

KNRI11 | CNPJ: 12.005.956/0001-65

Kinea Renda Imobiliária - FII

Relatório Anual 2022

Objetivo do Fundo

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

R\$ 3.861.168.482,44Patrimônio líquido¹**242.192**Número de cotistas²**R\$ 159,84**

Posição em 30/12/22

Valor patrimonial da cota

R\$ 140,20

Fechamento em 29/12/22

Valor de mercado da cota

2,43%

Ante 1,74% no mês anterior

Vacância Física³**6,98%**

Ante 5,19% no mês anterior

Vacância Financeira⁴

Prezado Investidor,

No ano de 2022, os indicadores do KNRI permaneceram estáveis, em linha com o mercado imobiliário, ainda que tenha sido um ano desafiador para a indústria de fundos imobiliários, considerando os impactos causados pela deterioração do cenário macroeconômico e do aumento da taxa Selic.

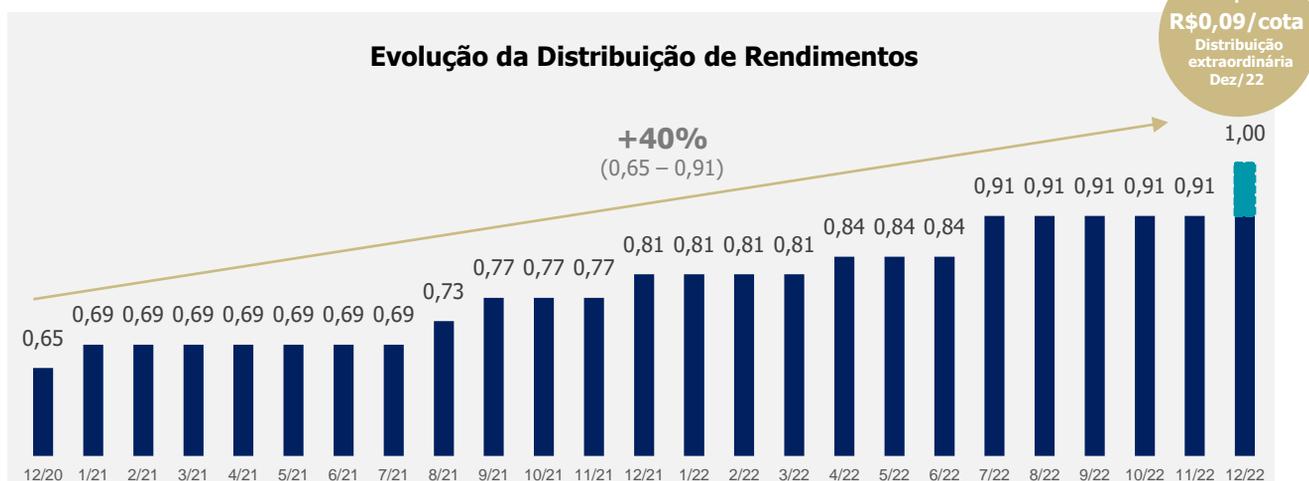
Durante o ano a equipe de gestão concluiu com sucesso processos de expansão e renovação dos inquilinos existentes e também de locação de espaços para novos inquilinos. Foram realizadas 15 locações em nosso portfólio, totalizando 7.112 m² de áreas locadas, sendo 6.177 m² no segmento de escritórios de São Paulo e 935 m² no segmento de escritórios do Rio de Janeiro, com o segmento logístico permanecendo com 100% de suas áreas ocupadas. Os números acima descritos demonstram mais uma vez a qualidade do portfólio do fundo e a capacidade da equipe comercial do fundo de reter os inquilinos existentes e identificar potenciais novos inquilinos para o portfólio.

A vacância financeira do Fundo apresentou ligeira redução, sendo que neste ano ainda recebeu cerca de R\$ 3,7 milhões de multas por rescisão antecipada, comprovando a solidez de nossos contratos de locação e trazendo segurança para que sejam feitas reposições de qualidade no portfólio.

Como reflexo da performance comercial e financeira do Fundo, continuamos aumentando a distribuição de **rendimentos mensais** que atingiu **R\$0,91 por cota, aumento de 40%** desde o início deste processo. Em complemento a este valor, exclusivamente no mês de dezembro, houve a **distribuição extraordinária de outros R\$0,09 por cota**.

Importante destacar que o aumento de 40% na distribuição de rendimentos do KNRI é **superior a média dos principais concorrentes do Fundo**, que foi de aproximadamente 17% no mesmo período.

Apresentamos a seguir a evolução da trajetória de incremento dos rendimentos, iniciada em janeiro de 2021:



CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Modernização dos Ativos

Durante o ano de 2022 foram adotadas diversas ações para modernizar os imóveis que compõem o portfólio do Kinea Renda. O principal objetivo dessas adaptações é manter os ativos atualizados e competitivos para atender às necessidades dos atuais inquilinos bem como atrair novos inquilinos.

Entre as principais melhorias realizadas ao longo do ano, destacamos a modernização do ativo Diogo Moreira, que contou com o retrofit dos elevadores, sistema de controle de acesso e instalação de totem de auto atendimento.

Ed. Diogo Moreira



Em Dezembro de 2022 foi iniciado o retrofit da recepção do Ed. Boulevard Corporate Tower que contará com investimentos na troca das catracas, piso, balcão, forro e iluminação. O término da obra está previsto para Abril de 2023.

