

KNRI11 | CNPJ: 12.005.956/0001-65

Kinea

uma empresa Itaú

## Kinea Renda Imobiliária - FII

Setembro 2022

## Objetivo do Fundo

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

R\$ 3.867.197.746,84

Patrimônio líquido<sup>1</sup>

R\$ 160,09

Posição em 30/09/22

Valor patrimonial da cota

1,81%

Ante 1,74% no mês anterior

Vacância Física<sup>3</sup>

239.799

Número de cotistas<sup>2</sup>

R\$ 152,80

Fechamento em 30/09/22

Valor de mercado da cota

5,42%

Ante 5,13% no mês anterior

Vacância Financeira<sup>4</sup>

## Prezado Investidor,

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

No mês de setembro tivemos a desocupação de meio andar do edifício Lagoa Corporate pela empresa Karoon Petróleo. Além disso, também ocorreram algumas movimentações no edifício Rochaverá<sup>5</sup> com a locação de 850 m<sup>2</sup> para a Alphaville Urbanismo e desocupação de 1.600 m<sup>2</sup> pela empresa Astellas.

Atualmente a vacância física<sup>3</sup> do Fundo é de 1,81% (ante 1,74% no mês passado), a vacância financeira<sup>4</sup> de 5,42% (ante 5,13% no mês passado) e a vacância financeira ajustada pelas carências de 6,22% (ante 6,27% no mês passado).

Conforme informado em nosso comunicado de rendimentos publicado em 30/09/2022, o valor de rendimentos distribuídos pelo Fundo referente ao mês de setembro cujo pagamento ocorrerá em 17/10/2022, **será de R\$0,91 por cota.**

Destacamos ainda que, com intuito de reforçar a transparência e os padrões de governança do Fundo, elaboramos uma **planilha de fundamentos** contendo as principais informações e indicadores do Fundo com o objetivo de facilitar a sua análise pelos investidores. [Clique aqui](#) para acessar.

|                                        | 1ª Emissão     | 2ª Emissão     | 3ª Emissão     | 4ª Emissão    | 5ª Emissão    | 6ª Emissão    | 7ª Emissão    |
|----------------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                        | 15/09/2010     | 08/07/2011     | 13/01/2012     | 01/02/2013    | 21/07/2017    | 05/04/2019    | 01/01/2021    |
| Valor Referencial da Cota <sup>7</sup> | 100,58         | 112,86         | 122,80         | 163,43        | 144,48        | 144,36        | 156,68        |
| Variação da Cota <sup>8</sup>          | 51,92%         | 35,39%         | 24,44%         | -6,50%        | 5,76%         | 5,84%         | -2,48%        |
| <b>Renda Distribuída</b>               | <b>194,97%</b> | <b>161,76%</b> | <b>139,57%</b> | <b>94,42%</b> | <b>39,63%</b> | <b>23,46%</b> | <b>11,41%</b> |
| <b>Rentabilidade Total</b>             | <b>246,90%</b> | <b>197,15%</b> | <b>164,00%</b> | <b>87,92%</b> | <b>45,39%</b> | <b>29,31%</b> | <b>8,93%</b>  |
| CDI no Período <sup>9</sup>            | 152,16%        | 132,60%        | 120,47%        | 104,14%       | 30,87%        | 18,53%        | 11,62%        |
| Rentabilidade FI x CDI                 | 162,26%        | 148,68%        | 136,14%        | 84,43%        | 147,07%       | 158,16%       | 76,85%        |
| Ibovespa <sup>10</sup> no Período      | 61,57%         | 78,88%         | 86,04%         | 82,33%        | 70,11%        | 13,31%        | -7,42%        |

R\$ 0,91/cota

Renda Mensal

Intrag DTVM Ltda  
administrador

1,25% a.a.

