

Kinea

uma empresa **Itaú**

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA - FII

Março 2024

Clique e acesse o
prospecto desse Fundo

KNRI11 | CNPJ: 12.005.956/0001-65



OBJETIVO

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

Patrimônio Líquido¹
R\$ 3.848.134.845,89

Valor patrimonial da cota
R\$ 159,30 em 28/03/24

Valor de mercado da cota
R\$ 165,40 em 28/03/24

Número de cotistas²
266.492

Vacância física³
2,51% em linha com o mês anterior

Vacância financeira⁴
7,80% ante 7,83% no mês anterior

Prezado Investidor,

Planilha de Fundamentos

Em Março/24 não tivemos movimentações na carteira de inquilinos do Fundo. A vacância física³ ao final de março é de 2,51%, a vacância financeira⁴ 7,80% e a vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos novos contratos de locação 9,98%.

Conforme informado em nosso comunicado de rendimentos publicado em 28/03/2024, o valor dos rendimentos distribuídos pelo Fundo referente ao mês de março cujo pagamento ocorrerá em 12/04/2024, será de R\$1,00 por cota.

Por fim, em 21/03 foi divulgado o Anúncio de Início referente a 8ª emissão de cotas do Fundo Kinea Renda Imobiliária. O período de exercício do direito de preferência e também o de coleta de intenções de investimento no âmbito da primeira série foi iniciado no dia 28/03/2024. Para maiores informações sobre a oferta, [acesse aqui](#).

R\$1,00/cota
Renda Mensal

1,25% a.a.
Taxa de adm. e gestão⁵

11/08/2010
Início do fundo

Intrag DTVM Ltda.
Administrador

Não há
Taxa de performance

Kinea Investimentos Ltda.
Gestor

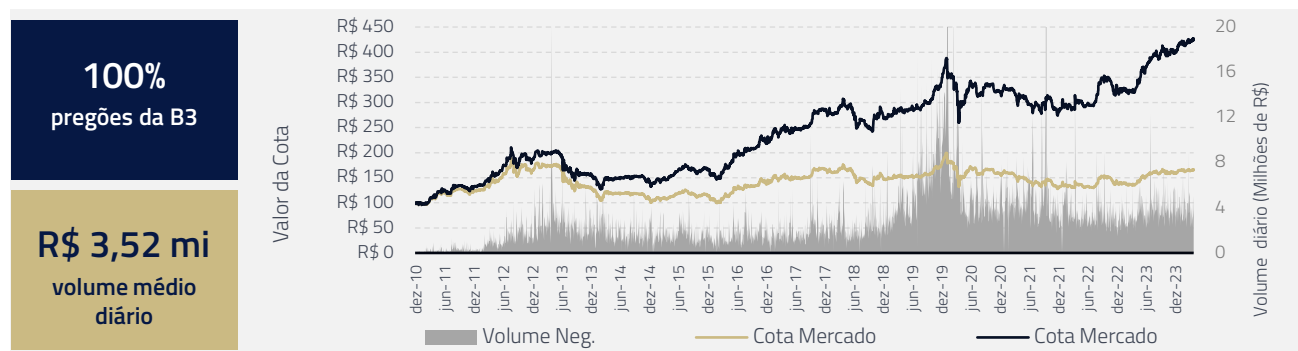
¹ Soma dos Ativos (imóveis-caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII. ² Número de cotistas em 28/03/2024. ³ Percentual de áreas vagas em relação ao total de áreas dos ativos do Fundo. ⁴ Percentual das receitas que poderiam ser geradas pelas áreas vagas em relação ao total de receitas de aluguel do Fundo. ⁵ 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.