Ed. Boulevard Corporate Tower



*imagem ilustrada podendo haver alterações



*imagem ilustrada podendo haver alterações

Também realizamos diversos investimentos para modernização de outros imóveis do portfólio, conforme demonstrado a seguir:

Totem de auto atendimento e modernização do controle de acesso



Ed. Bela Paulista

Retrofit do sistema de ar condicionado



Ed. Botafogo Trade Center



Ed. São Luiz



Ed. Rochaverá

Benfeitorias para atualização e preservação de capital dos ativos logísticos

Para manter os imóveis sempre atualizados e competitivos em relação aos principais concorrentes, preservando o capital investido a longo prazo, foram realizadas aproximadamente 50 intervenções nos ativos logísticos ao longo de 2022 como por exemplo a reforma da pavimentação asfáltica do CD Pouso Alegre, retrofit de telhado com troca das zenitais no Jundiá Industrial Parks e contenção e recomposição de talude no CD Bandeirantes.

Estes investimentos têm se mostrado fundamentais para auxiliar na manutenção da ocupação dos imóveis.

Modernizações com pautas sustentáveis

Para atender um tema importante como a sustentabilidade, buscamos novas adaptações que possam contribuir para aderência do portfólio as questões de ESG. No decorrer de 2022, inserimos vagas com carregadores para carros elétricos em seis dos ativos que compõem o portfólio do Fundo e a expectativa é de que 100% do portfólio tenha este sistema ainda no decorrer do primeiro semestre de 2023.



Ed. Lagoa Corporate



Ed. Athenas

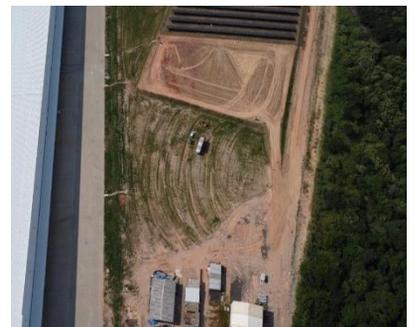


Ed. Madison

Ainda em linha com as melhores práticas relacionadas a sustentabilidade, no ano de 2022 foi inaugurada a usina fotovoltaica no ativo CD Cabreúva. A usina tem capacidade de 742Kwp e tem como objetivo atender a iluminação do centro de distribuição por meio do uso de fonte de energia alternativa e renovável.



CD Cabreúva



Certificação LEED

No mês de dezembro de 2022 o Centro de Distribuição Cabreúva conquistou a certificação LEED categoria Gold, concedida pelo U.S. GREEN BUILDING COUNCIL.

Atualmente 7 ativos do portfólio do Fundo já possuem certificação LEED. Os ativos Boulevard Corporate Tower, Diogo Moreira, CD Jundiá Industrial Park, CD Pouso Alegre e CD Cabreúva possuem o certificado Leed de construção. O ativo São Luiz possui certificado Leed de operação e o ativo Rochaverá possui o certificado Leed de construção e operação.

A Gestão está trabalhando ativamente e focando esforços para conquistar a certificação LEED de operação para os imóveis do portfólio que ainda não possuem tal certificação.



Serviços e Utilidades

A crise causada pela pandemia trouxe a necessidade de muitas transformações no mercado imobiliário. A busca por qualidade de vida e tempo livre está diretamente relacionada à oferta de serviços nos projetos.

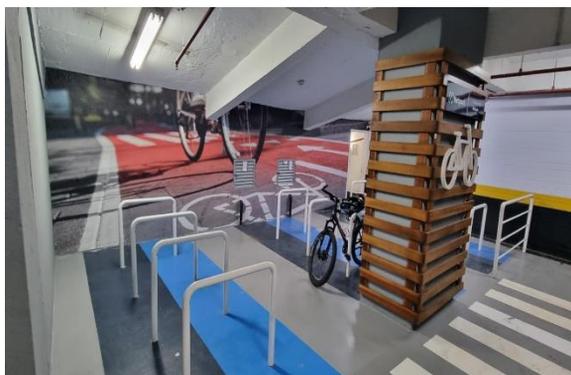
Durante o ano de 2022 a gestão atuou na realização de adaptações importantes que refletem essa tendência.

Nossa visão é de que a oferta de serviços e comércio de forma exclusiva facilita a rotina dos inquilinos e agrega valor ao imóvel, sem onerar o condomínio.

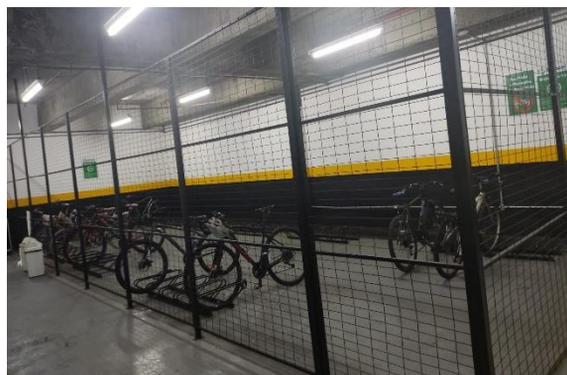
Listamos abaixo algumas das ações realizadas neste ano que vão em linha com esse conceito:

Bicicletário

Em 2022 implantamos bicicletários em mais dois dos ativos que compõem o portfólio do Fundo e a expectativa é de seja implantado em 100% do portfólio de escritórios no decorrer de 2023.



