

Demonstrações Financeiras

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII

CNPJ: 12.005.956/0001-65

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020
com Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários regulamentados pelas Instruções CVM nº 472 e 516.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Avaliação de determinação do valor justo das propriedades para investimento

Conforme apresentado no balanço patrimonial e na nota explicativa nº 7.b às demonstrações financeiras, em 30 de junho de 2021, as propriedades para investimento no montante de R\$ 3.322.371 mil, que representava 86,67% do patrimônio líquido do Fundo, são registradas pelo valor justo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado auferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, analisando também a exatidão dos dados sobre os fluxos de caixas fornecidos pela Administradora do Fundo. Analisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência da Administradora do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a propriedade para investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora, consideramos que os critérios e premissas adotadas pela Administradora são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Avaliação da existência, valorização e mensuração de valor recuperável dos ativos financeiros de natureza imobiliária

Conforme apresentado na demonstração da posição financeira, em 30 de junho de 2021 o saldo de investimentos em certificado de recebíveis imobiliários, no total de R\$ 351.407, representa 9,17% do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração do valor das cotas do Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, a posição de certificado de recebíveis imobiliários foi considerada como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do custo dos certificados de recebíveis imobiliários, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, utilizando fatores de mercado adaptados para os percentuais de indexadores de cada título. Efetuamos, em base amostral, testes de precificação dos certificados de recebíveis imobiliários. Também avaliamos a adequação das divulgações efetuadas pelo Fundo sobre os certificados de recebíveis imobiliários em nota explicativa 5 às demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre a carteira de certificados de recebíveis imobiliários, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Distribuição de rendimentos aos cotistas

Os rendimentos destinados à distribuição aos cotistas do Fundo, de acordo com o art. 10 da Lei 8.668/93, devem levar em consideração a base de cálculo descrita no Ofício-Circular CVM nº 1/2014. A determinação da distribuição de rendimentos aos cotistas foi considerada um principal assunto de auditoria pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada para determinação deste valor, uma vez que a base de cálculo mencionada anteriormente deve ser ajustada por adições e/ou exclusões, considerando as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo e submetida à apreciação dos cotistas em Assembleia, conforme Ofício-Circular CVM nº 1/2015.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos incluíram, entre outros, a verificação da exatidão matemática do cálculo de rendimentos a distribuir preparado pela Administradora do Fundo e análise de sua conformidade ao Ofício-Circular CVM nº 1/2014. Confrontamos as principais adições e exclusões incluídas na base de cálculo às documentações de suporte providas pela Administradora do Fundo e analisamos também os controles de gerenciamento de liquidez da Administradora para o Fundo, considerando sua capacidade de honrar com suas obrigações presentes de desembolsos de caixa futuros, e consequentes ajustes na base de cálculo das distribuições. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações sobre o assunto em nota explicativa nº12.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos aceitáveis os procedimentos de cálculo da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, efetuados com base nos dispositivos contidos no Ofício-Circular CVM nº 1/2014, bem como as informações divulgadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes

As demonstrações financeiras do Fundo para o exercício findo em 30 de junho de 2020 foram auditadas por outro auditor independente que emitiu relatório, em 04 de setembro de 2020, com uma opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento regulamentados pelas Instruções CVM nº 472 e 516 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 10 de setembro de 2021.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP034519/O-6

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Emerson Morelli', is positioned above the printed name.

Emerson Morelli
Contador CRC-1SP249401/O-4

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Balço Patrimonial em 30 de junho de 2021 e 2020

(Valores em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

<u>Ativo</u>		<u>2021</u>	<u>% PL</u>	<u>2020</u>	<u>% PL</u>
Circulante		76.853	2,00	59.761	1,61
	Nota Explicativa				
Disponibilidades		132	0,00	58	0,00
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	5	53.927	1,41	39.417	1,06
Aplicações Operações Compromissadas		53.927	1,41	39.417	1,06
Letras do Tesouro Nacional - LTN		53.927	1,41	39.417	1,06
Contas a receber por aluguéis	6	22.787	0,59	20.280	0,55
Outros valores e bens		7	0,00	6	0,00
Anuidade B3		7	0,00	6	0,00
Não Circulante		3.815.150	99,53	3.686.014	99,54
Realizável a longo prazo		3.815.150	99,53	3.686.014	99,54
Aplicações financeiras de natureza imobiliária	5	457.248	11,93	683.677	18,46
Letras de Crédito Imobiliário - LCI		105.841	2,76	486.034	13,13
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI		351.407	9,17	197.643	5,34
Investimento		3.357.902	87,60	3.002.337	81,08
Propriedade para investimento	7 b	3.322.371	86,67	2.987.896	80,70
Imóveis acabados		3.322.371	86,67	2.987.896	80,70
Participação em Sociedade de Propósito Específico	7 a	35.531	0,93	14.441	0,39
Total do ativo		3.892.003	101,53	3.745.775	101,15

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2021 e 2020

(Valores em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

<u>Passivo</u>		<u>2021</u>	<u>% PL</u>	<u>2020</u>	<u>% PL</u>
Circulante	Nota Explicativa	58.772	1,53	42.706	1,15
Rendimentos a distribuir	12	16.671	0,44	15.342	0,41
Aquisição de imóveis a pagar no curto prazo		8.941	0,23	8.941	0,24
Antecipação de receitas de aluguéis		6.141	0,16	6.920	0,18
Provisões e contas a pagar		27.019	0,70	11.503	0,31
Taxa de administração		3.517	0,09	4.151	0,11
Caução e outras garantias		23.138	0,60	5.047	0,14
Outros		364	0,01	2.305	0,06
Patrimônio líquido	8 a	3.833.231	100,00	3.703.069	100,00
Cotas integralizadas		3.319.827	86,61	3.232.662	87,30
Cotas integralizadas (valor nominal)		2.433.874	63,49	2.377.922	64,21
Ágio na emissão de novas cotas		885.953	23,12	854.740	23,08
Lucros acumulados		1.949.387	50,85	1.714.177	46,29
(-) Distribuição de Rendimentos		(1.435.983)	(37,46)	(1.243.770)	(33,59)
Total do passivo		3.892.003	101,53	3.745.775	101,15

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO – FII
(CNPJ: 12.005.956/0001-65)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Valores em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	Nota Explicativa	2021	2020
Propriedades para investimento			
Receitas de aluguéis		223.743	221.411
Receitas com multas contratuais de aluguéis		6.700	1.527
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	7 b	63.831	143.114
Resultado de equivalência patrimonial	7 a	(785)	(763)
Despesas com imóveis para renda		(5.749)	(6.230)
Resultado líquido de propriedades para investimento		287.740	359.059
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Rendimento de certificado de recebíveis imobiliários - CRI		24.726	9.466
Desvalorização a valor justo de certificado de recebíveis imobiliários - CRI		(32.392)	(192)
Rendimento de Letras de Crédito Imobiliário - LCI		5.689	20.219
Valorização/(Desvalorização) a Valor Justo de Letras de Crédito Imobiliários - LCI		-	36
Rendimento de cotas de fundos de investimento imobiliário - FII		-	878
Valorização/(Desvalorização) a preço de mercado de fundos de investimento imobiliário		-	1.785
		(1.977)	32.192
Outros ativos financeiros			
Rendas com Aplicações em Operações Compromissadas		936	7.203
		936	7.203
Outras receitas/despesas			
Taxa de administração	13	(46.419)	(49.004)
Administração de aluguéis		(576)	(431)
Consultoria		(1.201)	(1.738)
Auditoria e custódia		(287)	(218)
Taxa de fiscalização CVM		(68)	(68)
Outras despesas/receitas		(2.938)	821
		(51.489)	(50.638)
Lucro líquido do exercício		235.210	347.816