RENTABILIDADE

	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 ⁶	100,58	112,86	122,80	163,43	144,48	144,36	156,68
Varição da Cota ⁷	65,45%	47,44%	35,51%	1,82%	15,17%	15,26%	6,20%
Renda Distribuída	259,23%	216,33%	187,68%	128,23%	62,82%	43,03%	27,15%
Rentabilidade Total	324,68%	263,77%	223,20%	130,05%	77,99%	58,30%	33,35%
CDI no Período ⁸	198,94%	175,52%	160,99%	141,44%	53,72%	38,95%	30,68%
Rentabilidade FI x CDI	163,20%	150,28%	138,64%	91,95%	145,18%	149,67%	108,72%
Ibovespa ⁹ no Período	88,10%	108,26%	116,59%	112,27%	98,05%	31,92%	7,78%

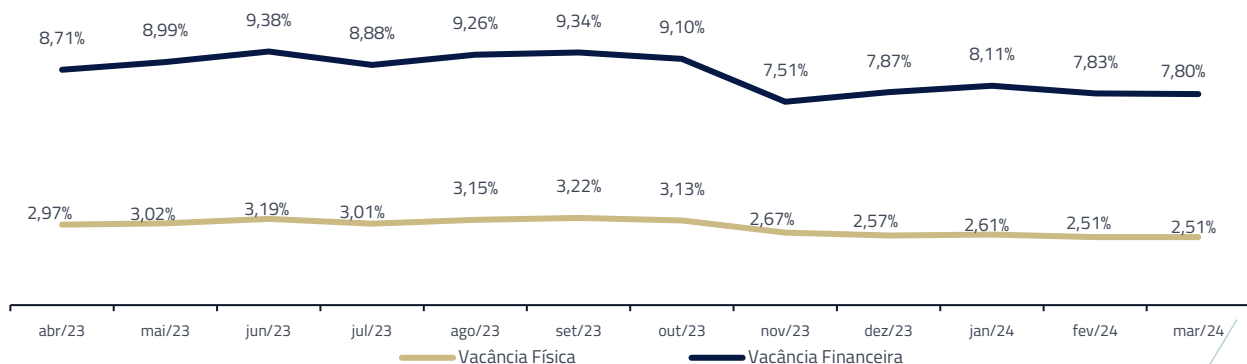
NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados representaram um total de 433.132 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 1,79% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 3.522.261 e um volume médio por negócio de R\$ 869,33. Atualmente o Fundo possui a quarta maior participação no IFIX¹⁰ (3,194%).



VACÂNCIA

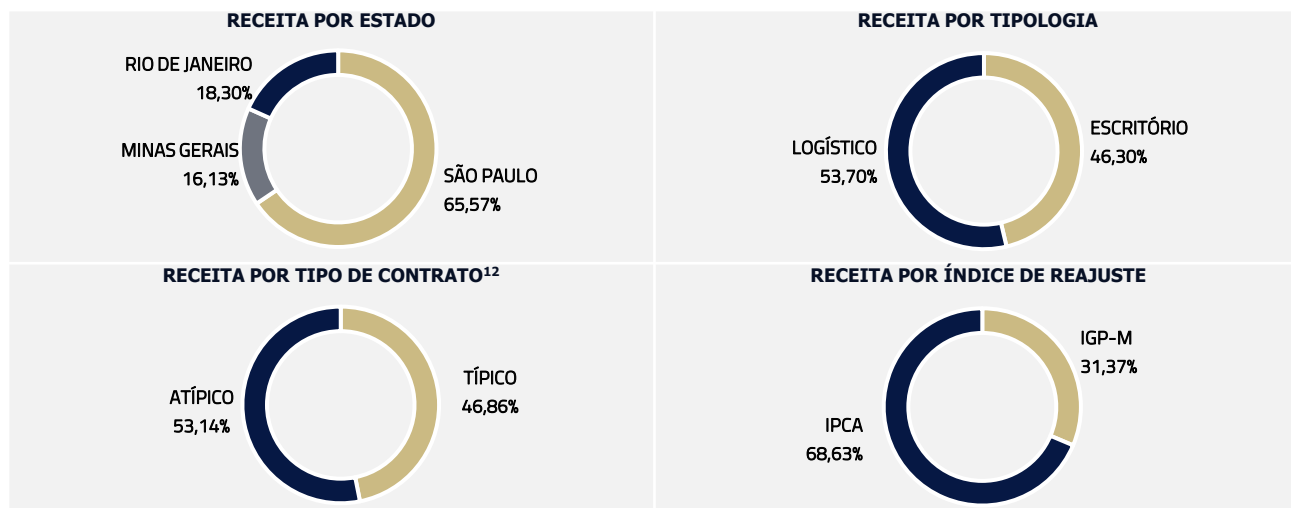
Evolução da Vacância Física³/Financeira⁴



