



OBJETIVO

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

Patrimônio Líquido¹
R\$ 1.020.434.082,61

Valor patrimonial da cota
R\$ 106,02 em 31/12/24

Valor de mercado da cota
R\$ 83,50 em 30/12/24

Número de cotistas²
19.793

Vacância física³
8,84% ante 8,01% no ano anterior

Vacância financeira⁴
7,02% ante 6,87% no ano anterior

Prezado Investidor,

Conforme estabelecido no prospecto do Fundo tivemos a distribuição de R\$ 1,25/cota em cada um dos meses de 2024, totalizando 15% de retorno ao ano em relação a cota de emissão.

Durante o ano a equipe de gestão concluiu com sucesso diversos processos de expansão e renovação dos inquilinos existentes e também de locação de espaços para novos inquilinos. Foram realizadas 11 locações em nosso portfólio, totalizando 8.387 m² de áreas locadas, sendo 5.113 m² no segmento de escritórios de São Paulo e 3.274 m² no segmento de escritórios do Rio de Janeiro. Na tabela abaixo temos mais detalhes a respeito das novas locações efetivadas em 2024:

Empresa	Segmento	Edifício	Área (m ²)
CBRE	Serviços	CEB	468
Autonics	Indústria	Corporate Plaza	641
Soul Trade	Serviços	Corporate Plaza	321
Laatus	Serviços	MOT	669
Eldorado	Indústria	Corporate Plaza	321
Ideal	Serviços	Corporate Plaza	641
Light	Serviços	CEB	2.807
Trend for You	Comércio	MOT	335
APW	Serviços	Alameda Santos	309
TAM Aviação	Serviços	MOT	1.339
Yunity	Comércio	MOT	538

No ano de 2024, observamos uma volatilidade expressiva nos preços das cotas do KORE11 no mercado secundário por conta do cenário de juros mais elevados. Na visão do gestor o atual nível de preços das cotas no mercado secundário não refletem a qualidade da carteira imobiliária do Fundo. Considerando o atual patamar de preços no mercado secundário temos um desconto substancial em relação ao valor patrimonial do Kinea Oportunidades Real Estate equivalente a 21,2%, o que faz com que o portfólio de escritórios do Fundo seja avaliado ao preço médio de aproximadamente R\$13.650/m². Na visão do gestor tais valores estão muito aquém dos seus custos de reposição bem como de transações recentes de ativos comparáveis.

Em linha com os materiais divulgados na Oferta, a perspectiva é que os rendimentos do Fundo sejam mantidos em R\$1,25/cota durante o ano de 2025. Considerando o valor de mercado do último dia do ano (R\$ 83,50) teremos uma rentabilidade esperada de 18,0% no ano de 2025. Quando considerada a cota a mercado do final de fevereiro de 2025 (R\$ 77,44), a rentabilidade esperada anual em 2025 seria em torno de 19,4% a.a.⁵.

Importante ressaltar que o Fundo mantém em caixa e aplicações financeiras o saldo necessário para quitação da última parcela de compra dos ativos em dez/25, conforme tabela abaixo:

Saldo líquido de recursos comprometidos na atividade operacional do Fundo	R\$ 328.363.535,69
Parcela a pagar em dez/25 - Imóveis	R\$ -268.729.688,79
Saldo remanescente	R\$ 59.633.846,90

CARTEIRA IMOBILIÁRIA

MODERNIZAÇÃO DOS ATIVOS

Durante o ano de 2024 adotamos diversas ações para modernizar os imóveis que compõem o portfólio do Kinea Oportunidades Real Estate. O principal objetivo dessas adaptações é manter os ativos atualizados e competitivos frente aos produtos concorrentes e para atender às necessidades dos atuais inquilinos bem como atrair novos inquilinos.

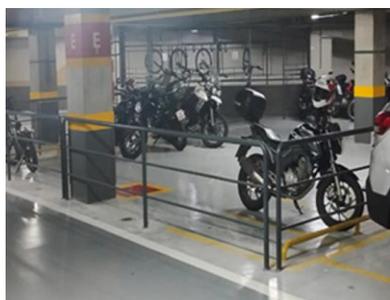
Entre as principais melhorias realizadas ao longo do ano, destacamos algumas a seguir:

- Criação da área de descompressão e alameda de serviços, além de Retrofit faseado dos fancoils ar condicionado e Revisão e fixação de pedras da fachada no Centro Empresarial Botafogo;
- Modernização do ativo Morumbi Office Tower, que contou com a adequação de vagas para veículos elétricos, adequação de áreas para estacionamento de motos e reforma do chafariz;
- Retrofit das torres de ar condicionado, impermeabilização dos reservatórios de água e criação de bicicletário no Ed. Corporate Plaza;
- Criação da área do bicicletário, pintura do piso da garagem e impermeabilização do jardim externo no Ed. Alameda Santos.