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Valores em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	<u>Nota</u> Explicativa	<u>Cotas</u> Integralizadas	<u>Lucros</u> Acumulados	<u>Total</u>
Saldos em 30 de junho de 2019		3.232.662	323.668	3.556.330
Lucro Líquido do Exercício	8 a	-	347.816	347.816
Distribuição de Resultado no Exercício	8 a/12	-	(201.078)	(201.078)
Saldos em 30 de junho de 2020		3.232.662	470.406	3.703.069
Integralização de Cotas no Exercício	8 a	55.952	-	55.952
Ágio na emissão de novas cotas	8 a	31.213	-	31.213
Lucro Líquido do Exercício	8 a	-	235.210	235.210
Distribuição de Resultado no Exercício	8 a/12	-	(192.214)	(192.214)
Saldos em 30 de junho de 2021		3.319.827	513.402	3.833.231

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Demonstrações dos fluxos de caixa – Método direto

Exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020

(Valores em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

	Nota Explicativa	2021	2020
Atividade operacional			
Recebimento de aluguéis		226.662	219.718
Recebimento de correção monetária de Letras de Crédito Imobiliários – LCI		16.883	3.964
Recebimento de juros de certificados de recebíveis imobiliários – CRI		23.939	8.819
Recebimento de rendimento de fundos de investimento imobiliário – FII		-	878
Recebimento de rendimentos com operações compromissadas		936	7.203
Caução e outras garantias		(2.057)	(3.928)
Pagamento de taxas condominiais		(6.202)	(3.746)
Pagamento de tributos		(2.749)	(583)
Pagamento de serviços de manutenção		(1.032)	(471)
Pagamento da taxa de administração		(47.052)	(47.975)
Pagamento de auditoria e custódia		(287)	(206)
Pagamento de despesas com consultoria		(1.502)	(1.578)
Pagamento de outros gastos operacionais		(246)	(379)
Caixa líquido das atividades operacionais		207.293	181.716
Atividade de investimento			
Benfeitorias de imóveis para renda		(11.646)	(6.658)
Aquisição de cotas de fundos de investimento imobiliário – FII		-	(139.161)
Aquisição de letras de crédito imobiliário – LCI		-	(374.000)
Venda de letras de crédito imobiliário – LCI		369.000	45.056
Aquisição de ações - "SPE"		(251.411)	(14.500)
Custo de aquisição com imóveis		(9.561)	(59.514)
Aquisição de certificados de recebíveis imobiliários – CRI		(301.163)	(197.525)
Venda de letras de certificados de recebíveis imobiliários – CRI		100.000	
Amortização de certificados de recebíveis imobiliários – CRI		15.793	338
Caixa líquido das atividades de investimentos		(88.988)	(745.964)
Atividade de financiamento			
Integralização de cotas	8 a	87.165	-
Custo de Distribuição de Cotas - 6ª Emissão		-	(12.614)
Distribuição de rendimentos para os cotistas	12	(190.886)	(203.202)
Caixa líquido das atividades de financiamento		(103.721)	(215.816)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa			
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3 e	39.475	819.539
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício		54.059	39.475

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

1. Contexto operacional

O Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII, cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliários sob o código (162-7) é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

Constituído sob a forma de condomínio fechado, recebe recursos de pessoas físicas ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Seu objetivo é a exploração comercial de empreendimentos comerciais e centros de distribuição preferencialmente prontos ou em construção, via aquisição de unidades autônomas ou da totalidade de um empreendimento, com o intuito de gerar renda aos cotistas por meio da locação ou arrendamento destas unidades.

O Fundo foi constituído em 11 de agosto de 2010. A CVM concedeu ao Fundo autorização para a distribuição de cotas da primeira emissão em 09 de agosto de 2010, sendo encerrada em 20 de outubro de 2010, após distribuição de 258.979 cotas. A CVM concedeu o registro para funcionamento do Fundo em 24 de maio de 2010.

Em 28 de junho de 2011, o Fundo iniciou a Segunda Oferta Pública de Cotas, emitindo 179.466 novas cotas no mercado. A Oferta foi encerrada em 14 de julho de 2011, havendo subscrição integral das cotas.

Em 29 de novembro de 2011, o Fundo iniciou a Terceira Oferta Pública de Cotas, emitindo 333.755 novas cotas no mercado. A Oferta foi encerrada em 02 de fevereiro de 2012, havendo subscrição integral das cotas.

Em 07 de dezembro de 2012, o Fundo iniciou a Quarta Oferta Pública de Cotas, emitindo 607.500 novas cotas no mercado. A Oferta foi encerrada em 1 de abril de 2013, havendo subscrição integral das cotas.

Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 08 de maio de 2014, foi aprovado o desdobramento das cotas do Fundo, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente. As cotas advindas do desdobramento foram da mesma espécie e classe. O desdobramento ocorreu em 02 de junho de 2014.

Em 14 de junho de 2017, o Fundo iniciou a Quinta Oferta Pública de Cotas, emitindo 1.727.207 novas cotas no mercado. A oferta foi encerrada em 31 de agosto de 2017, havendo subscrição integral das cotas.

Em 14 de janeiro de 2019, o Fundo iniciou a Sexta Oferta Pública de Cotas, emitindo 8.076.595 novas cotas no mercado. A Oferta foi encerrada em 28 de junho de 2019, havendo subscrição integral das cotas.

Em 10 de novembro de 2020, o Fundo iniciou a Sétima Oferta Pública de Cotas, emitindo 556.319 novas cotas no mercado. A Oferta foi encerrada em 13 de maio de 2021, havendo subscrição integral das cotas.

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota explicativa nº 4.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil para os Fundos de Investimento Imobiliário que são definidas pelas normas previstas na Instrução CVM n.º 516/11 e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor. Os ativos financeiros para negociação e os imóveis para renda foram mensurados ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros mantidos até o vencimento e os passivos financeiros foram avaliados pelo método do custo amortizado.

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

Operações compromissadas - são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

- Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

LCI – Letras de Crédito Imobiliário: as aplicações em Letras de Crédito Imobiliário - LCI são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo, conforme metodologia de precificação desenvolvida pelo Itaú Unibanco S.A. As receitas auferidas com os rendimentos das Letras de Crédito Imobiliário - LCI e o ajuste a valor justo são contabilizados em rubricas específicas no resultado.

CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários: as aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo (nota 5), conforme metodologia de precificação desenvolvida pelo Itaú Unibanco S.A., na figura de controlador e custodiante, que considera premissas de mercado (como por exemplo, taxa de juros futuro e risco de crédito dos emissores). As receitas auferidas com os rendimentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e o ajuste a valor justo são contabilizados em rubricas específicas no resultado.

- Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

Os passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- Obrigações por captação de recursos: representam financiamentos obtidos com a cessão de créditos imobiliários futuros e são avaliados ao custo amortizado, consoante a taxa da cessão.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

c) Avaliação de propriedades para investimento

O imóvel adquirido ou constituído para renda ou para apreciação de capital no longo prazo é classificado como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Os imóveis classificados como propriedades para investimento são reconhecidos inicialmente pelo valor de custo. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são continuamente mensuradas pelo valor justo.