taxa de adm. e gestão<sup>6</sup>

não há

taxa de performance

11/08/2010

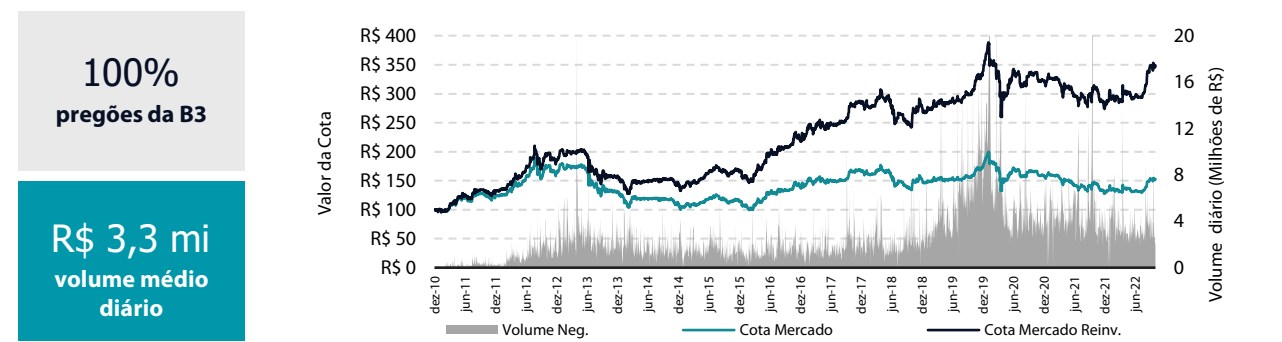
início do fundo

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 30/09/2022. 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. 5. A vacância do ativo Rochaverá não impacta o resultado do Fundo, pois o contrato de compra e venda conta com uma cláusula de renda mínima garantida, a qual suporta o fluxo financeiro. 6. A taxa de administração do Fundo é equivalente a 1,25% 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. 7. Os valores referenciais da cota das emissões foram ajustados para refletir o desmembramento de cotas ocorrido em 02 de Junho de 2014. 8. A variação positiva da cota não considera o imposto de renda sobre ganho de capital na venda das cotas. 9. Certificado de Depósito Interbancário, adotado neste Relatório como mera referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance do Fundo. 10. 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.

## Negociação e Liquidez

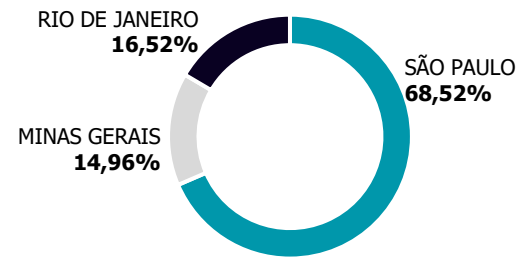
Os volumes transacionados representaram um total de 459.140 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 1,90% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 3.328.255 e um volume médio por negócio de R\$ 1.108,22. Atualmente o Fundo possui a quinta maior participação no IFIX<sup>11</sup> (3,262%).



## Carteira Imobiliária<sup>12</sup>

Portfólio composto por 21 propriedades sendo 12 edifícios comerciais e 9 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.

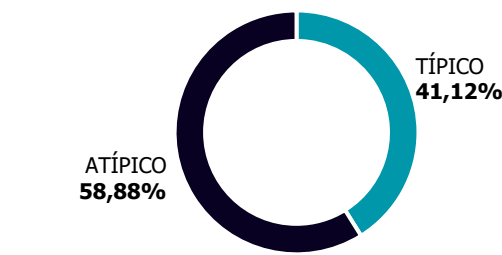
RECEITA POR ESTADO



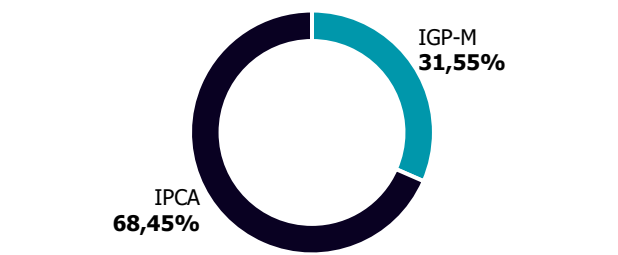
RECEITA POR TIPOLOGIA



RECEITA POR TIPO DE CONTRATO<sup>13</sup>

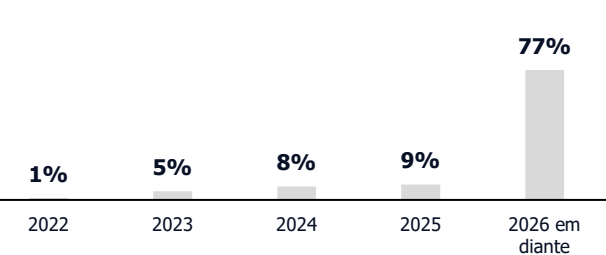


RECEITA POR ÍNDICE DE REAJUSTE

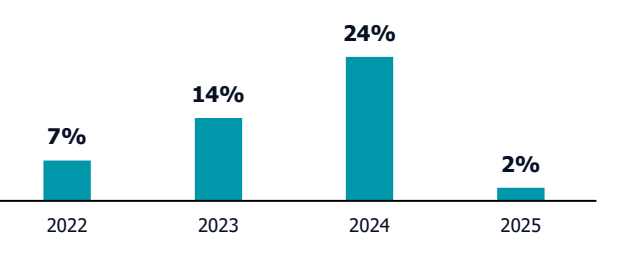


O prazo médio dos contratos firmados pelo Fundo é de 10,36 anos com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.

CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS<sup>14</sup>



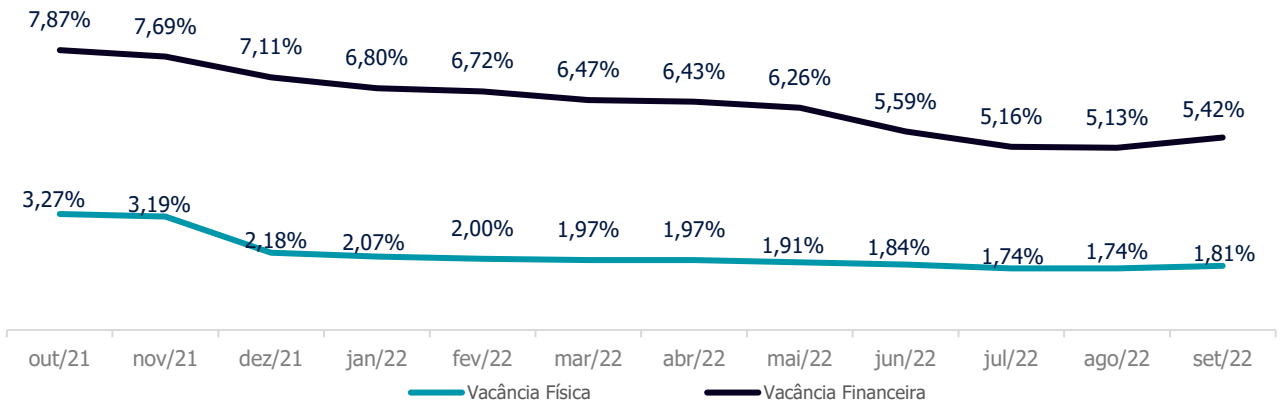
CRONOGRAMA DE REVISIONAL DOS CONTRATOS<sup>14</sup>



11. O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) tem por objetivo medir a performance de uma carteira composta por cotas de fundos imobiliários que são listados para negociação nos ambientes administrados pela B3. Mais informações em: [http://www.b3.com.br/pt\\_br/](http://www.b3.com.br/pt_br/). 12. Informações gerenciais não auditadas. 13. Dos 59% de contratos atípicos, 75% são contratos atípicos e 25% são contratos de longo prazo, com características comuns aos contratos atípicos. 14. Percentual sobre a receita total.

## Vacância

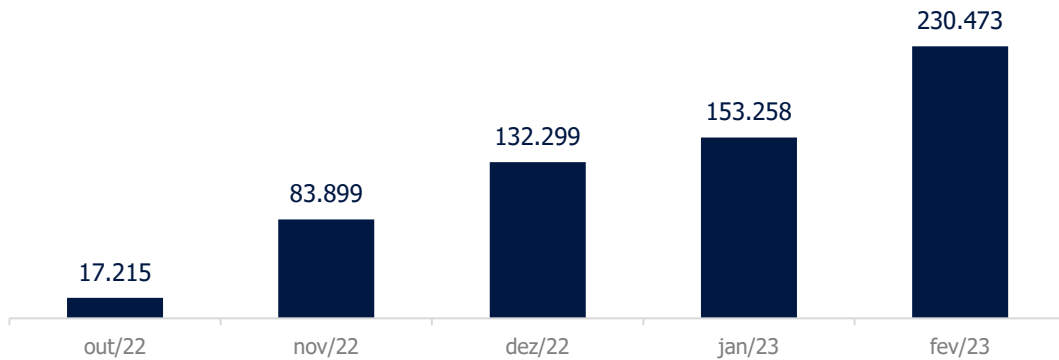
### EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA FÍSICA<sup>3</sup>/FINANCEIRA<sup>4</sup>