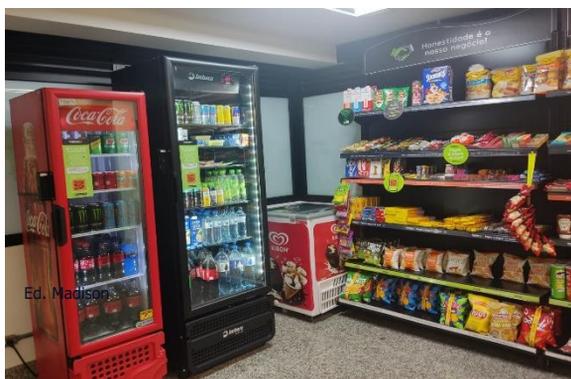
Ed. Athenas



Ed. Madison

Mini Mercado

Em 2022 implantamos mini mercados em 3 dos ativos que compõem o portfólio do Fundo e estamos estudando a implantação nos demais ativos do portfólio no decorrer do próximo ano.



Ed. Madison



Ed. Botafogo Trade Center

Lavanderia OMO

Em 2022 implantamos lavanderia em 3 dos ativos que compõem o portfólio do Fundo e estamos estudando a implantação nos demais ativos do portfólio no decorrer do próximo ano.



Ed. Botafogo Trade Center



Ed. Lagoa Corporate



Ed. Madison

Projeto Pinheiros - Desenvolvimento

Ao longo do ano de 2022 avançamos em diversos temas relacionadas ao desenvolvimento do edifício corporativo de Pinheiros tais como projetos e aprovação legal sendo que estimamos o início da obra em linha com o cronograma previsto.

Desenvolvemos junto a incorporadora e construtora a fase de engenharia de valor, com ênfase no desenvolvimento de projetos executivos, melhorias de produto e especificações e fechamento do escopo de obra para início da construção. Evoluímos nos conceitos de arquitetura, paisagismo e interiores buscando eficiência do projeto e pensando na melhor experiência dos futuros locatários. Destacamos a evolução na arquitetura de fachada, paisagismo e conceitos da área comum do corporativo, com materiais remetendo à natureza e à arquitetura do edifício, integrando as áreas internas e externas.

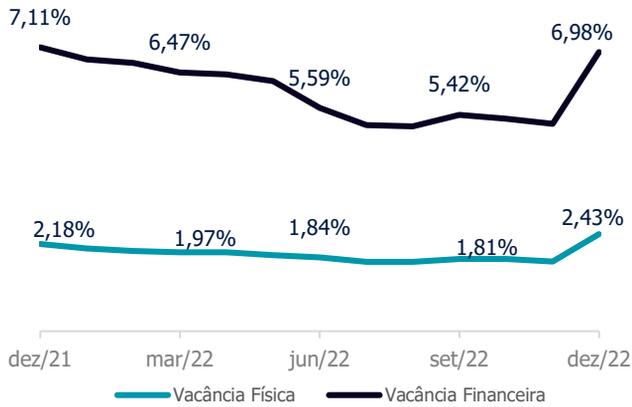
Com relação a aprovação legal para início da obra, estamos em fase final de aprovação, em linha com o cronograma esperado, em paralelo, contratamos consultoria especializada para garantir que o empreendimento seja aderente as práticas ESG. Buscando atender demandas das empresas mais inovadoras e um impacto positivo e sustentável iniciamos o processo para certificação LEED CS no programa GREEN BUILDING COUNCIL LEED, que tem como objetivo garantir que o empreendimento tem aderência aos conceitos da Neo – Ecologia (gerar menos resíduos, menos impacto, economia de energia e baixo consumo de água, entre outros itens) e iniciamos o processo para certificação FITWEL, que atesta que a infraestrutura do projeto têm potencial para melhorar a saúde e o bem-estar dos colaboradores, considerando que em edifícios corporativos mais saudáveis as pessoas são mais produtivas e satisfeitas.

Agregamos ao projeto empresa de marketing especializada no mercado corporativo para desenvolvimento do material necessário para comercialização das lajes.

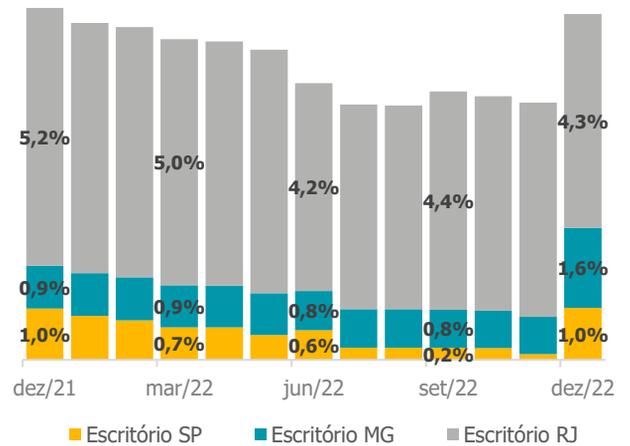


Vacância

EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA FÍSICA²/FINANCEIRA³



EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA FINANCEIRA³ POR SEGMENTO



Ocupação por ativo

Ao final de 2022, temos a seguinte abertura de ocupação física por ativo:

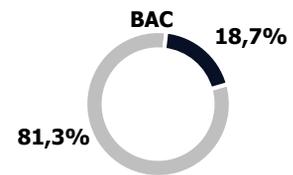
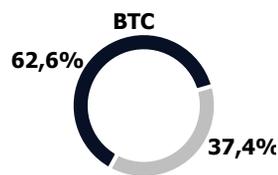
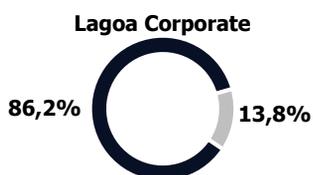
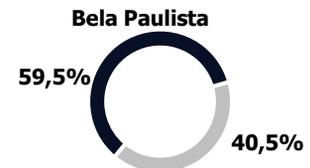
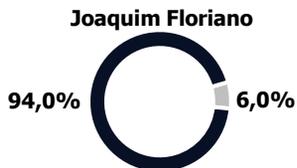
**100%
LOCADO**



**Athenas
Madison
Rochaverá⁵
Diogo Moreira
São Luiz**



**Mogi
Bandeirantes
Pouso Alegre
Santa Cruz
Itaquá
Cabreúva
Jundiaí Industrial Park
Pib Sumaré
Global Jundiaí**

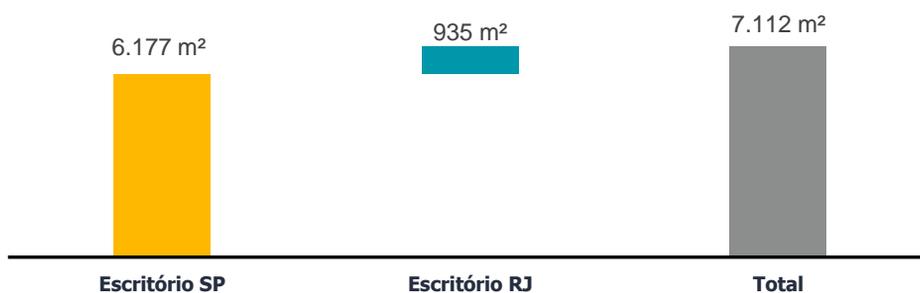


■ Vacância Física ■ Ocupação

Absorção 2022

A absorção bruta do portfólio em 2022 foi de aproximadamente 7.112 m².

ABSORÇÃO POR MERCADO



5. A vacância do ativo Rochaverá foi considerada zero, pois o contrato de compra e venda possui uma cláusula de renda mínima garantida, a qual suporta o fluxo financeiro.

Rendimentos Mensais

Rentabilidade mensal do Fundo no ano de 2022 considerando a distribuição de rendimento e tomando como base investidores hipotéticos que tenham participado em uma das sete emissões primárias pelas respectivas cotas médias.

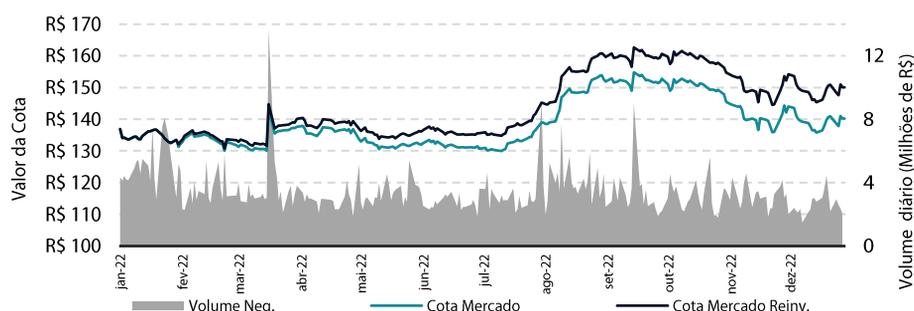
Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,58		2ª Emissão R\$ 112,86		3ª Emissão R\$ 122,80		4ª Emissão R\$ 163,43		5ª Emissão R\$ 144,88		6ª Emissão R\$ 144,88		7ª Emissão R\$ 144,88	
Período	Dvd. (R\$)	Taxa DI	Renda Distrib.	% Taxa DI	Renda Distrib.	% Taxa DI	Renda Distrib.	% Taxa DI	Renda Distrib.	% Taxa DI	Renda Distrib.	% Taxa DI	Renda Distrib.	% Taxa DI	Renda Distrib.	% Taxa DI
jan.22	0,81	0,77%	0,81%	104,96%	0,72%	93,54%	0,66%	85,97%	0,50%	64,60%	0,56%	73,07%	0,56%	73,13%	0,52%	67,38%
fev.22	0,81	0,75%	0,81%	107,44%	0,72%	95,75%	0,66%	88,00%	0,50%	66,12%	0,56%	74,79%	0,56%	74,85%	0,52%	68,97%
mar.22	0,81	0,92%	0,81%	87,21%	0,72%	77,72%	0,66%	71,43%	0,50%	53,67%	0,56%	60,71%	0,56%	60,76%	0,52%	55,98%
abr.22	0,84	0,83%	0,84%	100,10%	0,74%	89,21%	0,68%	81,99%	0,51%	61,61%	0,58%	69,69%	0,58%	69,74%	0,54%	64,26%
mai.22	0,84	1,03%	0,84%	81,01%	0,74%	72,19%	0,68%	66,35%	0,51%	49,85%	0,58%	56,39%	0,58%	56,44%	0,54%	52,00%
jun.22	0,84	1,01%	0,84%	82,40%	0,74%	73,43%	0,68%	67,49%	0,51%	50,71%	0,58%	57,36%	0,58%	57,41%	0,54%	52,90%
jul.22	0,91	1,03%	0,90%	87,43%	0,81%	77,91%	0,74%	71,61%	0,56%	53,81%	0,63%	60,86%	0,63%	60,91%	0,58%	56,12%
ago.22	0,91	1,17%	0,90%	77,49%	0,81%	69,06%	0,74%	63,47%	0,56%	47,69%	0,63%	53,94%	0,63%	53,99%	0,58%	49,74%
set.22	0,91	1,07%	0,90%	84,40%	0,81%	75,22%	0,74%	69,13%	0,56%	51,94%	0,63%	58,76%	0,63%	58,80%	0,58%	54,18%
out.22	0,91	0,97%	0,90%	93,34%	0,81%	83,17%	0,74%	76,45%	0,56%	57,44%	0,63%	64,97%	0,63%	65,02%	0,58%	59,91%
nov.22	0,91	1,07%	0,90%	84,40%	0,81%	75,22%	0,74%	69,13%	0,56%	51,94%	0,63%	58,76%	0,63%	58,80%	0,58%	54,18%
dez.22	1,00	1,12%	0,99%	88,51%	0,89%	78,88%	0,81%	72,50%	0,61%	54,47%	0,69%	61,62%	0,69%	61,66%	0,64%	56,82%
2022	10,5	12,41%	10,44%	84,11%	9,30%	74,95%	8,55%	68,89%	6,42%	51,76%	7,27%	58,55%	7,27%	58,60%	6,70%	53,99%

Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados no ano de 2022 representaram um total de 6.255.162 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 25,9% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 3.460.188 e um volume médio por negócio de R\$ 1.011,18. Atualmente o Fundo possui a quinta maior participação no IFIX⁶ (3,088%).

100%
pregões da B3

R\$ 3,46 mi
volume médio diário

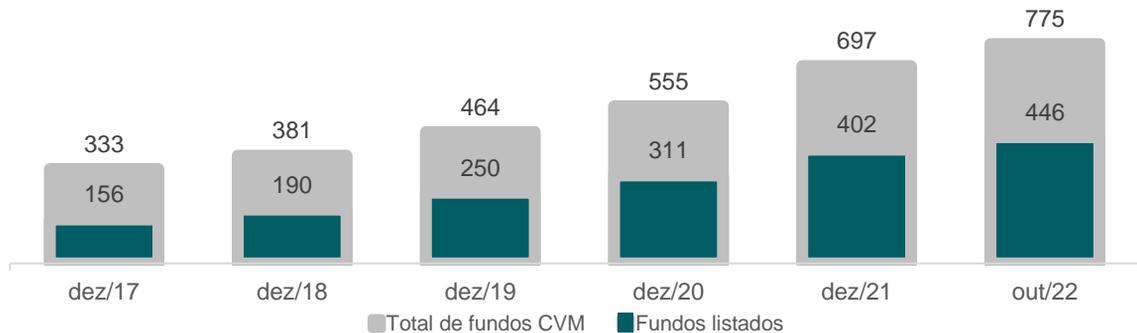


6. O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) tem por objetivo medir a performance de uma carteira composta por cotas de fundos imobiliários que são listados para negociação nos ambientes administrados pela B3. Mais informações em: http://www.b3.com.br/pt_br/.

Mercado de FIIs

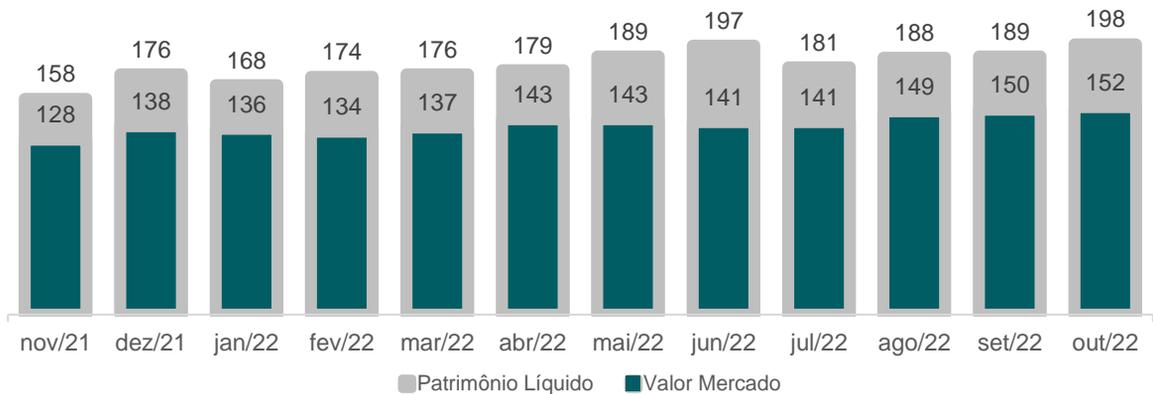
Dados mais recentes divulgados pela B3 mostram que apesar dos desafios do cenário macroeconômico e incertezas causadas pelas eleições, mantivemos em 2022 um crescimento da indústria de fundos imobiliários mostrando mais uma vez a resiliência e importância do setor.