Conforme os estudos efetuados, o valor justo das propriedades para investimento reflete as condições de mercado no momento da aferição, a qual levou em consideração como evidências de valor justo, os preços correntes de negociação em mercado considerado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

Na ausência das condições anteriores, a instituição administradora utilizou, na ordem, as seguintes informações para estimar o valor justo:

- I - Preços correntes praticados em um mercado líquido de ativos de diferente natureza, condições, localização, sujeitos a diferentes contratos de aluguéis ou outros, ajustados para refletir estas diferenças;
- II - Preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos, ajustados para refletir quaisquer mudanças nas condições econômicas em relação à data da ocorrência daqueles preços; ou
- III - Projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciados nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição. As taxas de desconto, na avaliação de peritos terceirizados e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quando às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

Quando a instituição administradora conclui que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração é feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

d) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

e) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

f) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Em 07/05/2018 o Fundo adquiriu ações da Itaquaq Investimentos Imobiliários e Participações S.A. e em seguida foi realizada a redução de capital da empresa com a entrega do imóvel, único ativo relevante da SPE, para o Fundo. Após o cumprimento das obrigações residuais, a empresa será encerrada.

Em 26/04/2019 o Fundo adquiriu ações da Atrium Faria Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e em seguida foi realizada a redução de capital da empresa com a entrega do imóvel, único ativo relevante da SPE, para o Fundo. Após o cumprimento das obrigações residuais, a empresa será encerrada.

Em 29/07/2019 o Fundo adquiriu ações da N.L.P.S.E. Empreendimentos e Participações S.A., a atividade principal da companhia é a locação de imóveis comerciais próprios construídos sob medida (built-to-suit).

Em 2019 a companhia firmou um contrato de locação sob a modalidade Build to Suit (“BTS”), com uma das maiores empresas do setor do varejo com o objetivo de locação de um galpão logístico, que será construído sob medida pela companhia para o atendimento das necessidades exclusivas da locatária.

Para tal a companhia adquiriu uma área total de 985.907,15 m², localizada no município de Cabreúva, Estado de São Paulo, e firmou contratos de prestação de serviços com terceiros para o gerenciamento e desenvolvimento do galpão.

Os investimentos na SPE N.L.P.S.E. Empreendimentos e Participações S.A. são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas.

Em 18/02/2021 o Fundo adquiriu ações da Shaula Empreendimentos e Participações Ltda., e em seguida foi realizada a dissolução da empresa com a entrega do imóvel, único ativo relevante da SPE, para o Fundo.

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

g) Imóveis para renda

Os imóveis são reconhecidos a valor justo mediante laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas.

h) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I. Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3 (a) e 3 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II. Valor justo das propriedades para investimento: o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota 7.

4. Riscos associados ao Fundo

i) Tipos de riscos

Ainda que a gestora selecione diligentemente os investimentos do Fundo, o Fundo está sujeito às flutuações do mercado e a risco, que podem gerar depreciação dos ativos e perdas para os cotistas. Os ativos e as operações do Fundo e dos fundos investidos estão sujeitos, principalmente, aos riscos abaixo identificados, dependendo dos mercados em que atuarem:

a) Risco de oscilação do valor das cotas por marcação a mercado

As cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que obtém nessa negociação; como consequência, o valor da cota do Fundo pode sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

b) Risco tributário

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das cotas do Fundo.

Ainda de acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

c) Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetam preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os cotistas.

d) Risco sistêmico

Os preços dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetados por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre os valores dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento, afetando os ativos adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas.

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

e) Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez.

Adicionalmente a variação negativa dos ativos financeiros pode impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio ficar negativo, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral pode optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas pode ser realizado mediante entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Adicionalmente, na hipótese de os cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Em ambas as situações, os cotistas podem enfrentar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

f) Risco de crédito

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que compõem a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. A Administradora não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) eventualmente, sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas, e (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos.

g) Riscos atrelados aos fundos investidos

A gestora e a administradora desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que a administradora e/ou gestora não responderão pelas eventuais conseqüências.

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

h) Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo

O investimento nas cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, pois a rentabilidade das cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração, obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo Fundo, a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais e centros de distribuição, estarão sempre alugados ou arrendados.

i) Riscos relativos à aquisição de imóveis

No período compreendido entre a aquisição do bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo.

j) Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário dos imóveis, está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias com pintura, reformas, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatória, revisional etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das cotas.

k) Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente a rentabilidade dos ativos.

l) Propriedade das cotas

Apesar de a carteira do Fundo ser composta predominantemente por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os imóveis, ou seja, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo. Por outro lado, o cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da carteira do Fundo ou da administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

m) Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição dos imóveis que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que podem ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente, o Fundo adquiriu um número limitado de imóveis, o que gera uma concentração da carteira do Fundo.

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

n) Risco da administração dos imóveis por terceiros

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento e/ou comercialização de imóveis e, que a administração de tais empreendimentos pode ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta da administradora ou da gestora, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

o) Risco de rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Apesar de os termos e condições dos contratos de locação, eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os seguintes aspectos: (i) Rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato.

Embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (ii) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas na Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza do contrato, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

p) Riscos ambientais

Ainda que os imóveis venham a situar-se principalmente em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

q) Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

r) Risco de chamadas adicionais de capital

Uma vez consumida a reserva de despesas extraordinárias, poderá haver necessidade de novos aportes de capital, seja em decorrência de deliberação em assembleia ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo ser liquidado antecipadamente mediante realização de aportes adicionais de capital pelos cotistas, que poderão não ter o retorno do investimento realizado.

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

s) Valor dos imóveis da carteira do Fundo não necessariamente estarem apreçados a valor de mercado

Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo são avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do custodiante. Todavia, os imóveis são avaliados pelo custo de aquisição e deduzido da depreciação acumulada, calculada consistentemente à taxa compatível com a vida remanescente útil dos respectivos bens, a partir do mês subsequente ao da aquisição. Além disso, a Administradora e a Gestora podem ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver Indicação de perdas prováveis na realização do seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis constantes no relatório da administradora e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente o valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo estarão apreçados a valor de mercado.

t) Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção.

Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela administradora antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado.

A administradora, a gestora, o escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento.

Consequentemente, conforme descrito no fator de risco denominado “Risco de descontinuidade”, abaixo, o Fundo pode não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

u) O Fundo poderá realizar a emissão de novas cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do cotista

O Fundo pode captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os cotistas podem ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o regulamento do Fundo não concede aos atuais cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas.

v) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

w) Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

x) Risco de conflito de interesses

O regulamento do Fundo prevê a contratação de empresas do mesmo grupo da Administradora para a prestação de serviços de consultoria especializada e para a distribuição das cotas do Fundo. A política de investimentos do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Administradora, pela Gestora, por quaisquer dos cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Ocorre que a gestora, instituição ligada à Administradora, é a instituição responsável pela seleção dos ativos que serão adquiridos pelo Fundo e que tal situação pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

y) Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

z) Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de Riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de Riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

aa) Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no Fundo, caso a assembleia geral decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

ii) Gerenciamento de riscos

A Administradora emprega sistemas e métricas específicas para mitigar os riscos atrelados ao investimento, dentre os quais podemos destacar a segregação das atividades de controle de risco, contabilidade e controladoria do Fundo, gestão ativa e preventiva dos ativos e inquilinos bem como realiza o monitoramento constante do mercado em que o Fundo atua. A Administradora adota também os mais altos padrões de transparência e governança com a divulgação constante das informações relevantes aos investidores do Fundo através dos diversos canais de comunicação existentes.

