

KNRI11 | CNPJ: 12.005.956/0001-65

# Kinea Renda Imobiliária - FII

## Janeiro 2021

### Objetivo do Fundo

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

**R\$ 3.774.561.009****Patrimônio líquido<sup>1</sup>****R\$ 156,67**

Posição em 29/01/21

**Valor patrimonial da cota****6,81%**

Ante 6,28% no mês anterior

**Vacância Física<sup>3</sup>****229.162****Número de cotistas<sup>2</sup>****R\$ 159,80**

Fechamento em 29/01/21

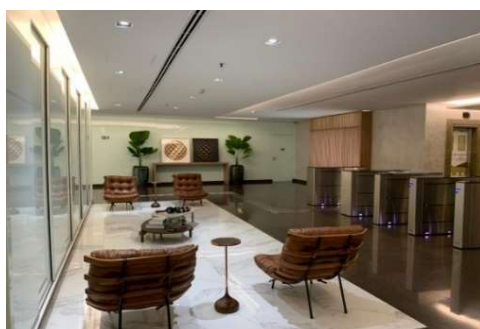
**Valor de mercado da cota****12,28%**

Ante 10,53% no mês anterior

**Vacância Financeira<sup>4</sup>**<https://www.kinea.com.br/videos/>

### Prezado Investidor,

Durante o mês de Janeiro de 2021, em continuidade ao processo de modernização dos imóveis que compõem a carteira do Fundo, concluímos o retrofit da recepção, auditório e revitalização da área externa do Edifício Athenas. Tal processo tem sido realizado em vários imóveis do portfólio, com o objetivo de atender as necessidades dos atuais inquilinos, bem como **aumentar os níveis de ocupação nos imóveis**.



Edifício Athenas

Em janeiro **tivemos movimentações** na carteira de inquilinos do Fundo, **foi concluída a locação** de um conjunto do **Edifício Lagoa Corporate**, no Rio de Janeiro, pela empresa Schmidt Valois. Por outro lado, houve a desocupação de um conjunto do Edifício Buenos Aires Corporate pela empresa Capgemini, um conjunto do Edifício Athenas pela empresa American Airlines e quatro conjuntos no Edifício Botafogo Trade Center pela empresa ECAD. Tais movimentações elevaram a vacância do Fundo, sendo que a vacância financeira ajustada pelas carências atingiu 13,38% (ante 11,46% no mês anterior).

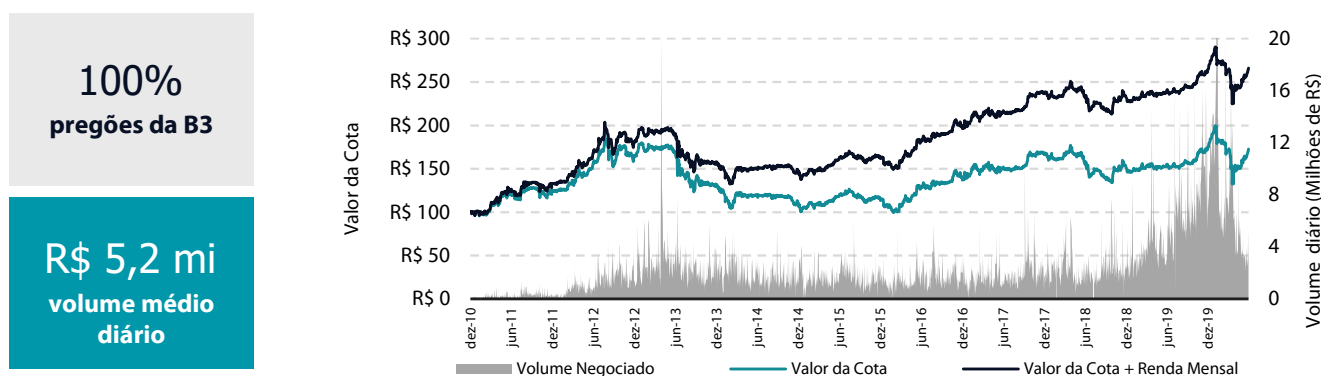
Apesar do aumento na vacância, com a manutenção da performance positiva dos pagamentos pelos inquilinos e a aceleração da curva de desembolsos associada a obra do CD Cabreúva, que atingiu 54,31%, **o Fundo aumentará a distribuição para R\$0,69 por cota**, conforme comunicado de rendimentos publicado em 29/01/2021, **um incremento superior a 6% em relação ao valor anterior**.

