



Kinea Renda Imobiliária FII

KNRI11

Assembleia Geral Extraordinária
Material de Apoio

Abril de 2023

Kinea

uma empresa 



MATÉRIAS EM APROVAÇÃO

(1) Direito de preferência e implantação de capital autorizado

(2) Aprovação do conflito de interesses para locação para empresas do grupo econômico do administrador e gestor

Kinea

uma empresa 

DIREITO DE PREFERÊNCIA E IMPLANTAÇÃO DE CAPITAL AUTORIZADO

Kinea

uma empresa 

Direito de Preferência

Aprovar o direito de preferência dos cotistas para subscrição de novas cotas emitidas por meio do capital autorizado e a cessão de seus direitos entre os próprios cotistas ou a terceiros.

- ✓ O Direito de Preferência é um pedido frequente não só dos cotistas do KNRI11, mas também do mercado como um todo, e que a gestão está buscando atender. Com isso, os cotistas do Fundo poderão subscrever suas cotas em qualquer corretora em ofertas futuras, tendo a preferência nesse processo.
- ✓ Caso o investidor não deseje aumentar a sua posição, ele pode vender o direito de preferência no mercado secundário para um terceiro que queria usufruir do benefício.
- ✓ Assim como no caso do Capital Autorizado, o que está sendo proposto é uma modernização do regulamento do Fundo, de forma a nos adequarmos às práticas atuais do mercado, beneficiando assim os cotistas do fundo numa eventual emissão.

MOTIVO DA PAUTA

1. Caso optem por exercer o direito de preferência, os cotistas do Fundo terão sua participação garantida em futuras emissões, independente da corretora onde está custodiada a posição.
2. Em novas emissões, o cotista poderá escolher entre participar da oferta, ou então, vender esse direito através do home broker, conseguindo uma rentabilidade adicional que não era possível anteriormente.

Capital Autorizado

Prever a possibilidade de emissão de novas cotas por meio de ato do administrador limitado ao montante máximo de R\$5 bilhões, sem considerar as cotas já emitidas pelo Fundo.


- ✓ Primeiramente, cabe destacar que essa pauta visa modernizar o regulamento do Fundo, tendo em vista que o Capital Autorizado é uma prática bastante comum e presente no regulamento da maioria dos fundos. Apesar disso, não constava no regulamento do KNRI11 até o momento, uma vez que foi feito em um outro momento do mercado de fundos imobiliários.
- ✓ O Capital autorizado possibilita o Fundo de realizar uma captação sem passar pela deliberação de uma AGE, até atingir o limite do capital autorizado. A presença do capital autorizado acelera as emissões, pois as assembleias demandam vários dias úteis, atrasando o início do processo. Essa agilidade é muito importante, tendo em vista que permite ao gestor que execute a compra de determinado ativo com os recursos da emissão de maneira mais rápida. Desta maneira, o fundo se torna mais competitivo em processos de aquisição de ativos, aumentando assim a chance de sucesso no referido processo e, por consequência, aumentando a diversificação e a qualidade do portfólio do fundo.
- ✓ As emissões realizadas considerando esta aprovação de capital autorizado serão realizadas tendo como base, no mínimo, o valor patrimonial das cotas.

Capital Autorizado

Prever a possibilidade de emissão de novas cotas por meio de ato do administrador limitado ao montante máximo de R\$5 bilhões, sem considerar as cotas já emitidas pelo Fundo.

MOTIVO DA PAUTA

1. Agilidade na captação de recursos de forma a permitir a rapidez e eficiência do Fundo em negociações.
2. Modernização do regulamento do Fundo, dado que o Capital Autorizado é uma prática comum no mercado.



APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES PARA LOCAÇÃO PARA EMPRESAS DO GRUPO ECONÔMICO

Kinea

uma empresa 

Conflito de Interesses para Locação

Aprovar conflito de interesse para possibilitar a locação dos ativos para empresas do grupo Itaú, seguindo condições de mercado asseguradas por algumas regras previstas na convocação da Assembleia.

A Kinea Investimentos (Gestor) e a Intrag DTVM (Administrador) fazem parte do Grupo Itaú, que por sua vez possui participação/controla em diversas outras empresas. Dessa forma, não poder locar para empresas do Grupo Itaú pode restringir os locatários que o Fundo pode possuir. A convocação da AGE estabelece regras para os casos em que houver empresas do Grupo Itaú como locatárias tais como:

- ✓ Prazo mínimo do contrato de 3 anos;
- ✓ O valor das locações deverá ser corrigido de acordo com o (a) IPCA/IBGE ou (b) IGP-M/FGV.
- ✓ Caso o valor mensal das locações represente menos de 3% das receitas mensais do Fundo, será mandatória a apresentação de 1 (um) laudo de avaliação preparado por uma empresa avaliadora independente para determinar o valor da locação;
- ✓ Caso o valor mensal das locações represente mais de 3% das receitas mensais do Fundo, será mandatória a apresentação de 2 (dois) laudos de avaliação para determinar o valor da locação cujo valor será determinado pela média dos 2 laudos de avaliação;
- ✓ As avaliadoras independentes autorizadas são empresas com ampla atuação no mercado, sendo elas: (a) Cushman Wakefield & Co.; (b) Colliers International; (c) Jones Lang La Salle; (iv) CB Richard Ellis; (v) Newmark Group; ou (vi) Binswanger.