Evolução anual do número de FIIs



Fonte: Kinea e B3

Evolução do Patrimônio Líquido e Valor de Mercado (R\$ bilhões)

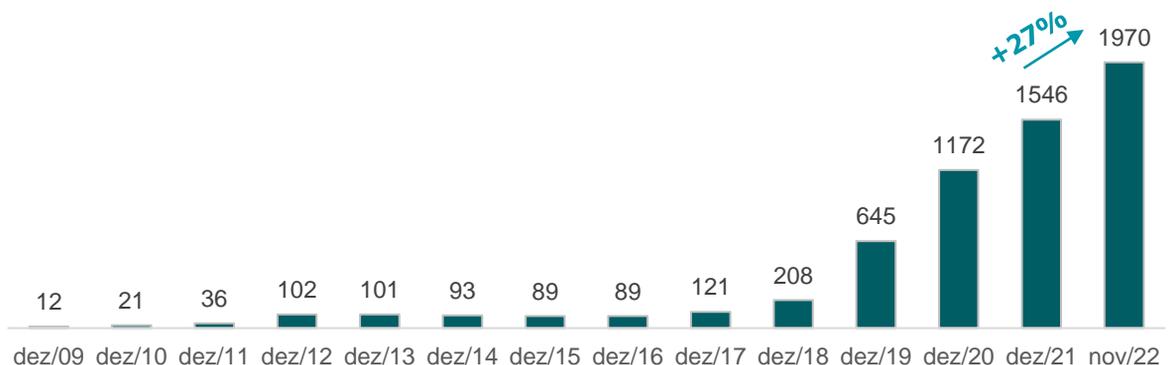


Fonte: Kinea e B3

Importante notar o descasamento existente entre o valor patrimonial e o valor de mercado dos fundos. No caso específico do Kinea Renda o desconto atual é de 12,29%. O entendimento da equipe de gestão é que a compra de cotas do KNRI abaixo do valor patrimonial é vantajosa nesse momento tendo em vista as perspectivas futuras do Fundo e a esperada melhora do mercado imobiliário.

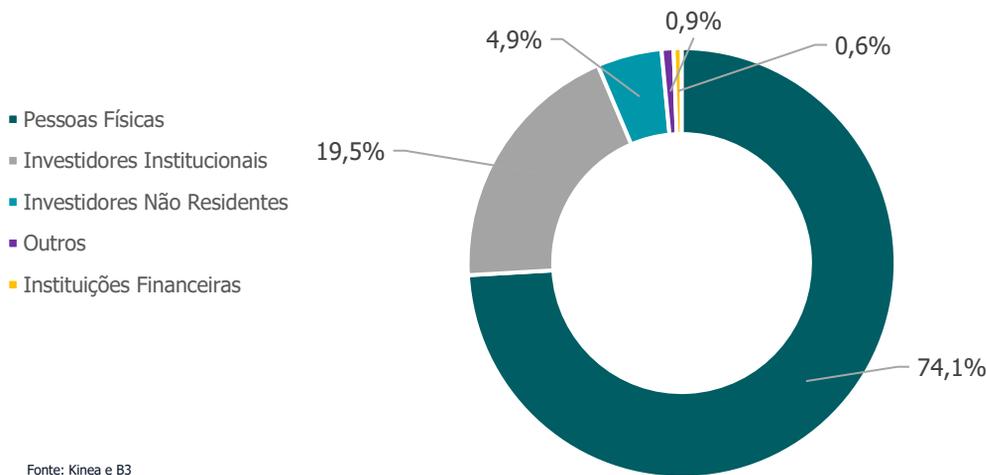
Atualmente temos 1,97 milhões de investidores no mercado de FIIs sendo a grande maioria composto por pessoas físicas (74% da custódia). Vale a pena destacar ainda a participação de investidores institucionais que atingiu 19,5% em 2022.

Evolução do número de investidores com posição em custódia (milhares)



Fonte: Kinea e B3

Participação na posição em custódia (R\$) – Nov/22

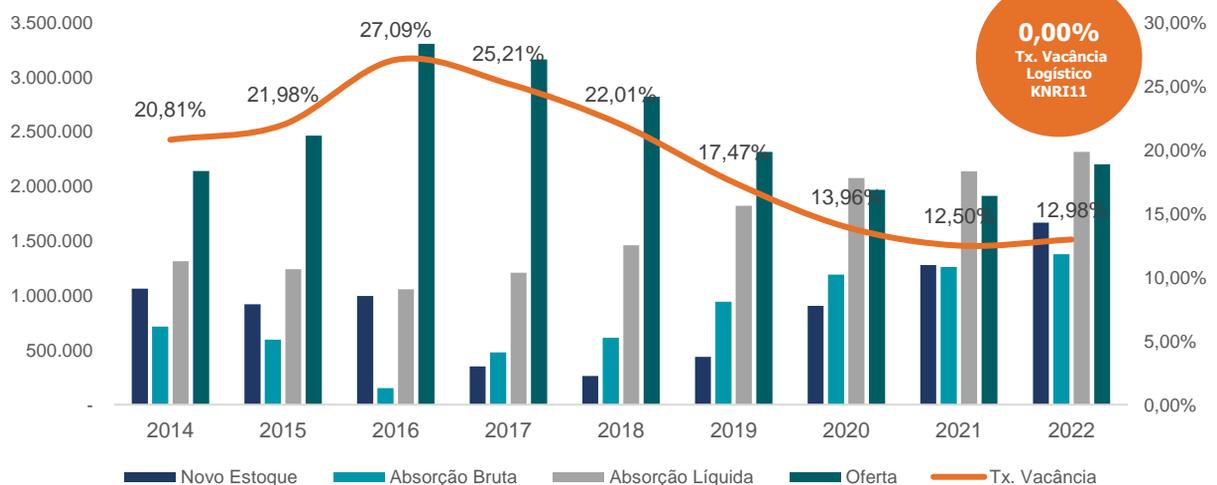


Fonte: Kinea e B3

Mercado Imobiliário

Em um ano cheio de incertezas causados pelo cenário macroeconômico desafiador e stress relacionados ao cenário eleitoral, o mercado onde o Fundo possui maior exposição (São Paulo) vem dando continuidade ao movimento de recuperação iniciado após o auge da pandemia de covid-19, com destaque para o segmento logístico que apresentou recorde de absorção bruta e líquida, mesmo com a entrega relevante de novo estoque de 1.667.113m², a maior dos últimos 9 anos. O segmento manteve seus indicadores de vacância praticamente estáveis (de 12,5% para 12,9%) e apresentou um importante incremento nos preços pedidos (de R\$19,56/m² para R\$22,99/m²).