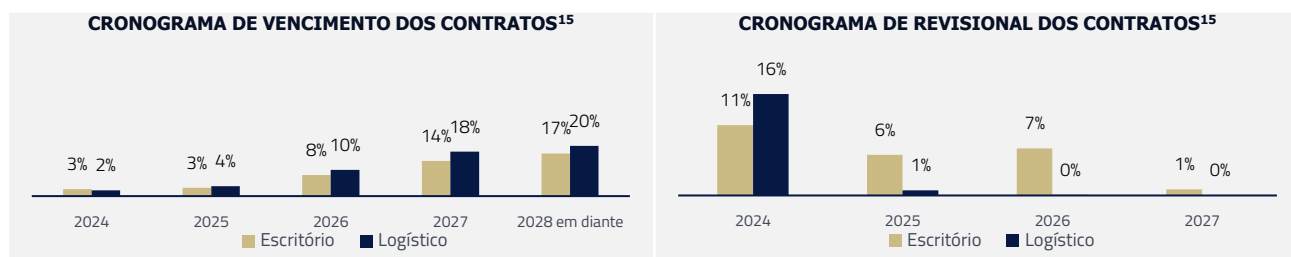
6. Os valores referenciais da cota das emissões foram ajustados para refletir o desmembramento de cotas ocorrido em 02 de Junho de 2014. 7. A variação positiva da cota não considera o imposto de renda sobre ganho de capital na venda das cotas. 8. Certificado de Depósito Interbancário, adotado neste Relatório como mera referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance do Fundo. 9. 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. 10. 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/>.

CARTEIRA IMOBILIÁRIA¹¹

Portfólio composto por 20 propriedades sendo 12 edifícios comerciais e 8 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.

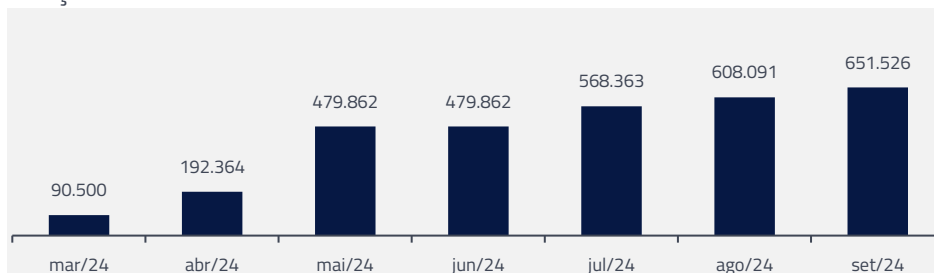


O Prazo Médio dos Contratos Firmados¹³ pelo Fundo é de 9,86 anos sendo de 8,31 anos para os escritórios e 11,19 anos para os ativos logísticos. O Prazo Médio Remanescente¹⁴ dos contratos do fundo está em 4,57 anos, com 3,58 anos para escritórios e 5,41 anos para ativos logísticos. Com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.



ABSORÇÃO DAS CARÊNCIAS¹⁶

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

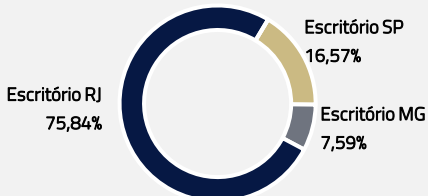


11. Informações gerenciais não auditadas. 12. Dos 53,1% de contratos atípicos, 66,1% são contratos atípicos e 33,9% são contratos de longo prazo, com características comuns aos contratos atípicos. 13. Cálculo realizado levando em consideração o início e o final dos contratos firmados pelo fundo. 14. Cálculo realizado utilizando a data de 31/03/2024 até o término de cada contrato. 15. Percentual sobre a receita total. 16. As datas apresentadas no gráfico referem-se ao mês de competência do término das carências previstas nos contratos de locação.