CENTRO EMPRESARIAL BOTAFOGO



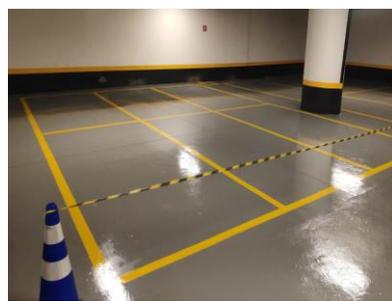
MORUMBI OFFICE TOWER



CORPORATE PLAZA



ALAMEDA SANTOS

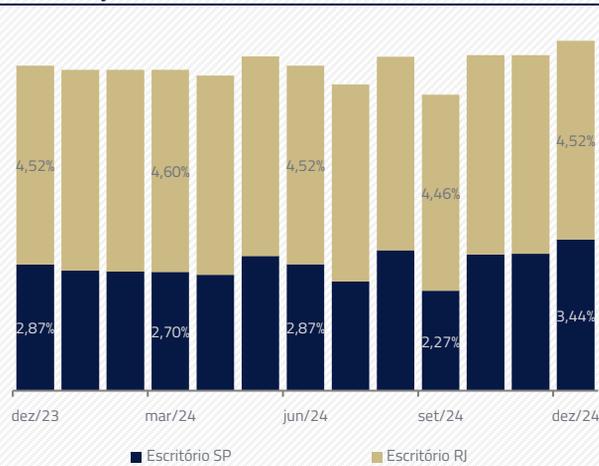


VACÂNCIA

EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA FÍSICA²/FINANCEIRA³



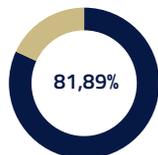
EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA FINANCEIRA³ POR SEGMENTO



OCUPAÇÃO POR ATIVO

Ao final de 2024, temos a seguinte abertura de ocupação física por ativo:

Morumbi Office Tower



Alameda Santos



Centro Empresarial Botafogo



Corporate Plaza



Vacância Física
Ocupação

OCUPAÇÃO POR ATIVO

A absorção bruta do portfólio em 2024 foi de aproximadamente 8.387 m².

ABSORÇÃO POR MERCADO

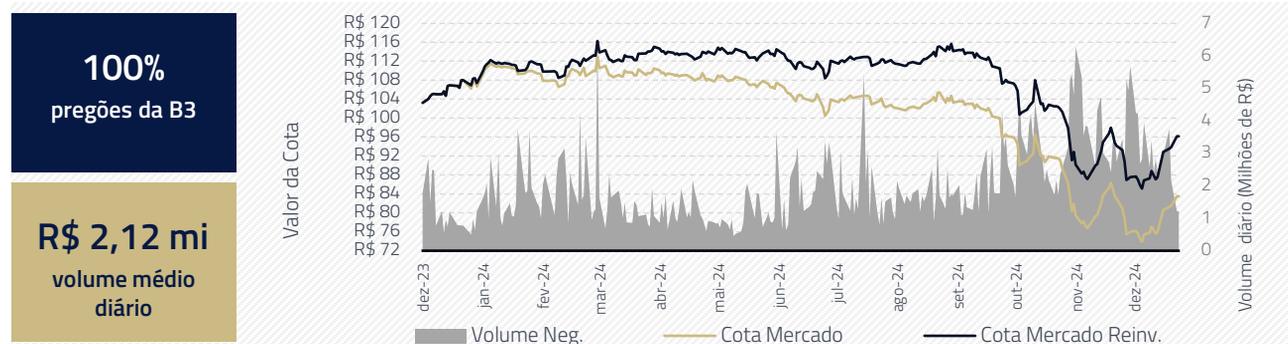


RENTABILIDADE

1ª Emissão	Valor Referencial da Cota	Variação da Cota ⁶	Renda Distribuída	Rentabilidade Total	CDI no Período ⁷	Rentabilidade FI x CDI	Ibovespa ⁸ no Período
01/12/2023	100,00	-25,10%	12,68%	-12,42%	11,00%	-112,89%	-1,60%

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados desde o início do Fundo até o final de 2024 representaram um total de 4.935.707 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 51,28% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 2.124.505 e um volume médio por negócio de R\$ 938,35.



