



OBJETIVO

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

Patrimônio Líquido¹
R\$ 3.863.940.532,72

Valor patrimonial da cota
R\$ 159,95 em 29/12/23

Valor de mercado da cota
R\$ 165,50 em 28/12/23

Número de cotistas²
264.454

Vacância física³
2,57% ante 2,67% no mês anterior

Vacância financeira⁴
7,87% ante 7,51% no mês anterior

Prezado Investidor,

No ano de 2023, os indicadores do Kinea Renda FII permaneceram estáveis, ainda que tenha sido um ano desafiador economicamente, considerando os impactos trazidos pela instabilidade nos mercados local e internacional. Importante ressaltar que os indicadores do Fundo mantiveram-se em patamares melhores que a média de mercado de cada um dos segmentos.

Durante o ano a equipe de gestão concluiu com sucesso diversos processos de expansão e renovação dos inquilinos existentes e também de locação de espaços para novos inquilinos. Foram realizadas 21 locações em nosso portfólio, totalizando 19.851 m² de áreas locadas, sendo 9.612 m² no segmento de escritórios de Minas Gerais, 7.683 m² no segmento de escritórios de São Paulo, 1.144 m² no segmento de escritórios do Rio de Janeiro e 1.412 m² no segmento logístico. Os números acima descritos demonstram mais uma vez a qualidade do portfólio do Fundo e a capacidade da equipe comercial do Fundo de reter os inquilinos existentes e identificar potenciais novos inquilinos para o portfólio.

A vacância financeira do Fundo apresentou aumento em 0,89%, sendo que neste ano ainda recebemos cerca de R\$ 5,6 milhões de multas por rescisão antecipada, comprovando a solidez de nossos contratos de locação e trazendo segurança para que sejam feitas reposições de inquilinos de qualidade no portfólio.

Como reflexo da performance comercial e financeira do Fundo, continuamos aumentando a distribuição de rendimentos mensais que atingiu R\$1,00 por cota, aumento de 54% desde o início deste processo.

1. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII. 2. Número de cotistas em 31/12/2022. 3. Percentual de áreas vagas em relação ao total de áreas dos ativos do Fundo. 4. Percentual das receitas que poderiam ser geradas pelas áreas vagas em relação ao total de receitas de aluguel do Fundo.

Importante destacar que o aumento de 54% na distribuição de rendimentos do Kinea Renda FII é superior à média dos outros Fundos Imobiliários de porte e atuação similares, que foi de aproximadamente 22% no mesmo período.

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



CARTEIRA IMOBILIÁRIA

MODERNIZAÇÃO DOS ATIVOS

Durante o ano de 2023 seguimos adotando diversas ações para modernizar os imóveis que compõem o portfólio do Kinea Renda. O principal objetivo dessas adaptações é manter os ativos atualizados e competitivos para atender às necessidades dos atuais inquilinos bem como atrair novos inquilinos.

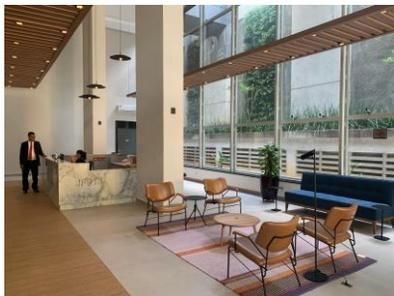
Entre as principais melhorias realizadas ao longo do ano, destacamos:

- Modernização do ativo Ed. Joaquim Floriano, que contou com o retrofit da recepção e do controle de acesso com sistema facial;
- No Ed. São Luiz tivemos a instalação de controle de acesso facial em todas as catracas e a locação do restaurante que traz, além de receitas de cessão para o Fundo, comodidade e praticidade para os usuários do prédio;
- Retrofit da recepção do Ed. Boulevard Corporate Tower que iniciou em Dezembro de 2022 e instalação de controle de acesso facial nas catracas.
- Retrofit do sistema de ar condicionado por sistema VRF no Ed. Bela Paulista;
- Retrofit do sistema de ar condicionado VRF do Ed. Diogo Moreira;
- No Ed. Athenas tivemos adequação da sala do gerador e quadros elétricos;

Clique e acesse o prospecto desse Fundo

KNRI11 | CNPJ: 12.005.956/0001-65

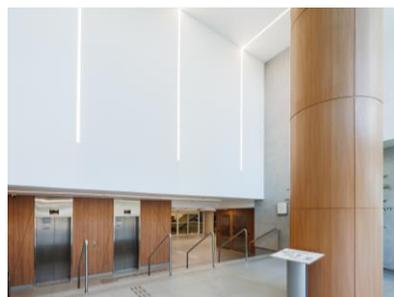
ED. JOAQUIM FLORIANO (RETROFIT RECEPÇÃO E INSTALAÇÃO DE CONTROLE DE ACESSO FACIAL)



