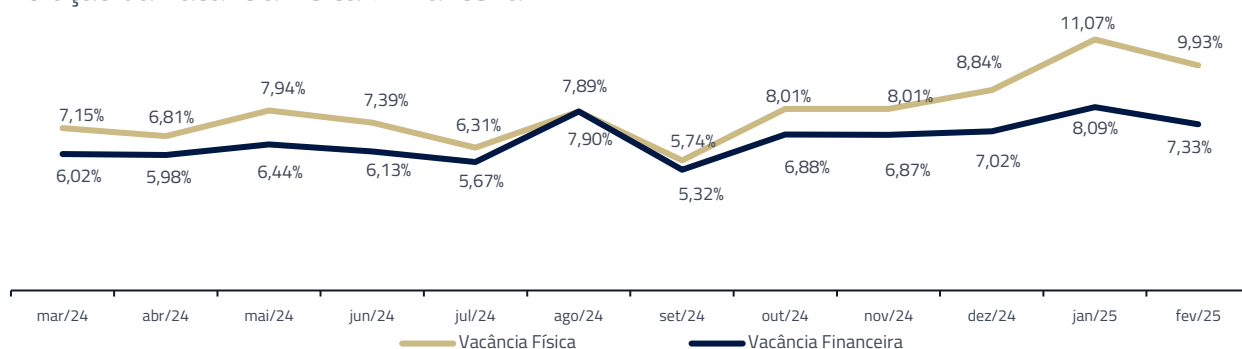
VACÂNCIA FIN⁴: 5,39%

LOCATÁRIOS: Fast Card, CM
Hospitalar, Nutanix

PARTICIPAÇÃO: 89%

VACÂNCIA

Evolução da Vacância Física³/Financeira⁴



INFORMAÇÕES CONTÁBEIS¹⁶

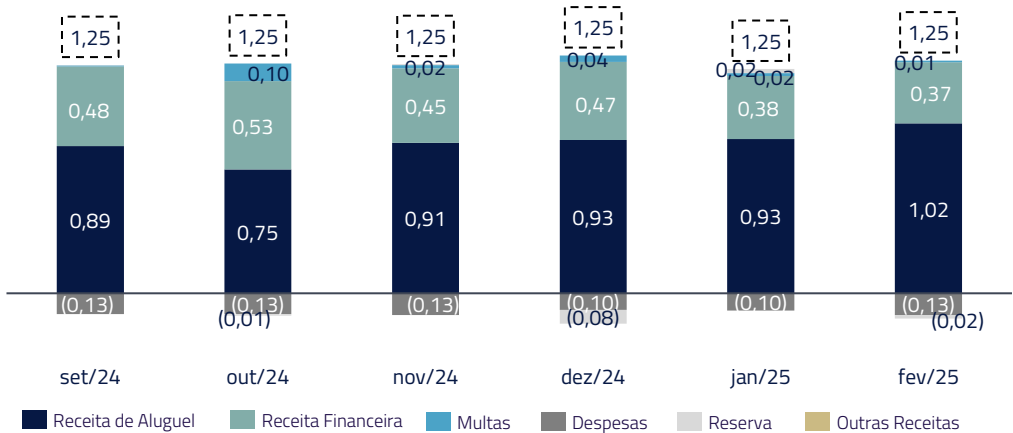
No quadro abaixo, apresentamos os recursos disponíveis para distribuição em diferentes períodos considerando as receitas e despesas realizadas:

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	dez/24	jan/25	fev/25	R\$/cota	Acum. 1S25
(+) RECEITAS DE ALUGUEIS CAIXA	9.280.330	9.111.969	9.950.220	1,03	19.062.189
(+) RECEITA FINANCEIRA	4.513.010	3.665.004	3.554.064	0,37	7.219.069
(+) REVERSÃO DE CUSTO DE OFERTA	0	0	0	0,00	0
(-) DESPESAS CONDOMINIAIS	-199.031	-216.335	-344.959	-0,04	-561.294
(-) DESPESAS COM IPTU	0	0	-128.674	-0,01	-128.674
(-) OUTRAS DESPESAS	-758.462	-779.786	-788.918	-0,08	-1.568.705
(=) RESULTADO	12.835.847	11.780.851	12.241.733	1,27	24.022.585
(+/-) RESERVA	-804.597	250.399	-210.483	-0,02	39.915
DISTRIBUIÇÃO	12.031.250	12.031.250	12.031.250	1,25	24.062.500