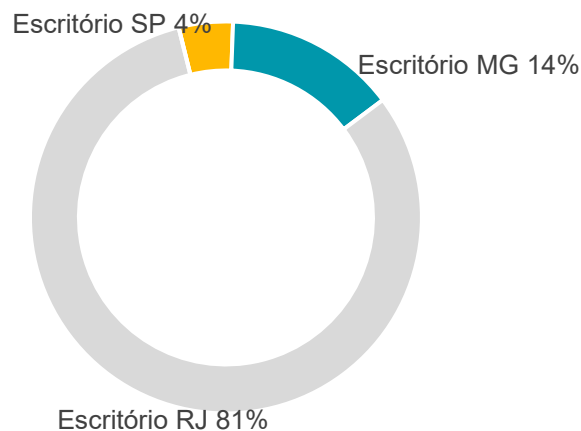
### ABSORÇÃO DAS CARÊNCIAS<sup>15</sup>

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

#### Receita Adicional (R\$)



### VACÂNCIA FINANCEIRA<sup>4</sup> POR SEGMENTO

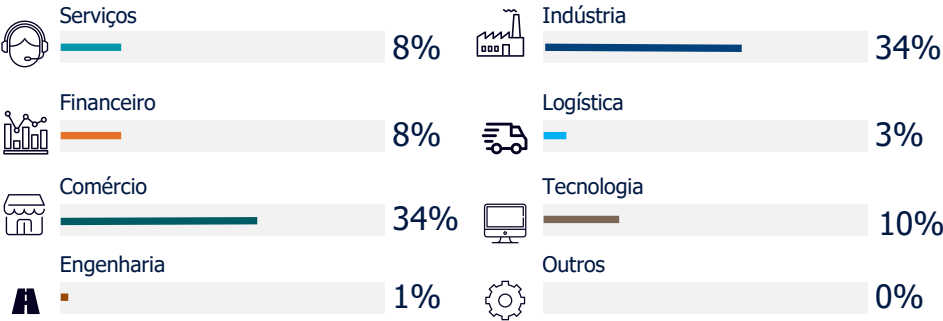


<sup>15</sup>. As datas apresentadas no gráfico referem-se ao mês de competência do término das carências previstas nos contratos de locação.

# Portfólio Imobiliário

## DISTRIBUIÇÃO DOS CONTRATOS POR SETOR

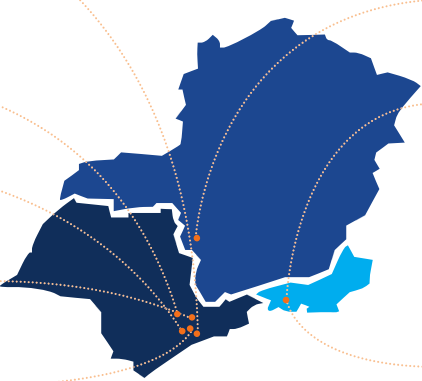
O Fundo possui **mais de 95 inquilinos**, trazendo assim uma diversificação para o portfólio.



## DISTRIBUIÇÃO DOS CONTRATOS POR LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA

### SÃO PAULO

- Edifício Athenas** – Pinheiros
- Edifício Pinheiros 750** – Pinheiros
- Edifício Diogo Moreira 184** – Pinheiros
- Edifício Joaquim Floriano** – Itaim
- Edifício Bela Paulista** – Paulista
- Edifício Madison** – Vila Olímpia
- Edifício São Luiz (Torre IV)** – Itaim
- Edifício Rochaverá** – Chucri Zaidan
- Centro de Distribuição PIB** - Sumaré
- Centro de Distribuição Global Jundiaí** - Jundiaí
- Centro de Distribuição Jundiaí Industrial Park** - Jundiaí
- Centro de Distribuição Mogi das Cruzes** - Mogi das Cruzes
- Centro de Distribuição Itaquá** - Itaquaquecetuba
- Centro de Distribuição Bandeirantes** - Louveira
- Centro de Distribuição Cabreúva** - Cabreúva



**12** Edifícios corporativos  
(134.558 m² - ABL do Fundo)

**9** Galpões logísticos  
(630.950 m² - ABL do Fundo)

---

**21** Imóveis e **765.556** m² de ABL

### MINAS GERAIS

- Edifício Boulevard Corporate Tower**  
Belo Horizonte
- Centro de Distribuição Pouso Alegre** - Pouso Alegre

### RIO DE JANEIRO

- Edifício Botafogo Trade Center** – Botafogo
- Edifício Buenos Aires Corporate** – Centro
- Edifício Lagoa Corporate** – Humaitá
- Centro de Distribuição Santa Cruz** - Santa Cruz