A despeito dos métodos empregados pela Administradora durante a execução de suas atividades, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020 estão representadas por:

De natureza não imobiliária

São representadas por:

	<u>Vencimento</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
(a) Aplicações em Operações Compromissadas		53.927	39.417
Letras do Tesouro Nacional - LTN	01/07/2022	53.927	39.417

(a) São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

De natureza imobiliária

(a) O Fundo possui Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, conforme abaixo:

Securitizadora	Emissão - Série	Vencimento	Pagto. de Amortização e Juros	Juros (%)	Atualização Monetária	Rating	Devedor / Fiador	Valor de Mercado 2021	Valor de Mercado 2020
1 Vert Companhia Securitizadora	9ª emissão - 1ª série	17/03/2036	Mensal	8,82% a.a.	(*)	(**)	N.L.P.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	237.962	197.643
2 Vert Companhia Securitizadora	43ª emissão - 1ª série	06/05/2031	Mensal	8,50% a.a.	(*)	(**)	NK 089 Empreendimentos e Participações S.A.	63.672	-
3 Vert Companhia Securitizadora	9ª emissão - 2ª série	17/03/2036	Mensal	8,25% a.a.	(*)	(**)	N.L.P.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.	49.773	-
Total CRI								351.407	197.643

(*) Os CRI não terão o seu Valor Nominal Unitário atualizado.

(**) Os CRI objeto desta emissão não foram objeto de análise de classificação de risco

- 1) A operação de CRI da 1ª série da 9ª emissão da Vert Companhia Securitizadora é lastreada pelos Créditos Imobiliários decorrentes da emissão de debêntures da Companhia. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel e (ii) Cessão Fiduciária.
- 2) A operação de CRI da 1ª série da 43ª emissão da Vert Companhia Securitizadora é lastreada pelos Créditos Imobiliários decorrentes da emissão de debêntures da Companhia. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel e (ii) alienação fiduciária de ações.
- 3) A operação de CRI da 2ª série da 9ª emissão da Vert Companhia Securitizadora é lastreada pelos Créditos Imobiliários decorrentes da emissão de debêntures da Companhia. As garantias da operação são: (i) alienação fiduciária de imóvel e (ii) Cessão Fiduciária.

(b) O Fundo possui Letras de Crédito Imobiliário - LCI, conforme abaixo:

Título	Emissor	Vencimento	2021	2020
LCI	Caixa Econômica Federal	09/07/2021	105.841	388.196
LCI	Caixa Econômica Federal	01/04/2022	-	52.834
LCI	Banco Rodobens S.A.	27/03/2028	-	45.004
Total			105.841	486.034

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

6. Contas a receber por aluguéis

Em 30 de junho de 2021 o Fundo possuía aluguéis a receber no montante de R\$ 22.787 (R\$ 20.280 em 30 de junho de 2020).

7. Propriedades para investimento

A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outras, no contexto da utilização dos imóveis para a geração de renda com aluguéis.

A administradora e a gestora do Fundo contrataram peritos especializados para a avaliação das propriedades para investimento ao valor justo. Os estudos foram efetuados para determinar o valor justo das propriedades para investimento de acordo com as condições de mercado no momento na data do balanço e levou em consideração diversos fatores como evidências de valor justo, como por exemplo os preços correntes de negociação em mercado considerado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e contratos similares de aluguéis, assim como os contratos de aluguel em vigor para os respectivos imóveis para o fluxo de caixa descontado.

As projeções de fluxos de caixa descontados foram baseadas nos fluxos futuros de caixa, suportados nos termos dos contratos de aluguéis em vigor e condições atuais para renovação dos contratos ao término dos contratos vigentes e/ou valores prováveis de venda ao final dos prazos dos contratos de aluguéis, quando aplicável. Foram levadas em consideração evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, sempre que possível. As taxas de descontos, na avaliação de peritos terceirizados e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

Em 30 de junho de 2020 os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. (Colliers), datados em maio de 2020, e formalmente aprovados pela Administração em junho de 2020.

Em 30 de junho de 2021 os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. (Colliers), datados em maio de 2021, e formalmente aprovados pela Administração em junho de 2021.

O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudos de avaliação, que foram estimados por meio de utilização de técnicas de avaliação usualmente utilizadas pelo mercado de fundos imobiliários, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e capitalização direta e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

2021			
Empreendimento	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Diogo Moreira	10 anos	8,50% ao ano	8,00% ao ano
Edifício Lagoa Corporate	10 anos	8,25% ao ano	7,75% ao ano
Imóvel Centro de Distribuição Pouso Alegre	10 anos	8,25% ao ano	7,75% ao ano
Imóvel Centro de Distribuição Bandeirantes	10 anos	7,75% ao ano	7,25% ao ano
Edifício Boulevard Corporate Tower	10 anos	8,25% ao ano	8,00% ao ano
Imóvel Centro de Distribuição Mogi das Cruzes	10 anos	8,00% ao ano	7,50% ao ano
Imóvel Jundiaí Industrial Park	10 anos	8,25% ao ano	7,50% ao ano
Imóvel Centro de Distribuição Santa Cruz	10 anos	8,25% ao ano	7,75% ao ano
Edifício São Luiz	10 anos	8,00% ao ano	7,50% ao ano
Edifício Botafogo Trade Center	10 anos	8,25% ao ano	7,75% ao ano
Imóvel Centro de Distribuição Itaquaquetuba	10 anos	8,00% ao ano	7,50% ao ano
Imóvel Condomínio Logístico Global Jundiaí	10 anos	8,25% ao ano	7,50% ao ano
Edifício Madison	10 anos	8,00% ao ano	7,50% ao ano
Edifício Bela Paulista	10 anos	8,00% ao ano	7,50% ao ano
Edifício Athenas	10 anos	8,00% ao ano	7,50% ao ano
Edifício Buenos Aires Corporate	10 anos	8,50% ao ano	8,00% ao ano
Edifício Joaquim Floriano	10 anos	8,00% ao ano	7,50% ao ano
Imóvel Centro de Distribuição Sumaré	10 anos	10,00% ao ano	9,75% ao ano
Edifício Rochaverá	10 anos	7,00% ao ano	6,75% ao ano

2020			
Empreendimento	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Edifício Diogo Moreira	10 anos	7,50% ao ano	7,00% ao ano
Edifício Lagoa Corporate	10 anos	8,25% ao ano	7,50% ao ano
Imóvel Centro de Distribuição Pouso Alegre	10 anos	8,00% ao ano	7,50% ao ano
Imóvel Centro de Distribuição Bandeirantes	10 anos	8,00% ao ano	7,50% ao ano
Edifício Boulevard Corporate Tower	10 anos	8,50% ao ano	7,75% ao ano
Imóvel Centro de Distribuição Mogi das Cruzes	10 anos	8,00% ao ano	7,50% ao ano
Imóvel Jundiaí Industrial Park	10 anos	8,25% ao ano	7,75% ao ano
Imóvel Centro de Distribuição Santa Cruz	10 anos	8,00% ao ano	7,50% ao ano
Edifício São Luiz	10 anos	8,00% ao ano	7,50% ao ano
Edifício Botafogo Trade Center	10 anos	8,25% ao ano	7,50% ao ano
Imóvel Centro de Distribuição Itaquaquetuba	10 anos	8,00% ao ano	7,50% ao ano
Imóvel Condomínio Logístico Global Jundiaí	10 anos	8,25% ao ano	7,75% ao ano
Edifício Madison	10 anos	8,00% ao ano	7,50% ao ano
Edifício Bela Paulista	10 anos	8,00% ao ano	7,50% ao ano
Edifício Athenas	10 anos	8,00% ao ano	7,50% ao ano
Edifício Buenos Aires Corporate	10 anos	8,75% ao ano	8,00% ao ano
Edifício Joaquim Floriano	10 anos	8,00% ao ano	7,50% ao ano
Imóvel Centro de Distribuição Sumaré	10 anos	9,75% ao ano	9,25% ao ano

A Colliers Internacional está presente em 63 países com cerca de 15.800 profissionais. No Brasil desde 1997, possui equipe de Avaliação e Aconselhamento Geral (Valuation & Advisory Services), liderada por profissionais com mais de 20 anos de experiência. Acumula mais de 1,6 bilhão de m² avaliados em mais de 4.000 propriedades dos mais variados tipos.