**R\$ 0,69/cota****Renda Mensal****1,25% a.a.****taxa de adm. e gestão<sup>5</sup>****11/08/2010****início do fundo****Intrag DTVM Ltda****administrador****não há****taxa de performance****Kinea Investimentos Ltda.****gestor**

	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
Varição da Cota	47,11%	33,27%	24,11%	-2,22%	8,48%	8,55%
<b>Renda Distribuída</b>	<b>165,65%</b>	<b>129,99%</b>	<b>109,03%</b>	<b>62,59%</b>	<b>26,20%</b>	<b>11,14%</b>
<b>Rentabilidade Total</b>	<b>212,76%</b>	<b>163,26%</b>	<b>133,14%</b>	<b>60,37%</b>	<b>34,68%</b>	<b>19,70%</b>
CDI no Período <sup>7</sup>	124,74%	107,40%	96,65%	82,09%	17,09%	6,21%
Rentabilidade FI x CDI	170,56%	152,01%	137,75%	73,55%	202,91%	317,19%
Ibovespa <sup>8</sup> no Período	68,95%	87,06%	94,55%	90,66%	77,89%	18,49%

## Negociação e Liquidez

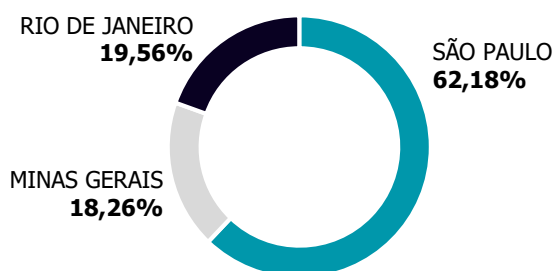
Os volumes transacionados representaram um total de 613.648 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 2,55% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 5.156.387 e um volume médio por negócio de R\$ 1.491,31. Atualmente o Fundo possui a segunda maior participação no IFIX<sup>9</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.

### RECEITA POR ESTADO



### RECEITA POR TIPOLOGIA



### RECEITA POR TIPO DE CONTRATO<sup>11</sup>



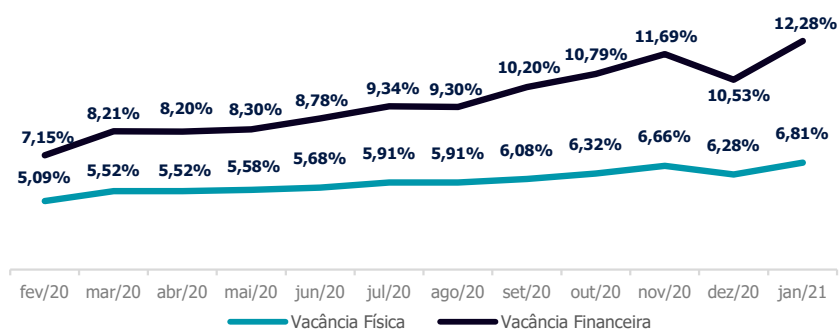
### RECEITA POR ÍNDICE DE REAJUSTE



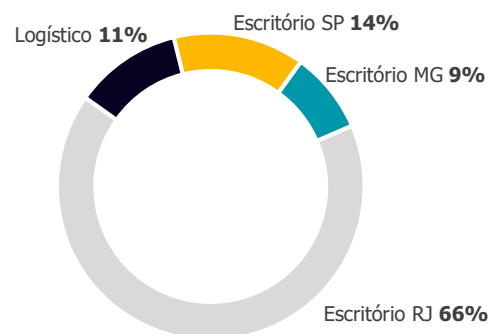
6. Os valores referenciais da cota das emissões foram ajustados para refletir o desmembramento de cotas ocorrido em 02 de Junho de 2014. 7. Certificado de Depósito Interbancário, adotado neste Relatório como mera referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance do Fundo. 8. Ibovespa é 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. 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 55% de contratos atípicos, 67% são contratos atípicos e 33% são contratos de longo prazo, com características comuns aos contratos atípicos.