ED. SÃO LUIZ (RESTAURANTE E INSTALAÇÃO DE CONTROLE DE ACESSO FACIAL)



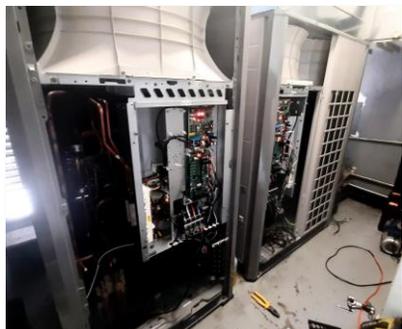
ED. BOULEVARD CORPORATE TOWER (RETROFIT RECEPÇÃO E INSTALAÇÃO DE CONTROLE DE ACESSO FACIAL)



RETROFIT DO SISTEMA DE AR CONDICIONADO E QUADRO ELÉTRICO



Ed. Bela Paulista



Ed. Diogo Moreira



Ed. Athenas

BENFEITORIAS PARA ATUALIZAÇÃO E PRESERVAÇÃO DE CAPITAL DOS ATIVOS LOGÍSTICOS

Para garantir que os imóveis estejam sempre aptos a entregar a melhor performance predial aos seus ocupantes, a Kinea realizou cerca de 40 intervenções nos ativos logísticos ao longo de 2023. Dentre elas, destacam-se: o retrofit de telhado do CD Itaquaquetuba, a manutenção estrutural no muro do CD Global Jundiá garantindo a estabilidade do platô, a manutenção geral da cobertura do CD Pouso Alegre e a reforma da portaria do CD Global Jundiá que englobou a pintura da estrutura metálica de sustentação da portaria bem como gradis e portões.



CD Itaquaquetuba



CD Itaquaquetuba



CD Global Jundiá



CD Global Jundiá



CD Pouso Alegre



CD Pouso Alegre

MODERNIZAÇÕES COM PAUTAS SUSTENTÁVEIS

Em 2023, nos propusemos a aprimorar a integração do tema ESG (sigla em inglês para Environmental, Social and Governance, equivalente a ASG em português - ambiental, social e governança) no Kinea Renda.

Realizamos um diagnóstico ESG do Fundo imobiliário de ativos reais com base no referencial de Avaliação de Real Estate do GRESB (GRESB Real Estate Assessment) para melhor compreendermos as ações já existentes e identificarmos os possíveis pontos de melhoria.

CERTIFICAÇÃO LEED

Seguindo nosso compromisso com a sustentabilidade, adotaremos a certificação LEED de construção e operação como uma estratégia de melhoria do desempenho ambiental e operacional de todos os nossos ativos sob gestão. Além dos ativos já certificados, certificamos o Edifício Rochaverá na categoria Platinum em 2023 e iniciamos a certificação de mais 9 ativos na certificação LEED O&M 4.1, com previsão de que todos estejam certificados até o final 2024.



Ainda em relação a melhora do desempenho ambiental de nossos empreendimentos, migramos os prédios com maior consumo de energia para o Mercado Livre de Energia e implantamos um projeto piloto de monitoramento em tempo real dos consumos de energia no Ed. Lagoa Corporate. Estes consumos são monitorados por empresa especializada, que fornece orientações para as equipes de gestão do ativo de como melhorar o desempenho e reduzir o consumo e custo com energia.

SERVIÇOS E EVENTOS

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

Durante o ano de 2023 a gestão atuou na realização de adaptações importantes que refletem essa tendência.

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

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

BICICLETÁRIO

Em 2023 aprimoramos o bicicletário do Ed. Madison.

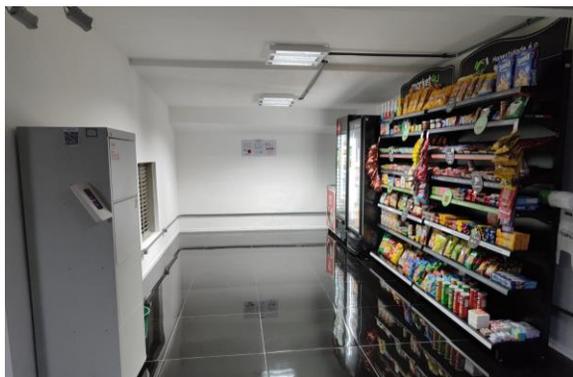


Ed. Madison



MINI MERCADO

Em 2023 implantamos mini mercados em 2 dos ativos que compõem o portfólio, Ed. Bela Paulista e Athenas e estamos estudando a implantação em mais ativos do portfólio no decorrer do próximo ano.