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

a) Investimentos em sociedades de propósito específico (SPE)

a.1) Integralizações/(alienações) no Exercício

	Posição em quantidade de ações em 30/06/2020	Aquisição/ (Alienação) Integralização em quantidade de ações/quotas	Dissolução	Posição em quantidade de ações em 30/06/2021
Itaquaq Investimentos Imobiliários e Participações S.A.	7.949.466	50.000		7.999.466
Atrium Faria Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (i)	596.190	75.000		671.190
N.L.P.S.E. Empreendimentos e Participações S.A. (ii)	14.500.199	21.750.000		36.250.199
Shaula Empreendimentos e Participações Ltda. (iii)	-	352.480.042	(352.480.042)	-
Total	23.045.855	374.355.042	(352.480.042)	44.920.855

a.2) Avaliação das ações no Exercício

	Saldo de Investimentos em 30/06/2020	Aquisição/ (Alienação) Integralização do exercício	Dissolução	Resultado de Equivalência Patrimonial	Saldo de Investimentos em 30/06/2021
Itaquaq Investimentos Imobiliários e Participações S.A.(i)	108	50	-	-	158
Atrium Faria Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda. (ii)	596	75	-	-	671
N.L.P.S.E. Empreendimentos e Participações S.A. (iii)	13.737	21.750	-	(785)	34.702
Shaula Empreendimentos e Participações Ltda. (iv)	-	251.269	(251.269)	-	-
Total	14.441	273.145	(251.269)	(785)	35.531

(i) Assembleia Geral Extraordinária realizada em 26 de março de 2021 aprovou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 50, mediante a emissão de 50.000 novas ações ordinárias sem valor nominal, passando o capital de R\$ 7.993 para 8.043.

(ii) Assembleia Geral Extraordinária realizada em 5 de outubro de 2020 aprovou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 75, mediante a emissão de 75.000 novas ações ordinárias sem valor nominal, passando o capital de R\$ 596 para 671.

(iii) Assembleia Geral Extraordinária realizada em 15 de setembro de 2020 aprovou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 6.600, mediante a emissão de 6.600.000 novas ações ordinárias sem valor nominal, passando o capital de R\$ 14.500 para 21.100.

Assembleia Geral Extraordinária realizada em 18 de dezembro de 2020 aprovou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 6.650, mediante a emissão de 6.650.000 novas ações ordinárias sem valor nominal, passando o capital de R\$ 21.100 para 27.750.

Assembleia Geral Extraordinária realizada em 1 de abril de 2021 aprovou o aumento de capital da Companhia no montante de R\$ 8.500, mediante a emissão de 8.500.000 novas ações ordinárias sem valor nominal, passando o capital de R\$ 27.750 para 36.250.

(iv) 20ª Alteração de Contrato Social da Sociedade, realizado em 18 de fevereiro de 2021, deliberou o aumento de capital da Companhia no valor de R\$ 256.464 para R\$ 824.557, com um aumento efetivo, portanto, de R\$ 568.093, mediante emissão de 568.092.566 novas cotas, cujo valor nominal é de R\$ 1,00 cada uma. O Fundo possui 164.911.341 cotas totalmente integralizadas, no valor total de R\$ 164.911.

21ª Alteração de Contrato Social da Sociedade, realizado em 18 de fevereiro de 2021, deliberou o aumento de capital da Companhia no valor de R\$ 824.557 para R\$ 1.462.851, com um aumento efetivo, portanto, de R\$ 638.294, mediante emissão de 638.293.507 novas cotas, cujo valor nominal é de R\$ 1,00 cada uma. O Fundo possui 187.568.702 cotas totalmente integralizadas, no valor total de R\$ 187.569.

ATA de Reunião de Sócios de Distrato Social e Dissolução realizada em 18 de fevereiro de 2021 aprovou a (i) liquidação e extinção da Sociedade nos termos dos artigos 1.033, 1.102 e seguintes da Lei 10.406/2002 ("Código Civil"); (ii) exame, discussão e votação do balanço patrimonial levantado para fins da dissolução; (iii) distribuição dos ativos e passivos remanescentes da Sociedade na proporção da participação detida pelos sócios no capital social, considerando o montante do capital efetivamente integralizado por cada sócio; (iv) aprovação da nomeação do custodiante dos livros da Sociedade; (v) aprovação da extinção da Sociedade nos termos do artigo 1.033, inciso III do Código Civil; e (vi) a autorização para o custodiante praticar todos os atos necessários para a fiel execução das deliberações da ordem do dia.

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

Itaquaq Investimentos Imobiliários e Participações S.A.: A Companhia foi constituída em 11 de novembro de 2011, sob a denominação de Real Estate XI Investimentos Imobiliários e Participações S.A., tendo a sua denominação social alterada em 30 de abril de 2013 para Itaquaq Investimentos Imobiliários e Participações S.A.. A Companhia é sediada na Rua Minas de Prata, 30 – 4º Andar, cidade de São Paulo - SP e tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

Em 07/05/2018 o Fundo adquiriu ações da Itaquaq Investimentos Imobiliários e Participações S.A. e em seguida foi realizada a redução de capital da empresa com a entrega do imóvel, único ativo relevante da SPE, para o Fundo. Após o cumprimento das obrigações residuais, a empresa será encerrada.

Atrium Faria Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda.: A Companhia foi constituída em 30 de julho de 2007, é sediada na Rua Minas de Prata, 30 – 4º Andar, cidade de São Paulo - SP e tem como objeto social a compra, venda e aluguel de bens próprios.

Em 26/04/2019 o Fundo adquiriu ações da Atrium Faria Lima Desenvolvimento Imobiliário Ltda. e em seguida foi realizada a redução de capital da empresa com a entrega do imóvel, único ativo relevante da SPE, para o Fundo. Após o cumprimento das obrigações residuais, a empresa será encerrada.

N.L.P.S.E. Empreendimentos e Participações S.A.: A Companhia foi constituída em 21 de maio de 2019, é sediada na Rua Pamplona, 724 – 7º Andar, cidade de São Paulo - SP e tem como objeto social o arrendamento, exploração comercial, locação e sublocação de imóveis comerciais próprios, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (built-to-suit); a compra e venda de imóveis comerciais prontos ou a construir; e a administração de imóveis próprios.

Em 29/07/2019 o Fundo adquiriu ações da N.L.P.S.E. Empreendimentos e Participações S.A., a atividade principal da companhia é a locação de imóveis comerciais próprios construídos sob medida (built-to-suit).

Em 2019 a companhia firmou um contrato de locação sob a modalidade Build to Suit (“BTS”), como uma das maiores empresas do setor do varejo, com o objetivo de locação de um galpão logístico, que será construído sob medida pela companhia para o atendimento das necessidades exclusivas da locatária.

Para tal a companhia adquiriu uma área total de 985.907,15 m², localizada no município de Cabreúva, Estado de São Paulo, e firmou contratos de prestação de serviços com terceiros para o gerenciamento e desenvolvimento do galpão.

Os investimentos na SPE N.L.P.S.E. Empreendimentos e Participações S.A. são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas.

Shaula Empreendimentos e Participações Ltda.: A Companhia foi constituída em 6 de março de 2008, é sediada na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.900 – 4º Andar, cidade de São Paulo - SP e tem como objeto social a participação em outras sociedades, a realização de investimentos no setor imobiliário e a administração de bens próprios.