CONSUMO RMG FEV/2025

CONSUMO RMG	fev/25
SALDO INICIAL 03/02/2025	52.450.000
CONSUMO	-4.250.000
SALDO FINAL 28/02/2025	48.200.000

COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO SEMESTRAL



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

SALDO INICIAL EM 03.02.25	380.775.011
(+) ALUGUÉIS	10.053.880
(+) RECEITA FINANCEIRA	3.554.064
(-) COMPRA DE ATIVO	4.250.000
(-) BENFEITORIAS	137.629
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ¹⁷	639.640
(-) DESPESAS DE CONDOMÍNIO, IPTU E OUTROS	622.912
(-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS ¹⁸	12.031.250
SALDO FINAL EM 28.02.25	376.701.525

VARIAÇÃO PATRIMONIAL¹⁹

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

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
31.01.25	9.625.000	R\$ 106,00	-	1.020.265.326,04
28.02.25	9.625.000	R\$ 105,99	-0,01%	1.020.142.514,04

¹⁷. A taxa de administração do Fundo é equivalente a 1,06% 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.

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

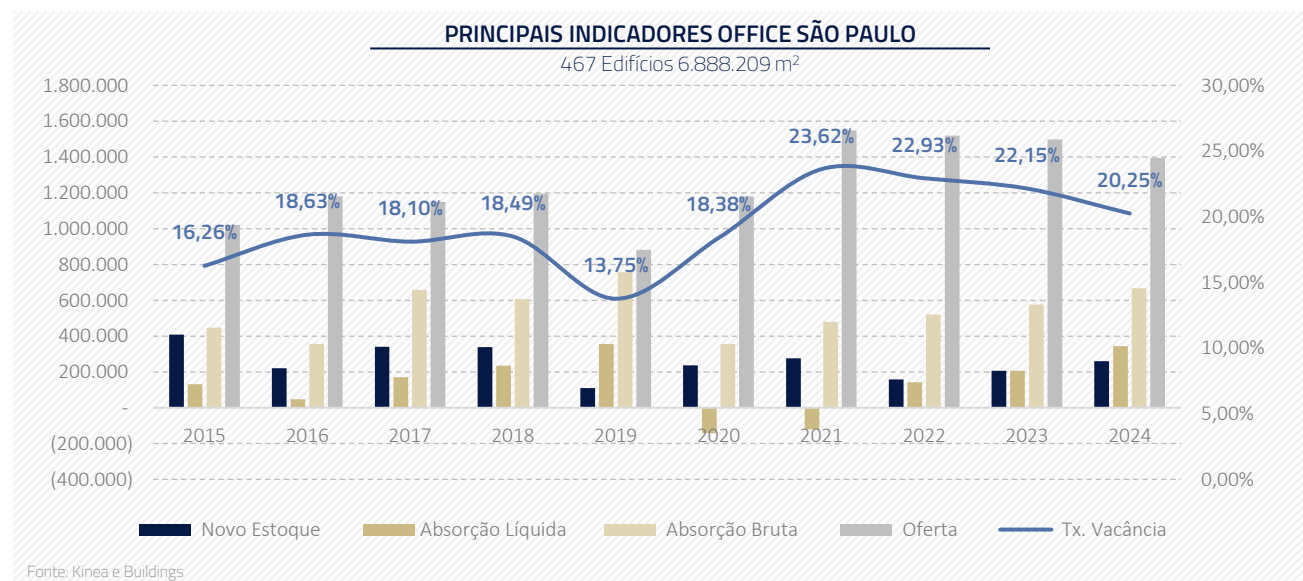
MERCADO DE EDIFÍCIOS CORPORATIVOS DE SÃO PAULO

O mercado de edifícios corporativos de São Paulo apresentou continuidade ao processo de melhora nos indicadores tendo demonstrado resultados robustos no 4º trimestre de 2024. O trimestre foi marcado por uma absorção líquida positiva chegando a 94.461m². Este avanço elevou o total acumulado no decorrer de 2024 para 343.440m², superando o acumulado de 2023, que foi de 205.987 m², indicando um aumento considerável na ocupação de imóveis comerciais na cidade. Em relação a absorção bruta também tivemos uma melhora significativa atingindo 667.410 m² no acumulado desse ano versus 576.525 m² no acumulado do ano passado.

Esse aumento na ocupação, combinado a um ritmo moderado de novas construções, exerceu um impacto positivo na taxa de vacância, que fechou o 4º trimestre em 20,25%, uma redução de quase 2 pontos percentuais em comparação com o ano passado.

