

# KINEA RENDA IMOBILIÁRIA - FII

KNRI11

CNPJ: 12.005.956/0001-65

# Kinea

uma empresa



## RELATÓRIO DE GESTÃO

DEZEMBRO 2020

### Objetivo do Fundo

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

### Patrimônio líquido<sup>1</sup>

R\$ 3.748.109.138

### Número de cotistas<sup>2</sup>

227.514

### Valor patrimonial da cota

Posição em 31/12/20

R\$ 157,13

### Valor de mercado da cota

Fechamento em 31/12/20

R\$ 162,32

### Volume negociado

Mês R\$ 95.557.227

Média diária R\$ 4.777.861

### Renda Mensal

Pagamento em 15/01/2021

R\$ 0,65/cota

### Taxa de administração e gestão<sup>3</sup>

1,25% a.a.

### Taxa de performance

Não há

### Início do fundo

11/08/2010

### Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

### Administrador

Intrag DTVM Ltda.

## Prezado Investidor,

Durante o mês de Dezembro de 2020, concluímos a aquisição de mais dois conjuntos do Ed. Joaquim Floriano (468 m<sup>2</sup>), **levando a participação que o Fundo possui no ativo para 100%**. Essa aquisição foi realizada com **desconto relevante** em relação ao valor de avaliação do imóvel e consolida a participação do Fundo em um ativo com boa liquidez e que demonstrou resiliência ao longo dos últimos ciclos econômicos.

Em continuidade ao processo de melhoria constante nos ativos que compõe a carteira do fundo, concluímos nesse mês o projeto de reforma da recepção, auditório e sistema de acessos no Edifício Lagoa Corporate, no Rio de Janeiro. As otimizações de layout e modernizações têm como propósito aumentar os níveis de ocupação no imóvel e trazer maior qualidade aos inquilinos atuais.

ANTES



DEPOIS



No mês de Dezembro tivemos **movimentações positivas** em relação a carteira de inquilinos do Fundo. Houve a entrada da empresa Golar no Edifício Lagoa Corporate, que ocupará dois conjuntos (911m<sup>2</sup>) do imóvel e a locação de mais 1 módulo do Global Jundiaí para a Foxconn, que aumentou sua área no imóvel em 1.411,98 m<sup>2</sup>.

A movimentação descrita acima e a aquisição dos novos conjuntos do Edifício Joaquim Floriano, levaram a uma **redução da vacância física<sup>4</sup>** do Fundo para 6,28% (ante 6,66% no mês anterior), da vacância financeira<sup>5</sup> para 10,53% (ante 11,69% no mês anterior) e da vacância financeira ajustada pelas carências para 11,46% (ante 11,69% no mês anterior).

A obra do CD Cabreúva atualmente encontra-se 50,11% executada, em linha com o cronograma esperado, recuperando, portanto, o pequeno atraso que vinha apresentando.

Conforme informado em nosso comunicado de rendimentos publicado em 30/12/2020, o valor de rendimentos distribuídos pelo Fundo referente ao mês de dezembro cujo pagamento ocorrerá em 15/01/2021, **será mantido em R\$0,65 por cota**.

Por fim, gostaríamos de destacar que iniciamos em novembro a 7ª Emissão de Cotas do fundo com os esforços de colocação sendo feitos exclusivamente pelo Banco Itaú.

Rentabilidade do Fundo considerando a distribuição de renda e a variação da cota no mercado secundário, tomando como base investidores hipotéticos que tenham participado em uma das seis emissões primárias pelas respectivas cotas médias.