## Portfólio de Imóveis

A carteira imobiliária do Fundo é composta atualmente pelas propriedades abaixo descritas<sup>16</sup>:

### Rochaverá Torres Ebony e Marble

Av. Nações Unidas, 14.171  
São Paulo - SP



**ABL:** 56.734 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 217.700.000  
**TIPO DE CONTRATO:** Típico  
**VACÂNCIA FIN.<sup>5</sup>:** 28,60%  
**LOCATÁRIOS:** Votorantim,  
 SAP, Boehringer  
**PARTICIPAÇÃO:** 20%

### Diogo Moreira 184

Rua Diogo Moreira, 184,  
São Paulo- SP



**ABL:** 12.105 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 327.200.000  
**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 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 115.700.000  
**TIPO DE CONTRATO:** Típico  
**VACÂNCIA FIN.:** 0,00%  
**LOCATÁRIOS:** Cargox, GTI  
 Comunicação, Capital Markets  
**PARTICIPAÇÃO:** 100%

### Bela Paulista

Avenida Paulista, 2.421,  
São Paulo - SP



**ABL:** 6.521 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 100.900.000  
**TIPO DE CONTRATO:** Típico  
**VACÂNCIA FIN.:** 0,00%  
**LOCATÁRIOS:** Tozzini Freire,  
 Delta Business, Consulado da  
 Nova Zelândia  
**PARTICIPAÇÃO:** 100%

### São Luiz (Torre IV)

Av. Juscelino Kubitschek, 1.830,  
São Paulo - SP



**ABL:** 11.354 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 171.900.000  
**TIPO DE CONTRATO:** Típico  
**VACÂNCIA FIN.:** 0,00%  
**LOCATÁRIOS:** Pine, BMG, GD  
 Solar  
**PARTICIPAÇÃO (Torre IV):**  
 86%

### Athenas

Rua Doutor Fernandes Coelho, 64,  
São Paulo - SP



**ABL:** 6.772 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 81.800.000  
**TIPO DE CONTRATO:** Típico  
**VACÂNCIA FIN.:** 6,72%  
**LOCATÁRIOS:** Polenghi,  
 American Airlines, Takaoka  
**PARTICIPAÇÃO:** 93%

### Joaquim Floriano

Rua Joaquim Floriano, 913,  
São Paulo - SP



**ABL:** 3.899 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 59.200.000  
**TIPO DE CONTRATO:** Típico  
**VACÂNCIA FIN.:** 7,58%  
**LOCATÁRIOS:** Vetor Zero, GS  
 Inima, Odata  
**PARTICIPAÇÃO:** 100%

### Pinheiros (em desenv.)

Rua Capitão Antônio Rosa, 444,  
São Paulo - SP



**ABL:** 40.084 m<sup>2</sup>  
**EXPECTATIVA DE CONCLUSÃO:**  
 1S26  
**PARTICIPAÇÃO:** 69%  
**TOTAL APORTADO:**  
 R\$ 107.120.577,22

### Boulevard Corporate Tower

Avenida dos Andradas, 3.000  
Belo Horizonte - MG



**ABL:** 20.426 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 259.100.000  
**TIPO DE CONTRATO:** Típico  
**VACÂNCIA FIN.:** 10,45%  
**LOCATÁRIOS:** Google, We  
 Work, Thoughtworks  
**PARTICIPAÇÃO:** 100%

### Lagoa Corporate

Rua Humaitá, 275,  
Rio de Janeiro - RJ



**ABL:** 11.687 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 251.700.000  
**TIPO DE CONTRATO:** Típico  
**VACÂNCIA FIN.:** 14,09%  
**LOCATÁRIOS:** Pinheiro Neto,  
 SPX, JGP  
**PARTICIPAÇÃO:** 100%

### Botafogo Trade Center

Rua Prof. Álvaro Rodrigues, 352,  
Rio de Janeiro - RJ



**ABL:** 8.083 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 109.100.000  
**TIPO DE CONTRATO:** Típico  
**VACÂNCIA FIN.:** 46,50%  
**LOCATÁRIOS:** M4U, Xerox,  
 BNDES  
**PARTICIPAÇÃO:** 100%

### Buenos Aires Corporate

Rua Buenos Aires, 15,  
Rio de Janeiro - RJ



**ABL:** 6.887 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 40.200.000  
**TIPO DE CONTRATO:** Típico  
**VACÂNCIA FIN.:** 86,85%  
**LOCATÁRIOS:** Sul América,  
 Grupo GR  
**PARTICIPAÇÃO:** 100%

<sup>16</sup>. A avaliação patrimonial dos imóveis considera a participação do Fundo no ativo e foi elaborada pela empresa Colliers International, data base Junho/2022. A ABL corresponde a área total de cada ativo. Para a exibição dos locatários foi selecionada uma amostra dos principais inquilinos.