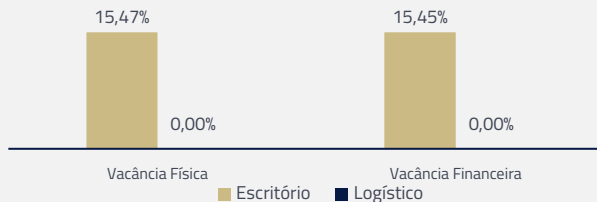
Clique e acesse o prospecto desse Fundo

KNRI11 | CNPJ: 12.005.956/0001-65

VACÂNCIA FINANCEIRA⁴ POR SEGMENTO



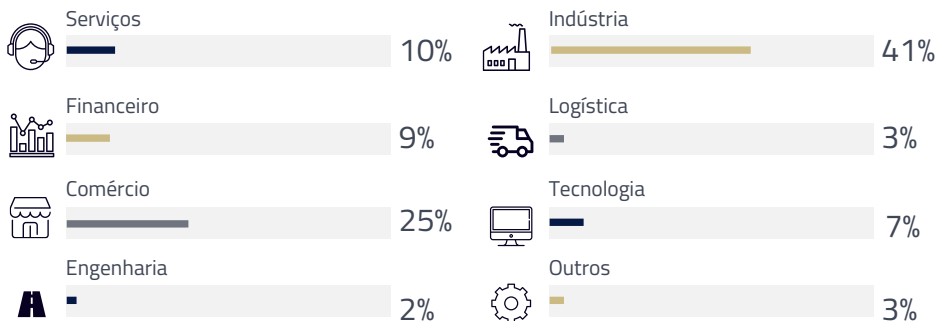
VACÂNCIA POR PORTFÓLIO



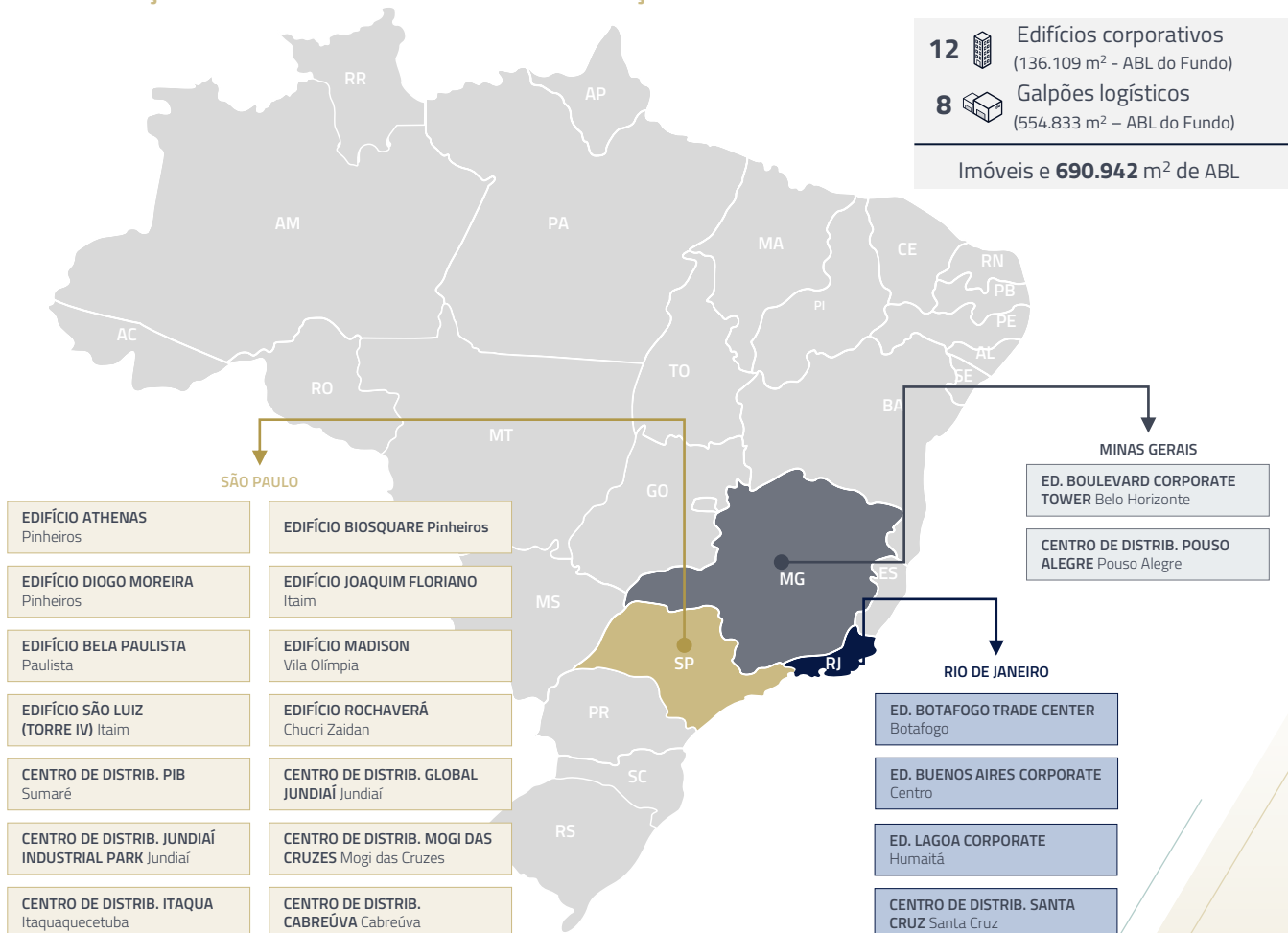
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