## Vacância

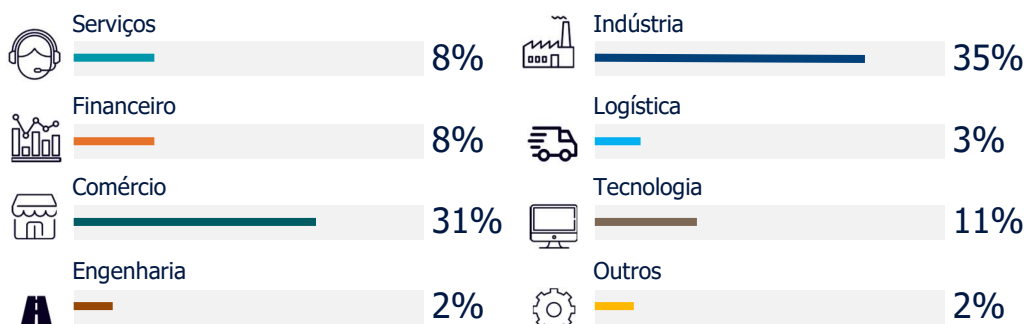
EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA FÍSICA<sup>3</sup>/FINANCEIRA<sup>4</sup>



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



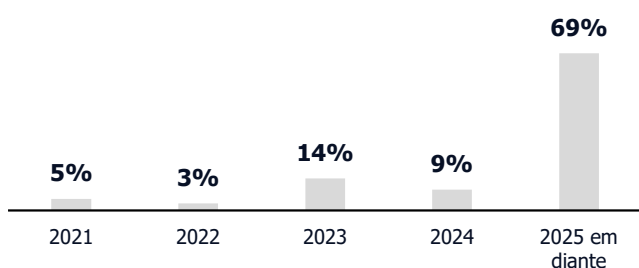
O Fundo possui um total de **79 contratos de locação e mais de 50 inquilinos**, trazendo assim uma diversificação para o portfólio.



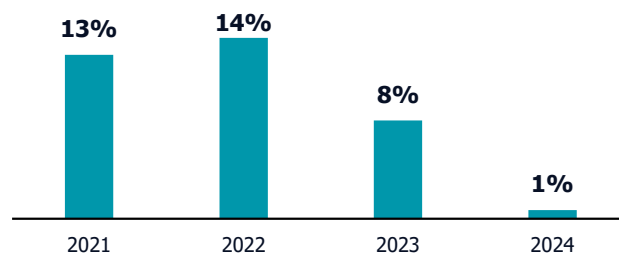
## Carteira Imobiliária

O prazo médio dos contratos firmados pelo Fundo é de 9,82 anos com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.

CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS





CRONOGRAMA DE REVISIONAL DOS CONTRATOS




## Portfólio Imobiliário do Fundo por localização geográfica

### SÃO PAULO

-  **Edifício Athenas** – Pinheiros
-  **Edifício Diogo Moreira 184** – Pinheiros
-  **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



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

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

---

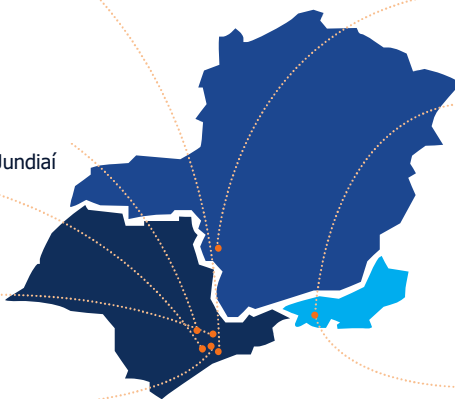
**19** Imóveis e **755.600** m<sup>2</sup> de ABL

### 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

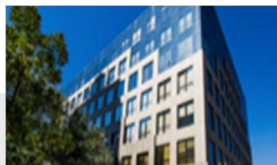


## PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

A carteira imobiliária do Fundo é composta atualmente pelas propriedades abaixo descritas<sup>12</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\$ 109.100.000 (base jun/20)

### Ed. Joaquim Floriano

Rua Joaquim Floriano, 913,  
São Paulo - SP



**DATA DE AQUISIÇÃO:** Mar/11  
**ABL:** 3.431 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
R\$ 54.200.000 (base jun/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\$ 84.800.000 (base jun/20)

### Ed. Bela Paulista

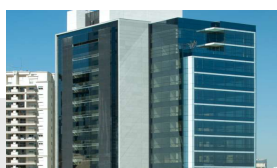
Avenida Paulista, 2.421,  
São Paulo - SP