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

Em 18/02/2021 o Fundo adquiriu ações da Shaula Empreendimentos e Participações Ltda., e em seguida foi realizada a dissolução da empresa com a entrega do imóvel, único ativo relevante da SPE, para o Fundo.

b) Movimentação das propriedades para investimento (Imóveis avaliados ao valor justo)

Imóvel	Saldo em 30/06/2020		Movimentação				Saldo em 30/06/2021	
	Valor justo	% de participação	Aquisição/ (Alienação) de imóveis	(Prejuízo) /Lucro na alienação de imóveis	Resultado com Avaliação	Benfeitorias	Valor justo	% de participação
Edifício Diogo Moreira	317.704	100,00%	-	-	33.088	937	351.729	100,00%
Edifício Lagoa Corporate	277.300	100,00%	-	-	(27.785)	2.985	252.500	100,00%
Imóvel Centro de Distribuição Pouso Alegre	270.900	100,00%	-	-	21.646	2.154	294.700	100,00%
Imóvel Centro de Distribuição Bandeirantes	267.700	76,70%	-	-	31.620	980	300.300	76,70%
Edifício Boulevard Corporate Tower	245.100	100,00%	105	-	14.243	252	259.700	100,00%
Imóvel Centro de Distribuição Mogi das Cruzes	231.100	100,00%	-	-	6.430	470	238.000	100,00%
Imóvel Jundiaí Industrial Park	213.300	90,00%	-	-	8.946	154	222.400	90,00%
Imóvel Centro de Distribuição Santa Cruz	213.200	100,00%	-	-	(3.150)	50	210.100	100,00%
Edifício São Luiz	164.300	86,00%	-	-	2.767	533	167.600	86,00%
Edifício Botafogo Trade Center	127.400	100,00%	-	-	(10.888)	488	117.000	100,00%
Imóvel Centro de Distribuição Itaquaquecetuba	117.092	100,00%	-	-	4.750	-	121.842	100,00%
Imóvel Condomínio Logístico Global Jundiaí	114.500	100,00%	-	-	7.196	304	122.000	100,00%
Edifício Madison	109.100	100,00%	-	-	(278)	178	109.000	100,00%
Edifício Bela Paulista	104.400	100,00%	-	-	(1.478)	78	103.000	100,00%
Edifício Athenas	84.800	93,00%	-	-	(4.407)	1.407	81.800	93,00%
Edifício Buenos Aires Corporate	61.600	100,00%	-	-	(17.551)	751	44.800	100,00%
Edifício Joaquim Floriano (a)	50.500	82,00%	9.076	-	(783)	7	58.800	100,00%
Imóvel Centro de Distribuição Sumaré	17.900	100,00%	-	-	(10)	10	17.900	100,00%
Edifício Rochaverá	-	-	249.862	-	(525)	(137)	249.200	20%
Total	2.987.896		259.043	-	63.831	11.601	3.322.371	

(a) Em 25 de setembro de 2020 o Fundo concluiu a aquisição de uma fração de 6%, correspondente a área locável de 234 m² e em 10 de dezembro de 2020 o Fundo concluiu a aquisição de uma fração de 12%, correspondente a área locável de 468 m², com isso, a participação do Fundo passou para 100%.

c) Descrição das propriedades para investimento

c.1) Edifício Diogo Moreira (participação no empreendimento: 100,00%), adquirido em abril de 2019, com área locável de 12.104,57 m², situado na Rua Diogo Moreira, 184, Pinheiros, São Paulo, no Estado de São Paulo, com valor de avaliação de R\$ 351.729 em 2021 (R\$ 317.704 em 2020).

c.2) Edifício Lagoa Corporate (participação no empreendimento: 100%), adquirido em maio de 2013, com área locável de 11.687 m², situado na Rua Humaitá, 275, Bairro Humaitá, Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, com valor de avaliação de R\$ 252.500 em 2021 (R\$ 277.300 em 2020).

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

c.3) Imóvel Centro de Distribuição Pouso Alegre (participação no empreendimento: 100%), adquirido em maio de 2013, com área locável de 87.750 m², situado na Rodovia Fernão Dias, km 863, Bairro Algodão, Pouso Alegre, no Estado de Minas Gerais, com valor de avaliação de R\$ 294.700 em 2021 (R\$ 270.900 em 2020).

c.4) Imóvel Centro de Distribuição Bandeirantes (participação no empreendimento: 76,70%), adquirido em junho de 2013, com área locável de 99.279 m², situado na Rodovia dos Bandeirantes, km 68, Bairro Poste, Louveira, no Estado de São Paulo, com valor de avaliação de R\$ 300.300 em 2020 (R\$ 267.700 em 2020).

c.5) Boulevard Corporate Tower (participação no empreendimento: 100,00%), a aquisição ocorreu em 3 etapas, sendo que a 1ª etapa ocorreu em dezembro de 2018 com a aquisição de 9 pavimentos, a 2ª etapa ocorreu em fevereiro de 2019 com a aquisição de 4 pavimentos e a 3ª etapa ocorreu em janeiro de 2020 com a aquisição de 4 pavimentos, com área locável de 20.462 m², situado na Avenida dos Andradas, 3.000, Bairro Santa Efigênia, na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com valor de avaliação de R\$ 259.700 em 2021 (R\$ 245.100 em 2020).

c.6) Imóvel Centro de Distribuição Mogi das Cruzes (participação no empreendimento: 100%), adquirido em março de 2013, com área locável de 69.113 m², situado na Rodovia Pedro Eroles, km 42, Bairro Taboão, Mogi das Cruzes, no Estado de São Paulo, com valor de avaliação de R\$ 238.000 em 2020 (R\$ 231.100 em 2020).

c.7) Imóvel Jundiaí Industrial Park (participação no empreendimento: 90%), adquirido em fevereiro de 2013, com área locável de 75.976 m², situado na Rodovia Hermenegildo Tonolli, km 2,5, Bairro Fazenda Grande, Jundiaí, no Estado de São Paulo, com valor de avaliação de R\$ 222.400 em 2021 (R\$ 213.300 em 2020).

c.8) Imóvel Centro de Distribuição Santa Cruz (participação no empreendimento: 100%), adquirido em outubro de 2013, com área locável de 64.860 m², situado na Estrada da Lama Preta, 2.805, a 180 metros do Caminho Mangarriba, na Freguesia de Santa Cruz, na Cidade do Rio de Janeiro, com valor de avaliação de R\$ 210.100 em 2021 (R\$ 213.200 em 2020).

c.9) Edifício São Luiz (participação no empreendimento: 86%), adquirido em julho de 2019, com área locável de 11.354 m², situado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.830 – Itaim Bibi, São Paulo, no Estado de São Paulo, com valor de avaliação de R\$ 167.600 em 2021 (R\$ 164.300 em 2020).

c.10) Edifício Botafogo Trade Center (participação no empreendimento: 100%), adquirido em julho de 2012, com área locável de 8.083 m², situado na Avenida Professor Álvaro Rodrigues, 352, Bairro Botafogo, Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, com valor de avaliação de R\$ 117.000 em 2021 (R\$ 127.400 em 2020).

c.11) Imóvel Centro de Distribuição Itaquaquecetuba (participação no empreendimento: 100%), adquirido em maio de 2018, com área locável de 30.698 m², situado na Rua do Níquel, 205, Parque Industrial, no município de Itaquaquecetuba, São Paulo, com valor de avaliação de R\$ 121.842 em 2021 (R\$ 117.092 em 2020).