Vale destacar o desempenho do Fundo neste segmento, que atualmente possui 100% de ocupação.

Principais Indicadores São Paulo
370 condomínios logísticos 16.971.156 m²

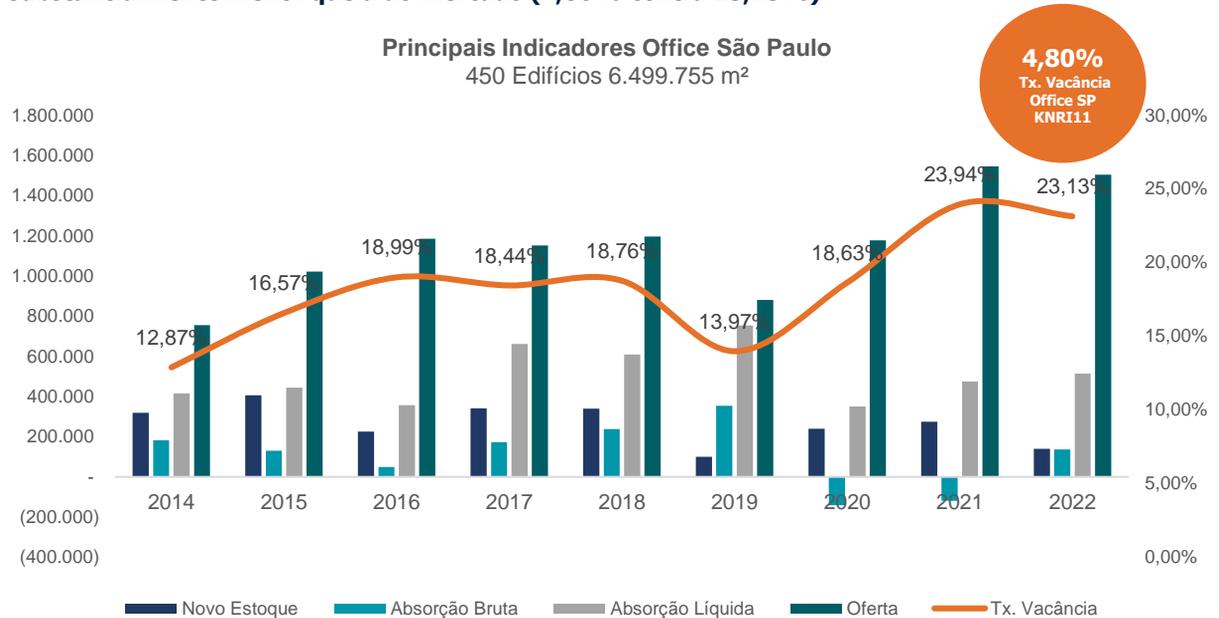
Fonte: Kinea e Buildings

Evolução do Preço Pedido de Locação
370 condomínios logísticos 16.971.156 m²

Fonte: Kinea e Buildings

Assim como observamos no segmento logístico, o mercado de escritórios corporativos de São Paulo apresentou uma melhora nos indicadores de mercado, em especial nos indicadores de vacância (de 23,94% para 23,13%) e de absorção líquida que após 2 anos de números negativos, apresentou em 2022 uma absorção líquida positiva. Nossa expectativa é de que essa tendência se mantenha.

Vale destacar o desempenho do Fundo neste segmento, que apresenta uma taxa de vacância substancialmente menor que a do mercado (4,80% contra 23,13%).



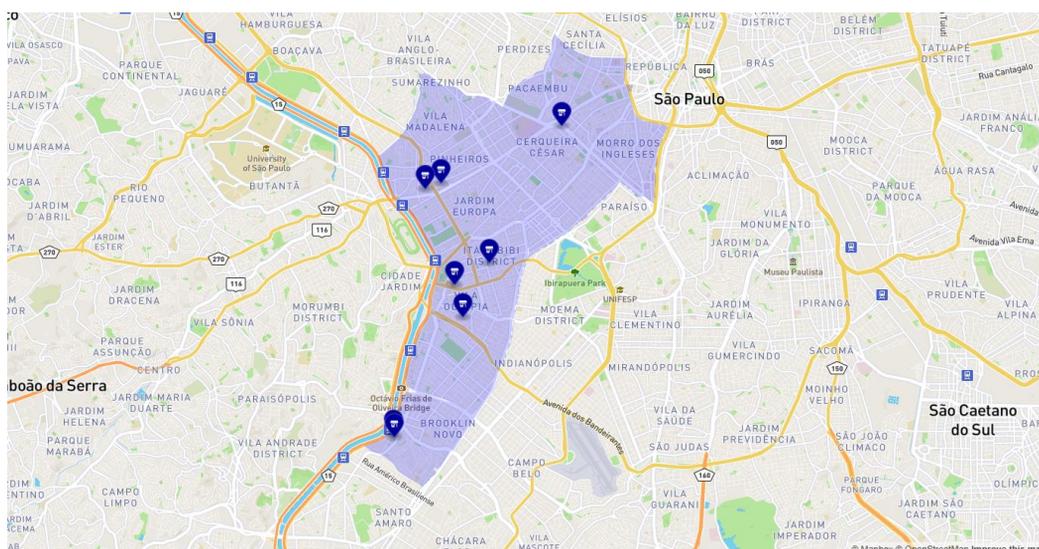
Importante ressaltar ainda a performance das regiões mais consolidadas da cidade em especial o eixo das Avenidas Juscelino Kubitschek/Faria Lima que vem apresentando números melhores do que os das demais regiões. Estamos otimistas em relação as perspectivas futuras do mercado, tendo em vista a falta de novas entregas de edifícios corporativos nos próximos anos, em especial nas principais regiões.