Portfólio de Imóveis

CD Bandeirantes

Rodovia dos Bandeirantes, km 69,  
Louveira - SP



**ABL:** 99.279 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
R\$ 295.500.000  
**TIPO DE CONTRATO:** Atípico  
**VACÂNCIA FIN.:** 0,00%  
**LOCATÁRIOS:** Magazine Luiza  
**PARTICIPAÇÃO:** 77%

CD Jundiaí Industrial Park

Rodovia Vice Pref. Hermenegildo  
Tonolli, km 2, Jundiaí - SP



**ABL:** 75.976 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
R\$ 215.900.000  
**TIPO DE CONTRATO:** Típico  
**VACÂNCIA FIN.:** 0,00%  
**LOCATÁRIOS:** Fini, Geodis,  
Kisabor  
**PARTICIPAÇÃO:** 90%

CD Mogi das Cruzes

Rodovia Mogi-Dutra, 11.100,  
Mogi das Cruzes - SP



**ABL:** 69.113 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
R\$ 242.600.000  
**TIPO DE CONTRATO:** Atípico<sup>12</sup>  
**VACÂNCIA FIN.:** 0,00%  
**LOCATÁRIOS:** Kimberly Clark  
**PARTICIPAÇÃO:** 100%

CD Itaquá

Rua do Níquel, 205,  
Itaquaquecetuba – SP



**ABL:** 30.698 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
R\$ 128.800.000  
**TIPO DE CONTRATO:** Atípico  
**VACÂNCIA FIN.:** 0,00%  
**LOCATÁRIOS:** Marisa  
**PARTICIPAÇÃO:** 100%

CD Global Jundiaí

Avenida Caminho de Goiás, 100,  
Jundiaí - SP



**ABL:** 41.468 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
R\$ 123.700.000  
**TIPO DE CONTRATO:** Típico  
**VACÂNCIA FIN.:** 0,00%  
**LOCATÁRIOS:** Foxconn, Propel,  
Habasit  
**PARTICIPAÇÃO:** 100%

CD PIB Sumaré

Avenida Parque Industrial, 580,  
Sumaré - SP



**ABL:** 13.836 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
R\$ 17.700.000  
**TIPO DE CONTRATO:** Típico  
**VACÂNCIA FIN.:** 0,00%  
**LOCATÁRIOS:** Transnecher  
**PARTICIPAÇÃO:** 100%

CD Pouso Alegre

Rodovia Fernão Dias, km 863,  
Pouso Alegre - MG



**ABL:** 87.750 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
R\$ 298.600.000  
**TIPO DE CONTRATO:** Atípico<sup>12</sup>  
**VACÂNCIA FIN.:** 0,00%  
**LOCATÁRIOS:** Empresa do  
setor de consumo  
**PARTICIPAÇÃO:** 100%

CD Santa Cruz

Estrada da Lama Preta, 2.805,  
Rio de Janeiro - RJ



**ABL:** 64.860 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
R\$ 211.500.000  
**TIPO DE CONTRATO:** Atípico  
**VACÂNCIA FIN.:** 0,00%  
**LOCATÁRIOS:** Lojas Renner  
**PARTICIPAÇÃO:** 100%

CD Cabreúva

Rod. Dom Gabriel Paulino Bueno Couto,  
km 82 - Cabreúva - SP28,42



**ABL:** 178.730 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
R\$ 639.500.000  
**TIPO DE CONTRATO:** Atípico  
**VACÂNCIA FIN.:** 0,00%  
**LOCATÁRIOS:** Lojas Renner  
**PARTICIPAÇÃO:** 100%