Conflito de Interesses para Locação

Aprovar conflito de interesse para possibilitar a locação dos ativos para empresas do grupo Itaú, seguindo condições de mercado asseguradas por algumas regras previstas na convocação da Assembleia.

MOTIVO DA PAUTA

1. Melhorar a liquidez dos imóveis do Fundo, dado que ampliaremos o leque de potenciais locatários.
2. Com a aprovação desta matéria, o Fundo poderá locar seus ativos para grandes empresas do Grupo Itaú que são grandes tomadores de áreas locáveis nos grandes centros urbanos.



FAQ – PERGUNTAS FREQUENTES

Kinea

uma empresa 

Perguntas Gerais

1. Como faço para votar?

Se for cotista do Fundo, no dia 14/03/2023, dia de convocação da assembleia, recebeu um e-mail da Intrag (remetente assembleiadefundos@intrag.com.br), com um link para votação. A votação é totalmente online e é super fácil votar. Preparamos um vídeo mostrando como funciona o processo de votação, disponível no seguinte link: <https://youtu.be/K88cH5WjiVA>

2. Meu e-mail mudou e não recebi a convocação no e-mail, ou estou tendo problemas para votar?

Entrar em contato com relacionamento@kinea.com.br para verificarmos em conjunto com administrador o que ocorreu.

3. Votei e agora que entendi melhor a Assembleia quero modificar o meu voto, é possível?

É possível mudar o voto até o último dia da assembleia. Para isso, é necessário apenas entrar novamente no link enviado pelo Administrador por e-mail e realizar o processo de votação novamente.

Perguntas sobre Direito de Preferência

1. Antes dessa assembleia, o Fundo possuía direito de preferência? Ele era exclusivo para clientes Itaú?

O Fundo não possui direito de preferência atualmente, o que acontece é que, historicamente, as emissões do Fundo foram realizadas através da Itaú Corretora, portanto era necessário ser correntista Itaú para acessar a oferta, mas não existia nenhum direito de preferência.

2. O direito de preferência será só para correntistas Itaú?

Não! Em caso de ofertas, o investidor poderá exercer o direito de preferência na corretora onde as suas cotas estiverem custodiadas, seja ela qual for.

3. A gestão pode voltar atrás e tirar o direito de preferência no futuro?

Acreditamos que o direito de preferência é uma modernização do regulamento do Fundo, portanto não faz parte da nossa estratégia voltar atrás nessa melhoria. Além disso, essa questão teria que ser aprovada pelos cotistas em assembleia.

Perguntas sobre Direito de Preferência

4. **Nas próximas ofertas, só serão abertos o direito de preferência e a etapa pública exclusiva Itaú, ou a etapa pública também será aberta?**

Não há qualquer obrigatoriedade no regulamento do Fundo sobre exclusividade em Ofertas. Historicamente, as Ofertas foram realizadas exclusivamente na Itaú Corretora, o que viabilizava a liquidação diária, mas atualmente é possível fazer modelos de ofertas com duas séries, por exemplo, o que pode ser aplicado em ofertas futuras. Essa questão não está definida e não estará no regulamento. Pode variar de oferta para oferta, mas caso seja aprovada essa Assembleia, os cotistas terão direito de preferência em todas elas.

5. **A inclusão do direito de preferência no Regulamento altera alguma coisa nos níveis de taxa de subscrição para as próximas Ofertas?**

Não, o direito de preferência não altera necessariamente o nível de taxa de distribuição das Ofertas, que é definida em conjunto com o Gestor e Coordenador Líder. Como gestores, procuramos sempre realizar ofertas com níveis de taxa de distribuição que remunerem adequadamente os canais de distribuição, mas que primeiramente faça sentido para os investidores.

Perguntas sobre Capital Autorizado

1. O capital autorizado de R\$ 5 bilhões significa que a próxima emissão será de R\$ 5 bilhões?

Não, o capital autorizado de até R\$ 5 bilhões significa que o Fundo pode emitir um total de até R\$ 5 bilhões adicionais sem precisar aprovar as Ofertas em assembleia, mas esse valor pode ser atingido em várias Emissões, não necessariamente em apenas uma. Com a aprovação desse capital autorizado, seguiremos diligentes para realização de Ofertas, assim como aconteceu desde o início do Fundo, fazendo Ofertas com um volume equivalente às oportunidades que enxergarmos no mercado, adquirindo ativos que possam contribuir para melhoria do Fundo.

Perguntas sobre Conflito de Interesses

1. Existe algum limite de % da receita do Fundo que poderá ser atingida com contratos com empresas do Grupo econômico do Gestor e Administrador?

Não há um teto estabelecido no regulamento. De toda forma, nós, como Gestores, buscamos sempre possuir uma carteira de inquilinos bastante diversificada e a aprovação desse “Conflito de Interesses” visa aumentar o número de inquilinos potenciais do Fundo, aumentando essa diversificação. Portanto, não faz parte da estratégia da Gestão possuir uma grande porcentagem da receita em nenhum inquilino, seja ele do grupo econômico do Gestor/Administrador ou não.

2. Essa aprovação também torna possível a venda de ativos para empresas do grupo econômico do Gestor/Administrador?

Não, a aprovação é apenas para locação dos ativos, não incluindo a possibilidade de compra e venda de ativos, cuja eventual aprovação dependerá de assembleia específica.

Em caso de dúvida adicionais, pedimos que entre em contato com a Gestora através do E-mail relacionamento@kinea.com.br

KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

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: relacionamento@kinea.com.br