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

c.12) Imóvel Condomínio Logístico Global Jundiaí (participação no empreendimento: 100%), adquirido em novembro de 2011, com área locável de 41.468 m², situado na Avenida Caminho de Goiás, 100, Bairro Engordadouro, Jundiaí, no Estado de São Paulo, com valor de avaliação de R\$ 122.000 em 2020 (R\$ 114.500 em 2020).

c.13) Edifício Madison (participação no empreendimento: 100%), adquirido em fevereiro de 2013, com área locável de 8.329 m², situado na Rua Gomes de Carvalho, 1.195, Bairro Vila Olímpia, São Paulo, no Estado de São Paulo, com valor de avaliação de R\$ 109.000 em 2021 (R\$ 109.100 em 2020).

c.14) Edifício Bela Paulista (participação no empreendimento: 100%), adquirido em fevereiro de 2013, com área locável de 6.521 m², situado na Avenida Paulista, 2.421, Bairro Consolação, São Paulo, no Estado de São Paulo, com valor de avaliação de R\$ 103.000 em 2021 (R\$ 104.400 em 2020).

c.15) Edifício Athenas (participação no empreendimento: 93%), adquirido em fevereiro de 2011, com área locável de 6.230 m², situado na Rua Doutor Fernandes Coelho, 64, Pinheiros, na Capital do Estado de São Paulo, com valor de avaliação de R\$ 81.800 em 2021 (R\$ 84.800 em 2020).

c.16) Edifício Buenos Aires Corporate (participação no empreendimento: 100%), adquirido em setembro de 2012, com área locável de 6.855 m², situado na Rua Buenos Aires, 15, Centro, Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, com valor de avaliação de R\$ 44.800 em 2021 (R\$ 61.600 em 2020).

c.17) Edifício Joaquim Floriano (participação no empreendimento: 100%), 70% adquirido em março de 2011, com área locável de 2.730 m², 12% adquirido em junho de 2011, com área locável de 467 m², 6% adquirido em setembro de 2020, com área locável de 234 m² e 12% adquirido em dezembro de 2020, com área locável de 468 m², situado na Rua Joaquim Floriano, 913, Itaim, na Capital do Estado de São Paulo, com valor de avaliação de R\$ 58.800 em 2021 (R\$ 50.500 em 2020).

c.18) Imóvel Centro de Distribuição Sumaré (participação no empreendimento: 100%), adquirido em setembro de 2011, com área locável de 13.836 m², situado na Avenida Fioravante Mancino, 1.560, Sumaré, no Estado de São Paulo, com valor de avaliação de R\$ 17.900 em 2021 (R\$ 17.900 em 2020).

c.19) Imóvel Rochaverá (participação no empreendimento: 20%), adquirido em fevereiro de 2021, com área locável de 56.734 m², situado na Avenida Nações Unidas, 14.171, São Paulo - SP, com valor de avaliação de R\$ 249.200 em 2021.

d) Coberturas de seguros

Os empreendimentos nos quais o Fundo possui imóveis para renda encontram-se segurados pelas seguradoras HDI Global, Zurich Minas Brasil Seguros S.A., Swiss Re Corporate Solutions Brasil Seguros S.A. e Chubb Seguros Brasil S.A., quanto aos riscos a seguir entre outros e quando aplicável: incêndio, queda de raio, explosão e implosão, vendaval, furacão, ciclone, tornado e granizo, lucros cessantes, danos elétricos, quebra de vidros, desmoronamento, derrame de sprinklers/ hidrantes, remoção de entulhos, vazamento acidental de tanques, ruptura de encanamentos ou tubulações do próprio imóvel, responsabilidade civil operações sub limite para cobertura de RC síndico, responsabilidade civil garagem (cobertura compreensiva), tumultos, roubo e furtos de bens, alagamento/inundação, recomposição de documentos, quebra de máquinas, despesas com honorários de peritos e impedimento de acesso, os montantes são considerados como suficientes pela administração do Fundo.

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

e) Aquisições de Imóveis a Pagar

Imóvel	Valor a Pagar	
	2021	2020
Jundiaí Industrial Park	8.941	8.941
Total	8.941	8.941

O valor relacionado ao imóvel Jundiaí Industrial Park refere-se a saldo do preço de aquisição que, conforme estabelecido na documentação de compra do ativo, será pago após o cumprimento de determinadas obrigações contratuais.

8. Patrimônio líquido

a) Cotas de investimento

Em 30 de junho de 2021 estão compostos por 24.157.121 cotas (exercício anterior – 23.600.802 cotas), com valor R\$ 158,680000 cada (exercício anterior – R\$ 156,900000 cada), totalizando R\$ 3.833.231 (exercício anterior – R\$ 3.703.069).

Em relação à primeira emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM em 11 de agosto de 2010, correspondente até 350.000 cotas, foram subscritas e integralizadas 258.979 cotas emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na data da primeira integralização.

Em relação à segunda emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM em 28 de junho de 2011, foram subscritas e integralizadas 179.466 cotas, emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com preço de integralização de R\$ 1.126,08 (um mil cento e vinte e seis reais e oito centavos), em 01 de julho de 2011, da segunda emissão de cotas do Fundo. A emissão de novas cotas a um valor superior ao preço da primeira emissão, gerou uma reserva de ágio na emissão de novas cotas no valor de R\$ 22.048.

Em relação à terceira emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM em 29 de novembro de 2011, foram subscritas e integralizadas 333.755 cotas, emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com preço de integralização de R\$ 1.224,00 (mil, duzentos e vinte e quatro reais), na data da primeira integralização da terceira emissão de cotas do Fundo. A emissão de novas cotas a um valor superior ao preço da primeira emissão, gerou uma reserva de ágio na emissão de novas cotas no valor de R\$ 74.157.

Em relação à quarta emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM em 7 de dezembro de 2012, foram subscritas e integralizadas 607.500 cotas, emitidas em 3 séries, em classe única, nominativas e escriturais, com preço de integralização de R\$ 1.632,88 (mil, seiscentos e trinta reais e oitenta e oito centavos), na data da primeira integralização da quarta emissão de cotas do Fundo. A emissão de novas cotas a um valor superior ao preço da primeira emissão, gerou uma reserva de ágio na emissão de cotas no valor de R\$ 381.820.

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

Em 02 de junho de 2014 houve o desdobramento das Cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 30 de maio de 2014, nos termos do item 2.4.1(m) do regulamento, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas. As cotas advindas do desdobramento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes. A decisão pelo desdobramento ocorreu em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 08 de maio de 2014.

Em relação à quinta emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM em 25 de maio de 2017 e início em 14 de junho de 2017, foram subscritas e integralizadas 1.727.207 cotas, emitidas em 3 séries, em classe única, nominativas e escriturais, sendo que 802.290 cotas foram subscritas e integralizadas até 30 de junho de 2017 e 924.917 cotas foram subscritas e integralizadas até 30 de junho de 2018, com preço de integralização de R\$ 144,65 (cento e quarenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos), na data da primeira integralização da quinta emissão de cotas do Fundo. A emissão de novas cotas a um valor superior ao preço da primeira emissão, gerou uma reserva de ágio na emissão de novas cotas no valor total de R\$ 75.830, sendo que R\$ 35.402 se referem ao exercício findo em 30 de junho de 2017 e R\$ 40.428 referem-se ao exercício findo em 30 de junho de 2018.

Em relação à sexta emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM em 21 de dezembro de 2018 e início em 14 de janeiro de 2019, foram subscritas e integralizadas 8.076.595 cotas, emitidas em 3 séries, em classe única, nominativas e escriturais, com preço de integralização de R\$ 144,17 (cento e quarenta e quatro reais e dezessete e cinco centavos), na data da primeira integralização da sexta emissão de cotas do Fundo. A emissão de novas cotas a um valor superior ao preço da primeira emissão, gerou uma reserva de ágio na emissão de cotas no valor de R\$ 353.666.