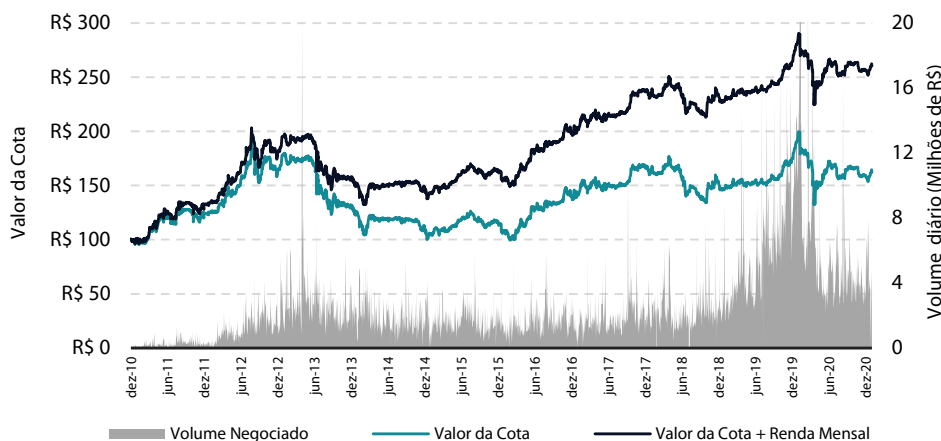
	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão	6ª Emissão
	15/09/2010	08/07/2011	13/01/2012	01/02/2013	21/07/2017	05/04/2019
Valor Referencial da Cota <sup>6</sup>	100,58	112,86	122,80	163,43	144,48	144,36
Variação da Cota	49,11%	35,06%	25,75%	-0,68%	9,88%	9,95%
<b>Renda Distribuída</b>	<b>163,95%</b>	<b>128,67%</b>	<b>107,93%</b>	<b>61,95%</b>	<b>25,63%</b>	<b>10,65%</b>
<b>Rentabilidade Total</b>	<b>213,06%</b>	<b>163,73%</b>	<b>133,68%</b>	<b>61,27%</b>	<b>35,51%</b>	<b>20,60%</b>
CDI no Período <sup>7</sup>	124,43%	107,11%	96,38%	81,84%	16,94%	6,07%
Rentabilidade FI x CDI	171,23%	152,86%	138,70%	74,87%	209,64%	339,09%
Ibovespa <sup>8</sup> no Período	74,75%	93,48%	101,22%	97,21%	84,00%	22,56%

1.Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII 2. N° de cotistas em 30/12. 3. 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 4. Percentual de áreas vagas em relação ao total de áreas dos ativos do Fundo. 5. Percentual das receitas que poderiam ser geradas pelas áreas vagas em relação ao total de receitas de aluguel do Fundo. 6. Os valores referenciais da cota das emissões foram ajustados para refletir o desmembramento de cotas ocorrido em 02 de Junho de 2014. 7. Certificado de Depósito Interbancário, adotado neste Relatório como mera referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance do Fundo. 8. 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

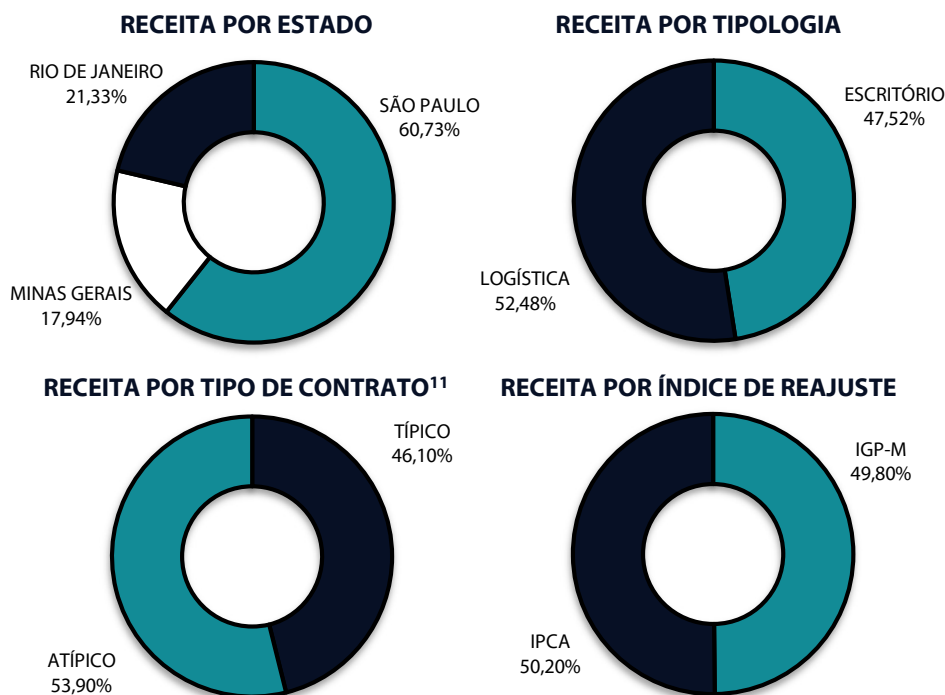
Em dezembro, as cotas foram negociadas em **100% dos pregões** da B3, com volume médio diário de aproximadamente **R\$ 4,78 milhões**.