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



12 Edifícios corporativos (136.109 m² - ABL do Fundo)
8 Galpões logísticos (554.833 m² - ABL do Fundo)
Imóveis e 690.942 m² de ABL

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

A carteira imobiliária do Fundo é composta atualmente pelas propriedades abaixo descritas¹⁷:

Rochaverá Torres Ebony e Marble

Av. Nações Unidas, 14.171
São Paulo - SP

**ABL:** 56.734 m²**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 207.150.000

TIPO DE CONTRATO: Típico**VACÂNCIA FIN.:** 17,63%**LOCATÁRIOS:** Votorantim, SAP,
Boehringer**PARTICIPAÇÃO:** 20%**Diogo Moreira 184**

Rua Diogo Moreira, 184,
São Paulo - SP

**ABL:** 12.105 m²**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 325.328.810

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 m²**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 121.700.000

TIPO DE CONTRATO: Típico**VACÂNCIA FIN.:** 0,00%**LOCATÁRIOS:** Polirex, GTI
Comunicação, Capital Markets**PARTICIPAÇÃO:** 100%**Bela Paulista**

Avenida Paulista, 2.421,
São Paulo - SP

**ABL:** 6.521 m²**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 100.950.000

TIPO DE CONTRATO: Típico**VACÂNCIA FIN.:** 0,00%**LOCATÁRIOS:** Delta Business,
Kalunga, Agis Construção**PARTICIPAÇÃO:** 100%**São Luiz (Torre IV)**

Av. Juscelino Kubitschek, 1.830,
São Paulo - SP

**ABL:** 11.354 m²**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 178.700.000

TIPO DE CONTRATO: Típico**VACÂNCIA FIN.:** 0,00%**LOCATÁRIOS:** Pine, BMG,
Minutrade**PARTICIPAÇÃO (Torre IV):** 86%**Athenas**

Rua Doutor Fernandes Coelho, 64,
São Paulo - SP

**ABL:** 6.759,30 m²**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 85.750.000

TIPO DE CONTRATO: Típico**VACÂNCIA FIN.:** 0,00%**LOCATÁRIOS:** Polenghi, American
Airlines, Takaoka**PARTICIPAÇÃO:** 100%**Joaquim Floriano**

Rua Joaquim Floriano, 913,
São Paulo - SP

**ABL:** 3.899 m²**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 59.550.000

TIPO DE CONTRATO: Típico**VACÂNCIA FIN.:** 16,56%**LOCATÁRIOS:** GS Inima, Odata,
Planova**PARTICIPAÇÃO:** 100%**Biosquare (em desenv.)**