ALAVANCAGEM - CRI CABREÚVA

**VOLUME<sup>17</sup>:** R\$ 150.000.000

**TAXAS:**

**De Abr/2022 a Abr/2023:** IPCA + 4,50%

**De Abr/2023 a Abr/2024:** IPCA + 4,75%

**A partir de Abr/2024:** IPCA + 5,00%

**AMORTIZAÇÃO:** 0,83% ao mês

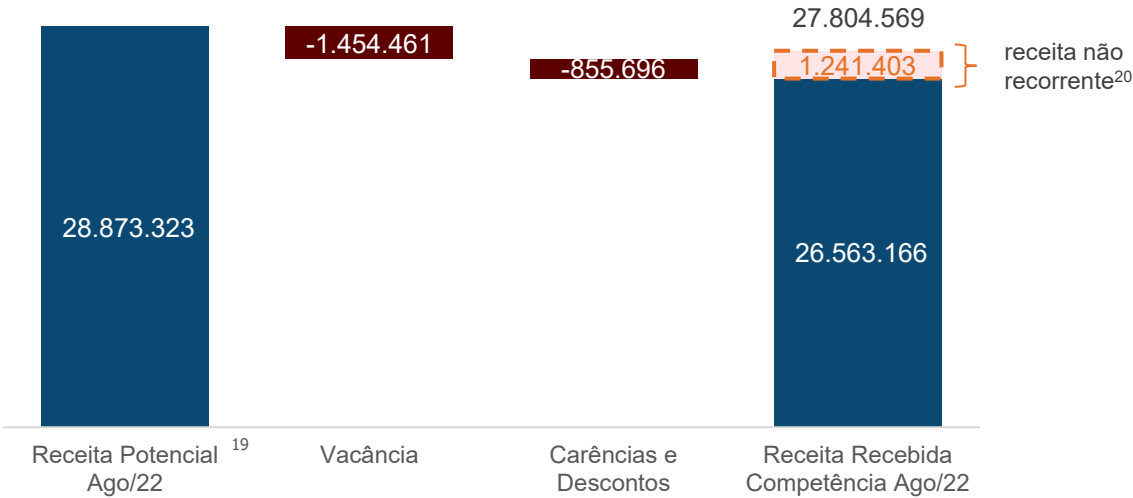
**VENCIMENTO:** Abr/2024

17. Valor correspondente ao total da operação de venda dos CRI associados ao projeto do CD Cabreúva



INFORMAÇÕES CONTÁBEIS<sup>18</sup>

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



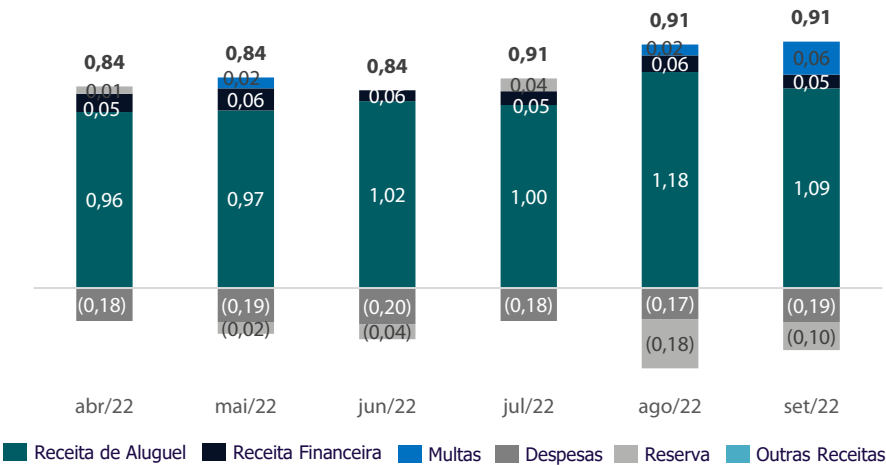
Recursos disponíveis para distribuição:

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

Importante ressaltar que o valor total de receitas considera antecipações feitas pelos inquilinos neste mês no montante de R\$ 3,3 MM e que no mês anterior foram realizadas antecipações no montante de R\$ 3,5 MM.

| DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS           | set/22     | R\$/COTA |
|--------------------------------------|------------|----------|
| (+) RECEITAS DE ALUGUEIS CAIXA       | 25.767.277 | 1,07     |
| (+) RECEITAS DE ALUGUEIS ANTECIPADOS | 2.037.292  | 0,08     |
| (+) RECEITA FINANCEIRA               | 1.243.711  | 0,05     |
| (-) DESPESAS CONDOMINIAIS            | -306.467   | -0,01    |
| (-) DESPESAS COM IPTU                | -107.618   | 0,00     |
| (-) OUTRAS DESPESAS                  | -4.274.534 | -0,18    |
| (=) RESULTADO MENSAL                 | 24.359.661 | 1,01     |
| (-) RESERVA                          | -2.376.681 | -0,10    |
| DISTRIBUIÇÃO                         | 21.982.980 | 0,91     |

Composição do Rendimento Semestral:



18. Números não auditados 19. Não considera variações além das previstas em contrato. 20. Receita referente a eventuais ajustes nos recebimentos, como: valores pró-rata, inadimplências, multa, juros e antecipações.