Destacamos que o portfólio de escritórios corporativos de São Paulo do Fundo Kinea Renda está 100% localizado nas regiões mais consolidadas da cidade e na maior parte delas, as taxas de vacância dos ativos do Fundo são inferiores às taxas de mercado.

Com relação a vacância do Fundo na região Paulista, destacamos que se refere a uma desocupação recente, ocorrida em Dezembro/2022 e estamos otimistas considerando o histórico de ocupação e liquidez do ativo.

Região	Vacância Região	Vacância KNRI11	Ativos Portfólio
Chucru Zaidan	31,68%	27,70%	Rochaverá
Nova Faria Lima	4,24%	1,53%	São Luiz e Joaquim Floriano
Paulista	25,97%	40,46%	Bela Paulista
Pinheiros	12,56%	0,00%	Athenas e Diogo Moreira
Vila Olímpia	13,61%	0,00%	Madison

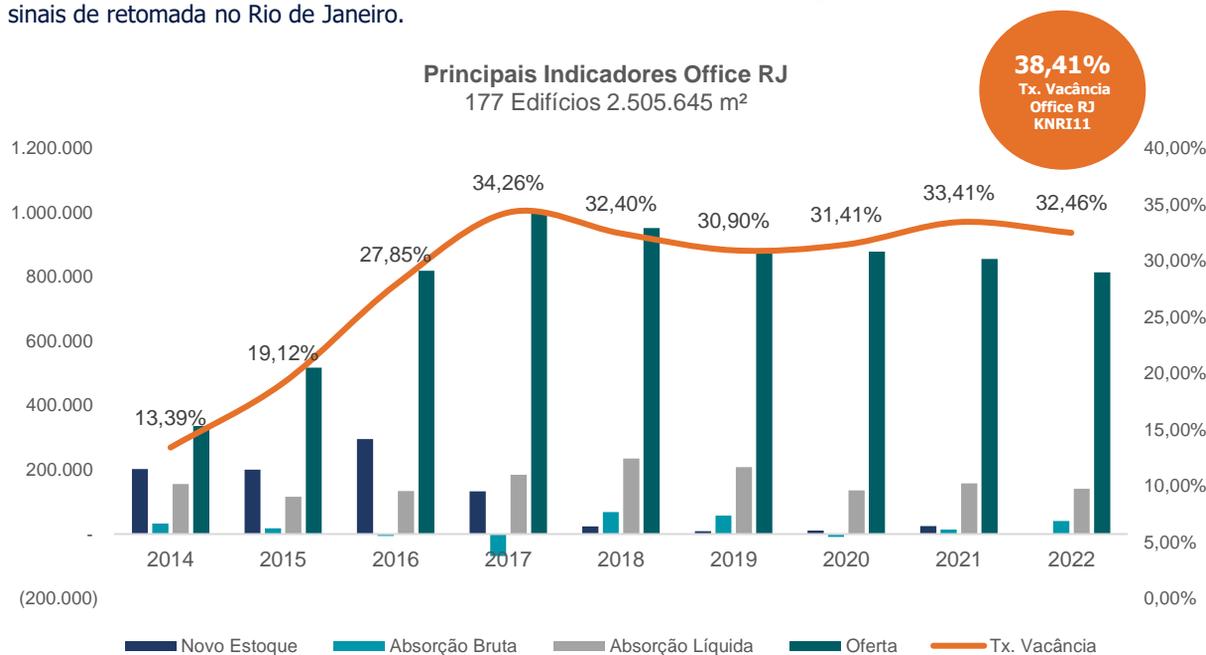
Destacamos abaixo a localização dos ativos do portfólio do Fundo, que se concentram nas regiões mais consolidadas da cidade de São Paulo:



Fonte: Kinea e Buildings

O mercado de escritórios corporativos do RJ apresentou uma melhora nos indicadores de mercado em especial nos indicadores de vacância (de 33,41% para 32,46%) e de preço pedido (de R\$69,88/m² para R\$71,22/m²). Apesar dos indicadores de vacância e preços pedidos estarem distantes dos valores de equilíbrio de mercado, temos uma visão positiva em relação a potenciais melhoras dos indicadores tendo em vista a falta de novas entregas de edifícios corporativos nos próximos anos aliado a uma melhora do setor de óleo e gás, que vem aos poucos apresentando sinais de retomada no Rio de Janeiro.

Principais Indicadores Office RJ
177 Edifícios 2.505.645 m²



Fonte: Kinea e Buildings

Evolução do Preço Pedido de Locação
177 Edifícios 2.505.645 m²



Fonte: Kinea e Buildings

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