**DATA DE AQUISIÇÃO:** Fev/13  
**ABL:** 6.521 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
R\$ 104.400.000 (base jun/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\$ 317.700.000 (base jun/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\$ 164.300.000 (base jun/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\$ 277.300.000 (base jun/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\$ 127.400.000 (base jun/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\$ 61.600.000 (base jun/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\$ 245.100.000 (base jun/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\$ 231.100.000 (base jun/20)

### CD Jundiaí Industrial Park

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



**DATA DE AQUISIÇÃO:** Jan/13  
**ABL:** 75.976 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
R\$ 213.300.000 (base jun/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\$ 114.500.000 (base jun/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\$ 267.700.000 (base jun/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\$ 213.200.000 (base jun/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\$ 270.900.000 (base jun/20)

### CD Itaqua

Rua do Níquel, 205,  
Itaquaquecetuba - SP



**DATA DE AQUISIÇÃO:** Mai/18  
**ABL:** 30.698 m<sup>2</sup>  
**VALOR DE AVALIAÇÃO:**  
R\$ 117.092.000 (base jun/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 jun/20)

### CD Cabreúva (em desenvolvimento)

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



**ABL:** 177.820 m<sup>2</sup>  
**EXPECTATIVA DE CONCLUSÃO:**  
2T21

## Informações Contábeis<sup>13</sup>

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

### Recursos disponíveis para distribuição:

Importante ressaltar que o valor total de receitas considera antecipações feitas pelos inquilinos neste mês no montante de R\$ 1,12 MM e que no mês anterior foram realizadas antecipações no montante de R\$ 1,35 MM.

<b>Total de Receitas</b>	<b>24.375.568,53</b>
Total de Despesas	-4.897.758,40
<b>Saldo Final em 01.2021</b>	<b>19.477.810,13</b>

### Fluxo de caixa do mês de Janeiro 2021:

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 dezembro e as receitas financeiras, descontando-se as despesas do Fundo, que são compostas, basicamente, pelas taxas legais e de administração<sup>14</sup>:

<b>SALDO INICIAL EM 01.01.21</b>	<b>436.631.627</b>
(+) ALUGUÉIS	19.843.587
(+) RECEITA FINANCEIRA	2.737.494
(+) 7ª EMISSÃO - INCLUSO CUSTO DE DISTRIBUIÇÃO	37.856.708
(-) COMPRA DE ATIVO	15.660.176
(-) BENFEITORIAS	1.026.264
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO <sup>15</sup>	4.105.028
(-) DESPESAS DE CONDOMÍNIO, IPTU E OUTROS	792.730
(-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS <sup>16</sup>	15.504.683
<b>SALDO FINAL EM 29.01.21</b>	<b>459.980.533</b>

### Saldo disponível:

<b>SALDO FINAL EM 29.01.21</b>	<b>459.980.533</b>
(-) RENDIMENTOS A DISTRIBUIR	16.625.210
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO A PAGAR	3.808.024
(-) RECURSOS COMPROMETIDOS COM A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, INVESTIMENTOS, ALUGUEIS DE COMPETÊNCIA FUTURA E BENFEITORIAS	276.962.784
(-) RECURSOS 7ª EMISSÃO	76.969.524
<b>SALDO DISPONÍVEL EM 29.01.21</b>	<b>85.614.992</b>

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

Ao final de janeiro o Fundo possuía uma disponibilidade total de recursos de R\$ 459.980.533, conforme composição:

<b>LCI/CRI</b>	75,41%
<b>Ativos de liquidez</b>	24,59%

## Valor patrimonial<sup>17</sup>

Em janeiro, o valor patrimonial das cotas apresentou a seguinte evolução<sup>18</sup>:

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
31.12.20	23.853.360	R\$ 157,13	-	3.748.109.137,86
29.01.21	24.091.777	R\$ 156,67	-0,29%	3.774.561.009,37

<sup>13</sup>. Números não auditados. <sup>14</sup>. Saldo Final em 29/01/2021, bruto da distribuição de rendimentos a ser realizada em fevereiro/21. <sup>15</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>16</sup>. Rendimentos Distribuídos bruto de imposto de renda de cotistas pessoa jurídica. <sup>17</sup>. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII. <sup>18</sup>. Valor Patrimonial em 29/01/2021 já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada em fevereiro/21.

## 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)