MERCADO IMOBILIÁRIO

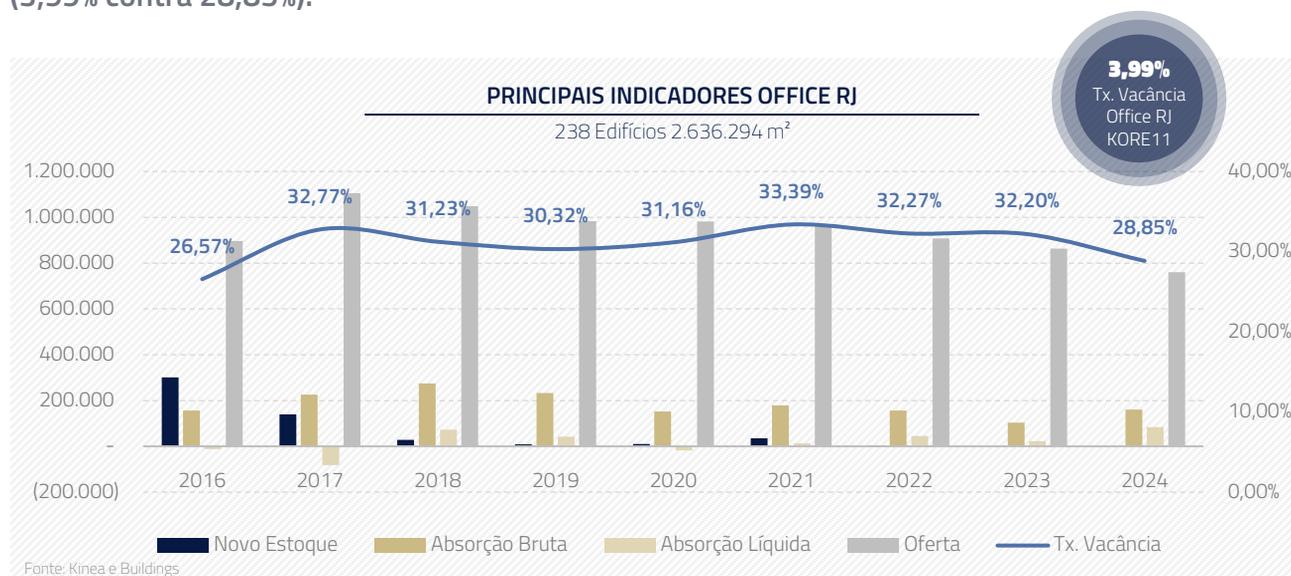
O mercado de escritórios corporativos da cidade de São Paulo demonstrou uma evolução notável em seus indicadores. Há uma tendência consistente de melhoria ao longo dos últimos trimestres, evidenciando assim um cenário futuro mais positivo do que o observado nos últimos anos. Isso é particularmente evidente no aumento do valor médio pedido de locação, que alcançou R\$99,07/m² ao final de 2024 versus R\$88,73/m² ao final de 2023 o maior patamar desde 2015. Adicionalmente, a taxa de vacância também apresentou uma melhora substancial atingindo 20,25% ao final de 2024 (versus 22,15% ao final de 2023), demonstrando assim o atual momento positivo do mercado de escritórios em São Paulo. Outro destaque positivo no ano de 2024 foi a absorção líquida que acumulou 343.440m², número mais alto registrado desde 2019. A perspectiva é que essa melhoria continue nos próximos anos, considerando o volume controlado de entrega de novos projetos nos próximos anos nas áreas mais consolidadas.

Vale destacar o desempenho dos ativos imobiliários do Fundo situados em São Paulo (Corporate Plaza, Alameda Santos e Morumbi Office Tower) que apresentam uma taxa de vacância menor que a média do mercado (12,06% contra 20,25%).



Os indicadores do mercado de escritórios corporativos do RJ apresentaram melhora em 2024 em especial os indicadores de vacância (de 32,20% para 28,85%), já o preço pedido apresentou pequena queda (de R\$70,41/m² para R\$69,92/m²) uma que vez os espaços de maior valor vão sendo alugados primeiro. A volta gradual aos escritórios e o crescimento da economia são os responsáveis pela melhora nos indicadores de ocupação. Para 2025 ainda há uma expectativa de algumas empresas em rever a sua ocupação, o que tende a aumentar a absorção líquida do estoque existente, e como praticamente não há previsão de novo estoque, a tendência é que as taxas de vacância permaneçam em queda.

Vale destacar o desempenho do ativo imobiliário do Fundo situado no Rio de Janeiro (Centro Empresarial Botafogo) que apresenta uma taxa de vacância menor que a média do mercado (3,99% contra 28,85%).





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: contato@kinea.com.br.