## Fluxo de caixa do mês de Setembro 2022:

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 agosto e as receitas financeiras, descontando-se as despesas do Fundo, que são compostas, basicamente, pelas taxas legais e de administração<sup>21</sup>:

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| <b>SALDO INICIAL EM 01.09.22</b>           | <b>71.644.510</b> |
| (+) ALUGUÉIS <sup>22</sup>                 | 25.767.277        |
| (+) RECEITA FINANCEIRA                     | 1.243.711         |
| (-) COMPRA DE ATIVO                        | 3.545.986         |
| (-) BENFEITORIAS                           | 169.441           |
| (-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO <sup>23</sup>    | 4.031.819         |
| (-) DESPESAS DE CONDOMÍNIO, IPTU E OUTROS  | 656.800           |
| (-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS <sup>24</sup> | 21.982.888        |
| <b>SALDO FINAL EM 30.09.22</b>             | <b>68.268.564</b> |

## Saldo disponível:

|                                                                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>SALDO FINAL EM 30.09.22</b>                                                                                     | <b>68.268.564</b> |
| (-) RENDIMENTOS A DISTRIBUIR                                                                                       | 21.985.487        |
| (-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO A PAGAR                                                                                  | 3.829.024         |
| (-) RECURSOS COMPROMETIDOS COM A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, INVESTIMENTOS, ALUGUEIS DE COMPETÊNCIA FUTURA E BENFEITORIAS | 30.823.975        |
| <b>SALDO DISPONÍVEL EM 30.09.22</b>                                                                                | <b>11.630.079</b> |

## Variação Patrimonial<sup>25</sup>

Em setembro, o valor patrimonial das cotas apresentou a seguinte evolução<sup>26</sup>:

| DATA     | QUANTIDADE DE COTAS | COTA PATRIMONIAL | VARIAÇÃO | PATRI. LÍQUIDO (R\$) |
|----------|---------------------|------------------|----------|----------------------|
| 31.08.22 | 24.157.121          | R\$ 159,88       | -        | 3.862.303.758,54     |
| 30.09.22 | 24.157.121          | R\$ 160,09       | 0,13%    | 3.867.197.746,84     |

<sup>21</sup>. Saldo Final na data base do relatório, bruto da distribuição de rendimentos a ser realizada no mês seguinte. <sup>22</sup>. O montante total da linha de aluguéis contém o valor recebido referente ao CD Cabreúva, dado a entrega do imóvel em 27/08/2021 e as características específicas da estrutura de capital do desenvolvimento do ativo. <sup>23</sup>. A taxa de administração do Fundo é equivalente a 1,25% 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. <sup>24</sup>. Rendimentos Distribuídos bruto de imposto de renda de cotistas pessoa jurídica. <sup>25</sup>. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII. <sup>26</sup>. Valor Patrimonial na data base do relatório já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada no mês seguinte.



## Conheça nossos Imóveis

### CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO ITAQUA

|                               |                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Localização</b>            | Rua do Níquel, 205 – Itaquaquecetuba – SP                                                                                                                                                                          |
| <b>Tipologia:</b>             | Monousuário                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Classificação:</b>         | AAA                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Área Locável:</b>          | 30.698 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                              |
| <b>Piso:</b>                  | 6 ton/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                               |
| <b>Pé direito:</b>            | 12 metros                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Outras especificações:</b> | Cross-docking, completa infraestrutura com área de apoio ao caminhoneiro, refeitório e área administrativa além de ampla área de manobra com pátios interno e externo facilitando o fluxo operacional do inquilino |

## Diferenciais do ativo

- Localização estratégica
  - 4 km do Rodoanel
  - 35 km da Marginal Tietê

- Próximo ao aeroporto de Guarulhos e com fácil acesso as rodovias Presidente Dutra e Ayrton Senna



Para mais informações, acesse a página do ativo em nosso site [clikando aqui](#).

## 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: [contato@kinea.com.br](mailto:contato@kinea.com.br)