Rua dos Pinheiros, 701,
São Paulo - SP

**ABL:** 41.930 m²**EXPECTATIVA DE
CONCLUSÃO:**

1526

PARTICIPAÇÃO: 69%**TOTAL APORTADO:**

R\$ 220.114.474,04

Boulevard Corporate Tower

Avenida dos Andradas, 3.000
Belo Horizonte - MG

**ABL:** 20.426 m²**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 231.850.000

TIPO DE CONTRATO: Típico**VACÂNCIA FIN.:** 9,46%**LOCATÁRIOS:** Google, We Work**PARTICIPAÇÃO:** 100%**Lagoa Corporate**

Rua Humaitá, 275,
Rio de Janeiro - RJ

**ABL:** 11.687 m²**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 250.700.000

TIPO DE CONTRATO: Típico**VACÂNCIA FIN.:** 12,78%**LOCATÁRIOS:** Pinheiro Neto, SPX,
JGP**PARTICIPAÇÃO:** 100%**Botafogo Trade Center**

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

**ABL:** 8.083 m²**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 103.050.000

TIPO DE CONTRATO: Típico**VACÂNCIA FIN.:** 68,08%**LOCATÁRIOS:** Xerox, Keppel Fels,
UTE GNA**PARTICIPAÇÃO:** 100%**Buenos Aires Corporate**

Rua Buenos Aires, 15,
Rio de Janeiro - RJ

**ABL:** 6.887 m²**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 36.400.000

TIPO DE CONTRATO: Típico**VACÂNCIA FIN.:** 94,69%**LOCATÁRIOS:** Grupo GR, Confere**PARTICIPAÇÃO:** 100%

¹⁷ A avaliação patrimonial dos imóveis considera a participação do Fundo no ativo e foi elaborada pela empresa Colliers International, data base Junho/2023. A ABL corresponde a área total de cada ativo. Para a exibição dos locatários foi selecionada uma amostra dos principais inquilinos.

Clique e acesse o
prospecto desse Fundo

KNRI11 | CNPJ: 12.005.956/0001-65

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

CD Jundiá Industrial Park

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

**ABL:** 75.976 m²**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 224.900.000

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 m²**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 246.900.000

TIPO DE CONTRATO: Atípico¹²**VACÂNCIA FIN.:** 0,00%**LOCATÁRIOS:** Kimberly Clark**PARTICIPAÇÃO:** 100%**CD Itaqua**

Rua do Níquel, 205,
Itaquaquetuba - SP

**ABL:** 30.698 m²**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 129.402.265

TIPO DE CONTRATO: Atípico**VACÂNCIA FIN.:** 0,00%**LOCATÁRIOS:** Marisa**PARTICIPAÇÃO:** 100%**CD Santa Cruz**

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

**ABL:** 64.860 m²**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 200.300.000

TIPO DE CONTRATO: Atípico**VACÂNCIA FIN.:** 0,00%**LOCATÁRIOS:** Lojas Renner**PARTICIPAÇÃO:** 100%**CD Global Jundiá**

Avenida Caminho de Goiás, 100,
Jundiá - SP

**ABL:** 41.468 m²**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 126.750.000

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 m²**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 18.100.000

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 m²**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 303.300.000

TIPO DE CONTRATO: Atípico¹³**VACÂNCIA FIN.:** 0,00%**LOCATÁRIOS:** Empresa do setor
de consumo**PARTICIPAÇÃO:** 100%**CD Cabreúva**

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

**ABL:** 178.730 m²**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 677.200.000

TIPO DE CONTRATO: Atípico**VACÂNCIA FIN.:** 0,00%**LOCATÁRIOS:** Lojas Renner**PARTICIPAÇÃO:** 100%**ALAVANCAGEM - CRI CABREÚVA****VOLUME¹⁸:** R\$ 150.000.000**TAXAS:****De Abr/2023 a Abr/2024:** IPCA + 4,75%**AMORTIZAÇÃO:** 0,83% ao mês**VENCIMENTO:** Abr/2024