Os volumes transacionados representaram um total de 606.492 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 2,54% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 4.777.861 e um volume médio por negócio de R\$ 1.241,18. Atualmente o Fundo possui a segunda maior participação no IFIX<sup>9</sup> (4,954%).



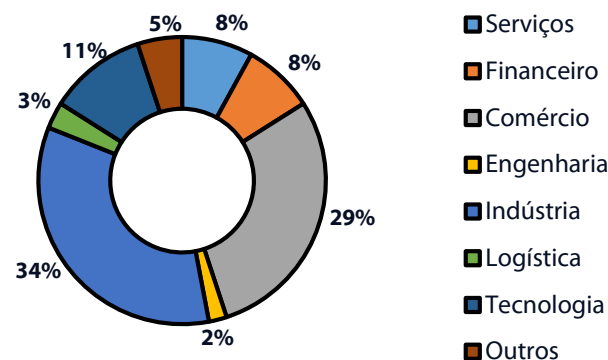
## CARTEIRA IMOBILIÁRIA<sup>10</sup>

Portfólio composto por 19 propriedades sendo 10 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.



O Fundo possui um total de 80 contratos de locação e mais de 50 inquilinos, trazendo assim uma diversificação para o portfólio.

### RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO

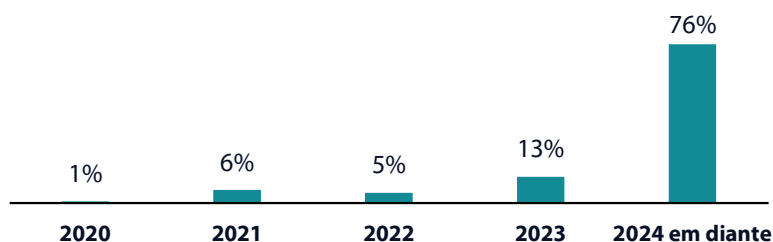


9. O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) tem por objetivo medir a performance de uma carteira composta por cotas de fundos imobiliários que são listados para negociação nos ambientes administrados pela B3. Mais informações em: [http://www.b3.com.br/pt\\_br/](http://www.b3.com.br/pt_br/). 10. Informações gerenciais não auditadas. 11. Dos 54% de contratos atípicos, 67% são contratos atípicos e 33% são contratos de longo prazo, com características comuns aos contratos atípicos.

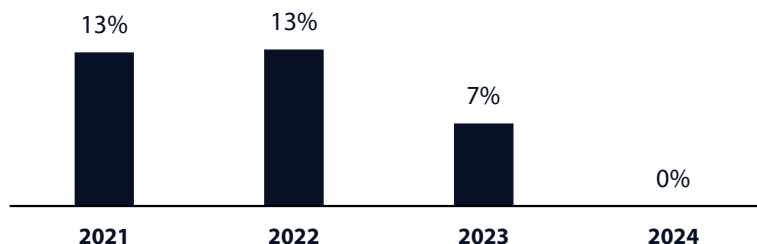
## CARTEIRA IMOBILIÁRIA

O prazo médio dos contratos firmados pelo Fundo é de 9,73 anos com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos ao lado.

CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS



CRONOGRAMA DE REVISIONAL DOS CONTRATOS



## Portfólio Imobiliário do Fundo por localização geográfica

**10** Edifícios corporativos  
(94.800 m<sup>2</sup> de ABL)

**9** Galpões logísticos  
(660.800 m<sup>2</sup> de ABL)

**19** Imóveis e **755.600** m<sup>2</sup> de ABL

### SÃO PAULO

- Edifício Athenas – Pinheiros
- Edifício Diogo Moreira 184 – Faria Lima
- Edifício Joaquim Floriano – Itaim
- Edifício Bela Paulista – Paulista
- Edifício Madison – Vila Olímpia
- Edifício São Luiz (Torre IV) – Itaim

- 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 Itaqua Itaquaquetuba

- Centro de Distribuição Bandeirantes Louveira

- Centro de Distribuição Cabreúva (em desenvolvimento) Cabreúva

### MINAS GERAIS

- Centro de Distribuição Pouso Alegre – Pouso Alegre

- Edifício Boulevard Corporate Tower Belo Horizonte

### RIO DE JANEIRO

- Edifício Botafogo Trade Center– Botafogo

- Edifício Buenos Aires Corporate– Centro

- Edifício Lagoa Corporate – Humaitá

- Centro de Distribuição Santa Cruz Santa Cruz

## INFORMAÇÕES CONTÁBEIS<sup>12</sup>

### Recursos disponíveis para distribuição:

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

<b>Total de Receitas</b>	<b>21.274.541,06</b>
Total de Despesas	-4.714.332,24
<b>Saldo Final em 12.2020</b>	<b>16.560.208,82</b>

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\$ 0,99 MM.

### Fluxo de caixa do mês de Dezembro 2020:

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 novembro e as receitas financeiras, descontando-se as despesas do Fundo, que são compostas, basicamente, pelas taxas legais e de administração<sup>13</sup>:

<b>SALDO INICIAL EM 01.12.20</b>	<b>437.639.335</b>
(+) ALUGUÉIS	16.521.110
(+) RECEITA FINANCEIRA	2.958.943
(+) 7ª EMISSÃO - INCLUSO CUSTO DE DISTRIBUIÇÃO	28.632.791,32
(-) COMPRA DE ATIVO	28.641.313
(-) BENFEITORIAS	375.698
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO <sup>14</sup>	3.725.728
(-) TAXA LEGAIS OUTRAS DESPESAS	988.605
(-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS <sup>15</sup>	15.387.647
<b>SALDO FINAL EM 31.12.20</b>	<b>436.633.189</b>

### Saldo disponível:

<b>SALDO FINAL EM 31.12.20</b>	<b>436.633.189</b>
(-) RENDIMENTOS A DISTRIBUIR	15.506.567
(-) TAXAS E OUTRAS DESPESAS A PAGAR	4.105.028
(-) RECURSOS COMPROMETIDOS COM A AQUISIÇÃO DE ATIVOS E ALUGUÉIS DE COMPETÊNCIA FUTURA	214.132.066
<b>SALDO DISPONÍVEL EM 31.12.20</b>	<b>202.889.528</b>

### Recursos em caixa, alocados em instrumentos de maior liquidez:

Ao final de dezembro o Fundo possuía uma disponibilidade total de recursos de R\$ 436.633.189, conforme composição abaixo:

<b>LCI/CRI</b>	79,34%
<b>Ativos de liquidez</b>	20,66%

## VALOR PATRIMONIAL<sup>16</sup>

Em dezembro, o valor patrimonial das cotas apresentou a seguinte evolução<sup>17</sup>:

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
30.11.20	23.673.283	R\$ 156,28	-	3.699.634.449,75
31.12.20	23.853.360	R\$ 157,13	0,54%	3.748.109.137,86

12. Números não auditados. 13. Saldo Final em 31/12/2020, bruto da distribuição de rendimentos a ser realizada em janeiro/21. 14. 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. 15. Rendimentos Distribuídos bruto de imposto de renda de cotistas pessoa jurídica. 16. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII. 17. Valor Patrimonial em 31/12/2020 já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada em janeiro/21.

## PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

A carteira imobiliária do Fundo é composta atualmente pelas propriedades abaixo descritas<sup>17</sup>:

### Ed. Madison



Rua Gomes de Carvalho, 1.195, São Paulo - SP  
**DATA DE AQUISIÇÃO:** Fev/13  
**ABL:** 8.329 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 114.500.000 (base mar/20)

### Ed. Joaquim Floriano



Rua Joaquim Floriano, 913, São Paulo - SP  
**DATA DE AQUISIÇÃO:** Mar/11  
**ABL:** 3.197 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 52.300.000 (base mar/20)

### Ed. Athenas



Rua Doutor Fernandes Coelho, 64, São Paulo - SP  
**DATA DE AQUISIÇÃO:** Fev/11  
**ABL:** 6.230 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 88.100.000 (base mar/20)

### Ed. Bela Paulista



Avenida Paulista, 2.421, São Paulo - SP  
**DATA DE AQUISIÇÃO:** Fev/13  
**ABL:** 6.521 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 107.500.000 (base mar/20)

### Ed. Diogo Moreira 184



Rua Diogo Moreira, 184, São Paulo - SP  
**DATA DE AQUISIÇÃO:** Abril/19  
**ABL:** 12.105 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 314.400.000 (base mar/20)

### Ed. São Luiz (Torre IV)



Av. Juscelino Kubitschek, 1.830, São Paulo - SP  
**DATA DE AQUISIÇÃO:** Jul/19  
**ABL:** 11.354 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 170.000.000 (base mar/20)

### Ed. Lagoa Corporate



Rua Humaitá, 275, Rio de Janeiro - RJ  
**DATA DE AQUISIÇÃO:** Mai/13  
**ABL:** 11.687 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 292.500.000 (base mar/20)

### Ed. Botafogo Trade Center



Rua Prof. Álvaro Rodrigues 352, Rio de Janeiro - RJ  
**DATA DE AQUISIÇÃO:** Jul/12  
**ABL:** 8.083 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 133.200.000 (base mar/20)

### Ed. Buenos Aires Corporate



Rua Buenos Aires, 15, Rio de Janeiro - RJ  
**DATA DE AQUISIÇÃO:** Set/12  
**ABL:** 6.855 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 63.400.000 (base mar/20)

### Ed. Boulevard Corporate Tower



Avenida dos Andradas, 3.000 Belo Horizonte - MG  
**DATA DE AQUISIÇÃO:** Dez/18  
**ABL:** 20.426 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 256.800.000 (base mar/20)

### CD Mogi das Cruzes



Rodovia Mogi-Dutra, 11.100, Mogi das Cruzes - SP  
**DATA DE AQUISIÇÃO:** Mar/13  
**ABL:** 69.113 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 234.900.000 (base mar/20)

### CD Jundiaí Industrial Park



Rodovia Vice Pref. Hermenegildo Tonolli, km 2, Jundiaí - SP  
**DATA DE AQUISIÇÃO:** Jan/13  
**ABL:** 75.976 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 210.200.000 (base mar/20)

### CD Global Jundiaí



Avenida Caminho de Goiás, 100, Jundiaí - SP  
**DATA DE AQUISIÇÃO:** Nov/11  
**ABL:** 41.468 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 121.200.000 (base mar/20)

### CD Bandeirantes



Rodovia dos Bandeirantes, km 69, Louveira - SP  
**DATA DE AQUISIÇÃO:** Jun/13  
**ABL:** 99.279 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 276.000.000 (base mar/20)

### CD Santa Cruz



Estrada da Lama Preta, 2.805, Rio de Janeiro - RJ  
**DATA DE AQUISIÇÃO:** Out/13  
**ABL:** 64.860 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 222.000.000 (base mar/20)

### CD Pouso Alegre



Rodovia Fernão Dias, km 863, Pouso Alegre - MG  
**DATA DE AQUISIÇÃO:** Mai/13  
**ABL:** 87.750 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 260.900.000 (base mar/20)

### CD Itaquá



Rua do Níquel, 205, Itaquaquecetuba - SP  
**DATA DE AQUISIÇÃO:** Mai/18  
**ABL:** 30.698 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 116.900.000 (base mar/20)

### CD PIB Sumaré



Avenida Parque Industrial, 580, Sumaré - SP  
**DATA DE AQUISIÇÃO:** Set/11  
**ABL:** 13.836 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
 R\$ 17.900.000 (base mar/20)

## 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)