Em relação à sétima emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM em 9 de novembro de 2020 e início em 17 de novembro de 2020, foram subscritas e integralizadas 556.319 cotas, emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com preço de integralização de R\$ 156,34 (cento e cinquenta e seis reais e trinta e quatro centavos), na data da primeira integralização da sétima emissão de cotas do Fundo. A emissão de novas cotas a um valor superior ao preço da primeira emissão, gerou uma reserva de ágio na emissão de cotas no valor de R\$ 31.213.

9. Emissão, resgate e amortização de cotas

Emissão - o Fundo, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, poderá promover emissões de novas cotas para captação de recursos adicionais, sempre que for identificado negócio imobiliário relacionado ao seu objeto. As Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos iguais aos conferidos às Cotas já existentes. O preço de emissão das novas Cotas será precificado com base no valor contábil ou no valor de mercado das Cotas.

A cada nova emissão de cotas do Fundo, a subscrição das cotas, objeto de oferta pública de distribuição deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contado da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, podendo tal prazo ser prorrogado pela CVM, a pedido da Administradora.

Resgate - não é permitido o resgate de cotas, o Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Amortização - o Regulamento do Fundo não prevê amortização de cotas.

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

10. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas ao FundosNet (sistema integrado de envio de informações da CVM e B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão).

11. Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código KNRI11. O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota em 2021	Data	Valor da cota em 2020
31/07/2020	156,82	31/07/2019	153,49
31/08/2020	164,39	30/08/2019	158,20
30/09/2020	165,03	28/09/2019	160,20
30/10/2020	158,73	31/10/2019	170,00
30/11/2020	159,25	29/11/2019	174,90
31/12/2020	162,32	30/12/2019	198,18
29/01/2021	159,80	31/01/2020	181,64
26/02/2021	158,29	28/02/2020	170,95
31/03/2021	152,73	31/03/2020	154,02
30/04/2021	149,15	30/04/2020	158,99
31/05/2021	143,72	29/05/2020	172,39
30/06/2021	138,61	30/06/2020	168,94

12. Política de Distribuição dos resultados

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

A política de rendimentos a distribuir do Fundo considera os juros decorridos e reconhecidos contabilmente no resultado, relativos à carteira de títulos de renda fixa de alta liquidez (LCI), como lucro caixa, por tratar-se de um direito certo referente a prazo já decorrido e de realização provável, já que esses títulos podem ser, a qualquer tempo, convertidos em caixa quando necessário. Os rendimentos decorrentes de outros ativos compõem a base de distribuição de rendimentos somente quando da efetiva realização em caixa.

Seguem abaixo, demonstrativos dos resultados apurados e distribuídos nos exercícios findos em 30 de junho de 2021 e 2020 de acordo com o MEMO/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2015:

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

	2021	2020
(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	325.625	406.460
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	(90.415)	(58.644)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	235.210	347.816
(+-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos	(63.831)	(143.114)
(+-) Resultado de equivalência patrimonial	785	763
(=) Lucro contábil sem o efeito do ajuste ao valor justo e do resultado de equivalência patrimonial	172.164	205.465
(+/-) Outras Receitas/Despesas registradas contabilmente em períodos diferentes da realização no caixa	26.550	(2.463)
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	198.714	203.002

Foram pagos, nos exercícios findos em 30/06/2021 e 30/06/2020, os montantes de R\$ 190.886 e R\$ 203.202, respectivamente, abaixo demonstrados:

Distribuição de Rendimentos	30/06/2021	30/06/2020
Base cálculo – fluxo de caixa do exercício	198.714	203.002
Resultado mínimo a distribuir - 95%	188.778	192.852
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício ^(A)	192.214	201.078
Pagamento no exercício		
Total pago no exercício	190.886	203.202
Total pago referente ao exercício ^(B)	175.545	185.736
Total pago no exercício referente ao exercício anterior	15.341	17.466
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir ^{(1) (A-B)}	16.669	15.342

⁽¹⁾O rendimento a distribuir de R\$ 16.669 (2020 – R\$ 15.342) foi registrado como redução do patrimônio líquido do Fundo em junho de 2021 e distribuído em julho de 2021.

13. Taxa de administração

O Fundo pagará a remuneração, fixa e anual, de 1,25% ao ano do patrimônio líquido do Fundo enquanto o Fundo não possuir valor de mercado atribuído pela negociação de suas cotas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão; ou 1,25% ao ano sobre o valor de mercado da somatória das cotas do Fundo a partir do momento em que as cotas possuírem valor de mercado atribuído pela negociação de suas cotas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, observado que será devido o valor mínimo mensal equivalente a R\$ 125.

No exercício atual, foi registrada a despesa de R\$ 46.419 (exercício anterior - R\$ 49.004) a título de taxa de administração.

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

14. Rentabilidade

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício (apurado considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de 5,13% ao ano, equivalentes a R\$ 8,04 por cota (exercício anterior – 5,65% - R\$ 8,52 por cota).

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício (apurada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de 6,27% ao ano, equivalentes a R\$ 9,84 por cota (exercício anterior – 9,78% - R\$ 14,74 por cota).

15. Encargos debitados no Fundo

Descrição	2021		2020	
	Valor	Percentual (*)	Valor	Percentual (*)
Despesas com imóveis para renda	5.759	0,15	6.230	0,17
Administração de aluguéis	576	0,02	431	0,01
Consultoria	1.201	0,03	1.738	0,05
Auditoria e custódia	287	0,01	218	0,01
Taxa de fiscalização CVM	68	0,00	68	0,00
Outras despesas	2.938	0,08	726	0,02
Total de encargos:	10.819		9.411	

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 3.740.338 (2020 - R\$ 3.615.866).

O encargo taxa de administração já foi apresentado na nota explicativa 13.

16. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei nº. 11.033, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei nº. 11.196 de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

17. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais relevantes, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

18. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2021 e 2020:

Em 30 de junho de 2021

Ativos				Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Letras de Crédito Imobiliários - LCI	-	105.841	-	105.841
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	351.407	-	351.407
Propriedades para Investimento	-	-	3.322.371	3.322.371
Total do ativo	-	457.248	3.322.371	3.779.619

Em 30 de junho de 2021 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

Em 30 de junho de 2020

Ativos				Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Letras de Crédito Imobiliários - LCI	-	486.034	-	486.034
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	-	197.643	-	197.643
Propriedades para Investimento	-	-	2.987.896	2.987.896
Total do ativo	-	683.677	2.987.896	3.671.573

Em 30 de junho de 2020 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras em 30 de junho de 2021 e 2020.

Em milhares de reais

19. Partes relacionadas

Em 30/06/2021 o Fundo possuía um saldo de conta corrente no montante de R\$ 132 com o Itaú Unibanco S.A.

As operações do Fundo são liquidadas exclusivamente pelo Itaú Unibanco S.A., na qualidade de custodiante/banco liquidante do Fundo. Caso houvessem, os títulos emitidos por empresas ligadas à Administradora ou à gestora encontraram-se, em destaque no Balanço Patrimonial.

Os serviços de administração, cuja despesa reconhecida no resultado do exercício foi de R\$ 46.419 (nota 13) e os serviços de gestão, custódia, controladoria, escrituração, tesouraria e distribuição de cotas foram prestados por empresas relacionadas à Administradora e/ou à Gestora do Fundo.

No exercício, o Fundo não realizou transações de títulos, valores mobiliários e instrumentos financeiros derivativos com partes relacionadas.

20. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

21. Informações adicionais

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID-19") foi relatado em Wuhan, China e em 30 de janeiro de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou COVID-19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". Desde então, o surto do COVID-19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá continuar influenciando prospectivamente em oscilações nos preços dos ativos financeiros investidos pelo Fundo.

WESLEI PACHECO LIMA
CRC 1SP305053/O-9

ROBERTA ANCHIETA DA SILVA
Diretora Responsável