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

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS¹⁹

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



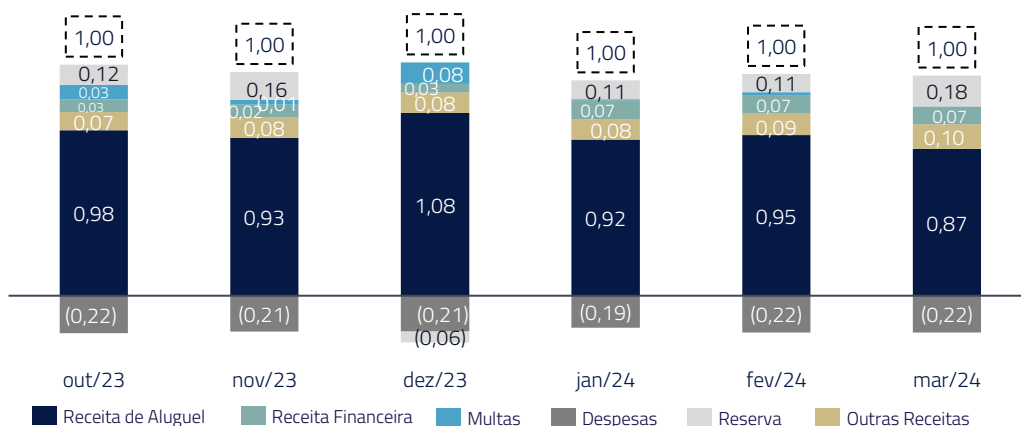
RECURSOS DISPONÍVEIS PARA DISTRIBUIÇÃO

No quadro abaixo, apresentamos os recursos disponíveis para distribuição no mês de março 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\$ 1,35 MM e que no mês anterior foram realizadas antecipações no montante de R\$ 3,38 MM.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	mar/24	R\$/COTA
(+) RECEITAS DE ALUGUEIS CAIXA	18.587.880	0,86
(+) RECEITAS DE ALUGUEIS ANTECIPADOS	2.363.664	0,10
(+) RECEITA FINANCEIRA	1.653.242	0,07
(+) LUCRO COM VENDA DE ATIVO	2.349.308	0,09
(-) DESPESAS CONDOMINIAIS	-654.684	-0,01
(-) DESPESAS COM IPTU	-273.840	-0,01
(-) OUTRAS DESPESAS	-4.298.969	-0,20
(=) RESULTADO MENSAL	19.726.601	0,89
(-) RESERVA	-4.430.520	-0,11
DISTRIBUIÇÃO	24.157.121	1,00

COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO SEMESTRAL



19. Números não auditados 20. Receita potencial de alugueis e fluxo financeiro da venda de ativos, que contenha características de receita recorrente. 21. Receita referente a eventuais ajustes nos recebimentos, como: valores pró-rata, inadimplências, multa, juros e antecipações.

FLUXO DE CAIXA DO MÊS DE MARÇO 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 fevereiro e as receitas financeiras, descontando-se as despesas do Fundo, que são compostas, basicamente, pelas taxas legais e de administração²²:

SALDO INICIAL EM 01.03.24	38.145.039
(+) ALUGUÉIS ²³	18.528.793
(+) RECEITA FINANCEIRA	1.653.242
(+) RECEITA COM VENDA DE ATIVO	3.307.603
(-) COMPRA DE ATIVO	7.833.057
(-) BENEFITORIAS	481.465
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ²⁴	3.739.105
(-) DESPESAS DE CONDOMÍNIO, IPTU E OUTROS	1.488.388
(-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS ²⁵	24.157.020
SALDO FINAL EM 28.03.24	23.935.642

VARIAÇÃO PATRIMONIAL²⁶

Em março, o valor patrimonial das cotas apresentou a seguinte evolução²⁷:

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
29.02.24	24.157.121	R\$ 159,55	-	3.854.290.655,29
28.03.24	24.157.121	R\$ 159,30	-0,16%	3.848.134.845,89

²². Saldo Final na data base do relatório, bruto da distribuição de rendimentos a ser realizada no mês seguinte. ²³. O montante total da linha de aluguéis contém o valor recebido referente ao CD Cabreúva, dado a entrega do imóvel em 27/09/2021 e as características específicas da estrutura de capital do desenvolvimento do ativo. ²⁴. 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. ²⁵. Rendimentos Distribuídos bruto de imposto de renda de cotistas pessoa jurídica. ²⁶. Soma dos Ativos (móveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII. ²⁷. Valor Patrimonial na data base do relatório já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada no mês seguinte.

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.