

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA - FII

KNRI11

CNPJ: 12.005.956/0001-65

Kinea

uma empresa



CARTA DO GESTOR

MARÇO 2020

Prezado Investidor,

Mesmo não estando imune ao momento atual, o Kinea Renda Imobiliária tem mostrado grande resiliência desde o seu início em 2010, tendo passado por períodos de incertezas e desafios econômicos com relativo sucesso em função de suas características únicas que visam justamente trazer uma maior previsibilidade para o Fundo nesses momentos.

Como o maior Fundo Imobiliário do mercado brasileiro, o Kinea Renda possui um portfólio diversificado composto por 19 imóveis, com mais de 578 mil m² de área locável, com atuação nos mercados logístico e de escritórios corporativos, localizados nas regiões mais consolidadas de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais.

Tal diversificação minimiza os eventuais momentos adversos causados por momentos como este, seja por conta da característica dos contratos de locação (45% da receita oriunda de contratos atípicos de locação que possuem maior solidez jurídica) ou pela pulverização das empresas, uma vez que o Fundo possui uma carteira de 80 inquilinos composta por grandes empresas nacionais e multinacionais sem concentração em nenhum setor específico de atuação

Importante destacar também a qualidade dos imóveis que compõem a carteira do Fundo, cuja estratégia de aquisição focou em ativos localizados nos principais mercados e de bom padrão construtivo e que tem apresentando, ao longo de sua estória, patamares de vacância inferiores as observadas no mercado e maior velocidade de retomada nos momentos de recuperação econômica.

A equipe de gestão do Kinea Renda é composta por um robusto time, com 13 pessoas com expertise comprovada no segmento imobiliário já tendo enfrentado momentos desafiadores em suas jornadas profissionais. Destacamos que a equipe encontra-se plenamente operacional e focada no Kinea Renda de forma a mitigar os eventuais efeitos que esta crise possa gerar, maximizando assim os resultados para os cotistas.

Nas últimas semanas observamos oscilações nos preços das cotas no mercado secundário que na visão do gestor não refletem a qualidade da carteira imobiliária do Fundo, levando a um desconto substancial em relação ao valor patrimonial do Kinea Renda, que seria o equivalente a avaliar seu portfólio de escritórios ao preço médio¹ de R\$13.400 por m² e a R\$2.500 por m² seus ativos logísticos. Na visão do gestor tais valores estão muito aquém dos seus custos de reposição bem como de transações recentes de ativos comparáveis.

Com base no exposto acima, recomendamos que o investidor avalie o Kinea Renda com uma perspectiva de longo prazo considerando sua solidez, diversificação e qualidade de ativos que compõe o seu portfólio.

Atenciosamente,

Equipe Kinea

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

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

Ed. Madison



Rua Gomes de Carvalho, 1.195, São Paulo - SP
DATA DE AQUISIÇÃO: Fev/13
ABL: 8.329 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 107.100.000 (base jun/19)

Ed. Joaquim Floriano



Rua Joaquim Floriano, 913, São Paulo - SP
DATA DE AQUISIÇÃO: Mar/11
ABL: 3.197 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 46.700.000 (base jun/19)

Ed. Athenas



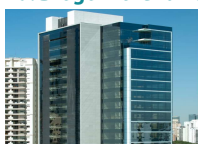
Rua Doutor Fernandes Coelho, 64, São Paulo - SP
DATA DE AQUISIÇÃO: Fev/11
ABL: 6.230 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 76.600.000 (base jun/19)

Ed. Bela Paulista



Avenida Paulista, 2.421, São Paulo - SP
DATA DE AQUISIÇÃO: Fev/13
ABL: 6.521 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 97.400.000 (base jun/19)

Ed. Diogo Moreira 184



Rua Diogo Moreira, 184, São Paulo - SP
DATA DE AQUISIÇÃO: Abril/19
ABL: 12.105 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 301.800.000 (base jun/19)

Ed. São Luiz (Torre IV)



Av. Juscelino Kubitschek, 1.830, São Paulo - SP
DATA DE AQUISIÇÃO: Jul/19
ABL: 11.354 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 143.500.000 (base jun/19)

Ed. Lagoa Corporate



Rua Humaitá, 275, Rio de Janeiro - RJ
DATA DE AQUISIÇÃO: Mai/13
ABL: 11.687 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 265.100.000 (base jun/19)

Ed. Botafogo Trade Center



Rua Voluntários da Pátria, 113, Rio de Janeiro - RJ
DATA DE AQUISIÇÃO: Jul/12
ABL: 8.083 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 117.700.000 (base jun/19)

Ed. Buenos Aires Corporate



Rua Buenos Aires, 15, Rio de Janeiro - RJ
DATA DE AQUISIÇÃO: Set/12
ABL: 6.855 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 66.000.000 (base jun/19)

Ed. Boulevard Corporate Tower



Avenida dos Andradas, 3.000, Belo Horizonte - MG
DATA DE AQUISIÇÃO: Dez/18
ABL: 20.426 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 200.000.000 (base nov/18)

CD Mogi das Cruzes



Rodovia Mogi-Dutra, 11.100, Mogi das Cruzes - SP
DATA DE AQUISIÇÃO: Mar/13
ABL: 69.113 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 224.440.000 (base jun/19)

CD Jundiaí Industrial Park



Rodovia Vice Pref. Hermenegildo Tonolli, km 2, Jundiaí - SP
DATA DE AQUISIÇÃO: Jan/13
ABL: 75.976 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 192.800.000 (base jun/19)

CD Global Jundiaí



Avenida Caminho de Goiás, 100, Jundiaí - SP
DATA DE AQUISIÇÃO: Nov/11
ABL: 41.468 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 112.700.000 (base jun/19)

CD Bandeirantes



Rodovia dos Bandeirantes, km 69, Louveira - SP
DATA DE AQUISIÇÃO: Jun/13
ABL: 99.279 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 269.400.000 (base jun/19)

CD Santa Cruz



Estrada da Lama Preta, 2.805, Rio de Janeiro - RJ
DATA DE AQUISIÇÃO: Out/13
ABL: 64.860 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 216.620.000 (base jun/19)

CD Pouso Alegre



Rodovia Fernão Dias, km 863, Pouso Alegre - MG
DATA DE AQUISIÇÃO: Mai/13
ABL: 87.750 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 243.500.000 (base jun/19)

CD Itaqua



Rua do Níquel, 205, Itaquaquecetuba - SP
DATA DE AQUISIÇÃO: Mai/18
ABL: 30.698 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 111.900.000 (base jun/19)

CD PIB Sumaré



Avenida Parque Industrial, 580, Sumaré - SP
DATA DE AQUISIÇÃO: Set/11
ABL: 13.836 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 18.000.000 (base jun/19)

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