No que diz respeito aos preços, houve uma tendência de alta moderada. A média dos valores de locação para imóveis de classe A e B vem subindo gradualmente e finalizou o 4º trimestre de 2024 em R\$ 99,07/m² versus R\$ R\$ 92,09 /m² no trimestre anterior e R\$ 88,73/m² no fechamento do ano anterior, indicando assim uma valorização do mercado.

Importante destacar o desempenho da região da Chucrí Zaidan que apresentou mais um trimestre de redução de vacância que atingiu 20,97% no 4º trimestre de 2024 versus 22,26% no trimestre anterior e 27,09% no fechamento do ano anterior.



EVOLUÇÃO DO PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO

467 Edifícios 6.888.209 m²



Fonte: Kinea e Buildings

MERCADO DE EDIFÍCIOS CORPORATIVOS DE RIO DE JANEIRO

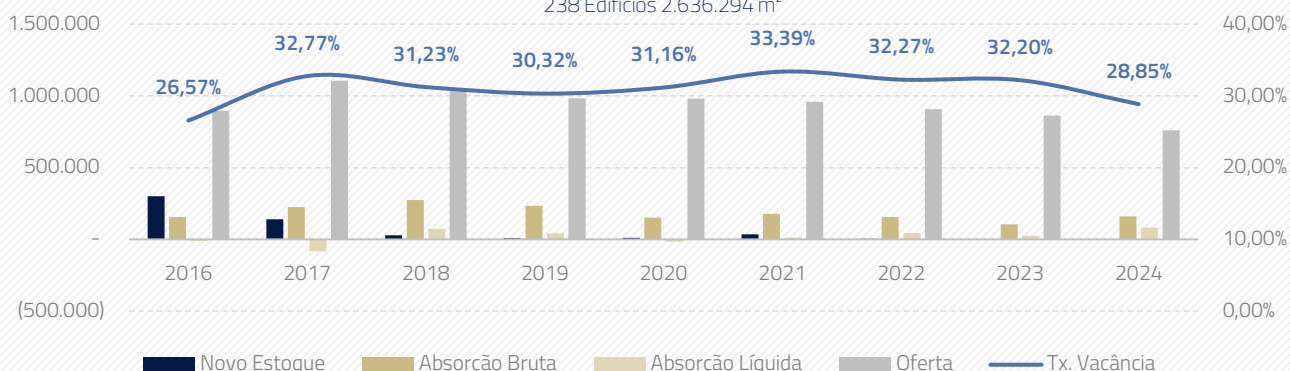
O 4º trimestre de 2024 do mercado imobiliário corporativo carioca apresentou novamente dados bastante positivos. A taxa de vacância recuou de 29,74% para 28,85% do 3º para o 4º trimestre de 2024, e a absorção bruta foi de 38,6 mil m². A absorção líquida foi de 25,1 mil m² no período, resultando em 83,2 mil m² no ano de 2024, o maior resultado anual desde 2010. Quando comparamos o acumulado do ano temos essa absorção líquida de 83,2 mil m² versus 23,2 mil m² no mesmo período do ano anterior e uma absorção bruta acumulada de 160,1 mil m² versus 103,8 mil m² no ano anterior, demonstrando mais uma vez um processo de melhora.

Quanto ao preço pedido nos edifícios corporativos da cidade do Rio de Janeiro, tivemos um incremento entre o 3º trimestre 2024 e o 4º trimestre de 2024, saindo de R\$ 69,39/m² para R\$ 69,92/m².

Importante destacar o desempenho da região Botafogo, que apresentou mais um trimestre de redução de vacância, passando de 24,5% no 3º trimestre de 2024 para 21,5% no 4º trimestre de 2024. Uma redução bastante expressiva se comparamos com os 30,50% do 4º trimestre de 2023. Já em relação ao preço pedido, tivemos uma queda de R\$60,82/m² para R\$59,40/m² tendo em vista que os prédios de maior qualidade e maiores valores de aluguel foram alugados saindo assim da amostra de preços pedidos.

PRINCIPAIS INDICADORES OFFICE RJ

238 Edifícios 2.636.294 m²



Fonte: Kinea e Buildings

EVOLUÇÃO DO PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO

238 Edifícios 2.636.294 m²



Fonte: Kinea e Buildings

DEMAIS CONSIDERAÇÕES


Gestão de Recursos

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.