Ed. Bela Paulista



AÇÕES SOCIAIS

No ano de 2023 os ativos foram palco de algumas ações sociais relevantes como doação de sangue no Ed. Lagoa Corporate, em parceria com diferentes empresas e arrecadação de brinquedos e livros em parceria com a empresa Fábrica de Sonhos no Ed. Athenas.

AÇÕES DE VENDAS

Em 2023 tivemos diversas ações de vendas nos imóveis do portfólio, o que propõem aos usuários dos edifícios comodidade e praticidade.



Ed. Athenas



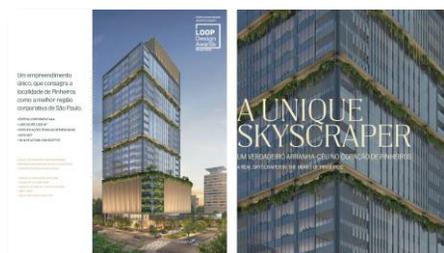
Ed. Rochaverá



Ed. Rochaverá

PROJETO PINHEIROS - DESENVOLVIMENTO

Ao longo de 2023 avançamos em pontos importantes referentes ao desenvolvimento do edifício corporativo de Pinheiros, com destaque para a conclusão de toda a documentação relativa a aquisição dos lotes que compõem o terreno, o êxito na obtenção de todas as aprovações necessárias para emissão do alvará de aprovação e execução para início de obra, a conclusão junto a incorporadora e construtora a fase de engenharia de valor, atingindo o valor previsto de orçamento para obra, mantendo a qualidade e conceito original do projeto, e o início das obras em 1º de outubro de 2023, em linha com o cronograma previsto e com todos os projetos executivos finalizados. Durante os primeiros meses de obra demos início a execução da parede de diafragma e fundação, finalizando o ano com o avanço da obra também em linha com o cronograma previsto.



Dando continuidade aos processos de certificação, com o objetivo de atender demandas das empresas mais inovadoras e um impacto positivo e sustentável, submetemos o projeto para análise do GREEN BUILDING COUNCIL LEED buscando a Certificação LEED CS Gold. Obtivemos a certificação FITWELL, que atesta que as características do empreendimento permitirão promover melhora da saúde e bem estar dos seus usuários, questões atualmente procurados pelas empresas que acreditam que ao proporcionar um ambiente melhor para seus colaboradores as torna mais produtivas e satisfeitas, aumentando a retenção de talentos.

Desenvolvemos com a agencia de marketing contratada todo material necessário para divulgação e a marca do empreendimento, que agora recebe o nome de Biosquare SP.

O projeto para o edifício Biosquare foi vencedor do LOOP Design Awards em duas categorias: Peoples's Choice Award e Category Winner (Office Concept), uma premiação internacional que reconhece o Biosquare como um empreendimento único que virá para consagrar a localidade de Pinheiros como a melhor região corporativa de São Paulo.

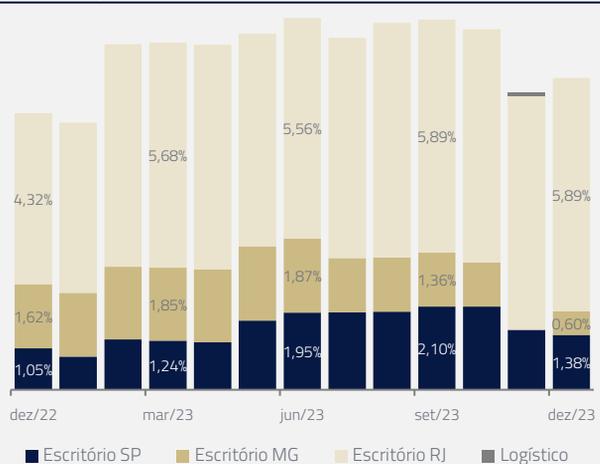


VACÂNCIA

EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA FÍSICA²/FINANCEIRA³



EVOLUÇÃO DA VACÂNCIA FINANCEIRA³ POR SEGMENTO



OCUPAÇÃO POR ATIVO

Ao final de 2023, temos a seguinte abertura de ocupação física por ativo:

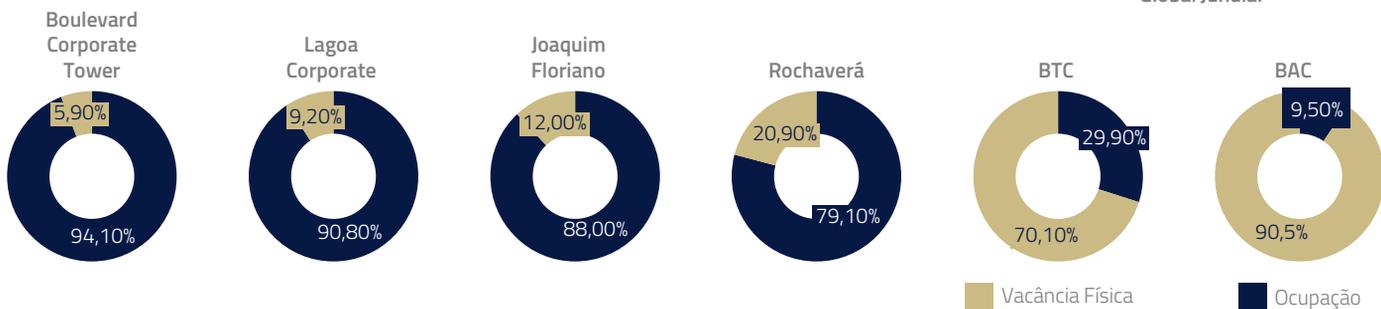
**100%
LOCADO**



Athenas
Bela Paulista
Diogo Moreira
Madison
São Luiz



Mogi das Cruzes
Pouso Alegre
Santa Cruz
Itaquaquecetuba
Cabreúva
Jundiaí Industrial Park
Pib Sumaré
Global Jundiaí



OCUPAÇÃO POR ATIVO

A absorção bruta do portfólio em 2023 foi de aproximadamente 19.851 m².

ABSORÇÃO POR MERCADO



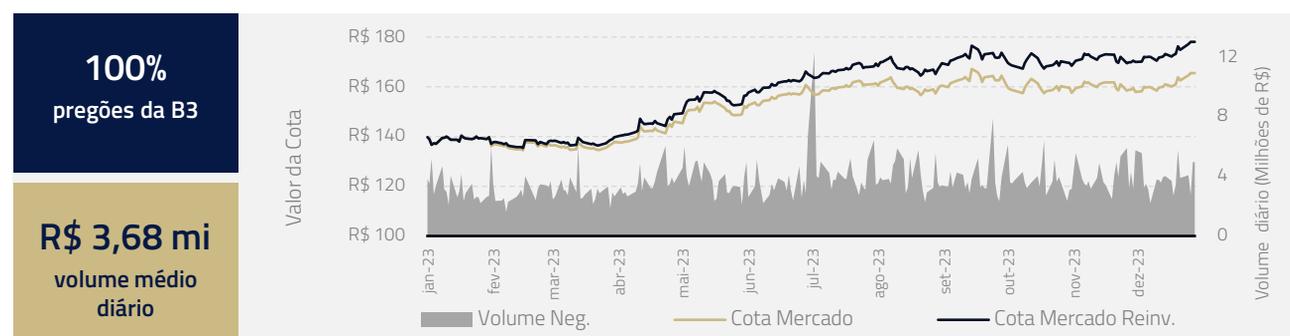
RENDIMENTOS

Rentabilidade do Fundo ao final do ano de 2023 considerando a distribuição de rendimento e tomando como base investidores hipotéticos que tenham participado em uma das sete emissões primárias pelas respectivas cotas médias.

	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão	6ª Emissão	7ª Emissão
	15/09/2010	08/07/2011	13/01/2012	01/02/2013	21/07/2017	05/04/2019	01/01/2021
Valor Referencial da Cota ⁵	100,58	112,86	122,80	163,43	144,48	144,36	156,68
Varição da Cota ⁶	63,06%	45,31%	33,56%	0,35%	13,51%	13,60%	4,67%
Renda Distribuída	250,44%	208,89%	181,13%	123,65%	59,80%	40,53%	25,17%
Rentabilidade Total	313,50%	254,20%	214,69%	124,00%	73,31%	54,13%	29,84%
CDI no Período ⁷	194,36%	171,31%	157,02%	137,79%	51,48%	36,95%	28,81%
Rentabilidade FI x CDI	161,30%	148,38%	136,73%	89,99%	142,40%	146,51%	103,60%
Ibovespa ⁸ no Período	87,58%	107,68%	115,99%	111,68%	97,50%	31,56%	7,49%

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

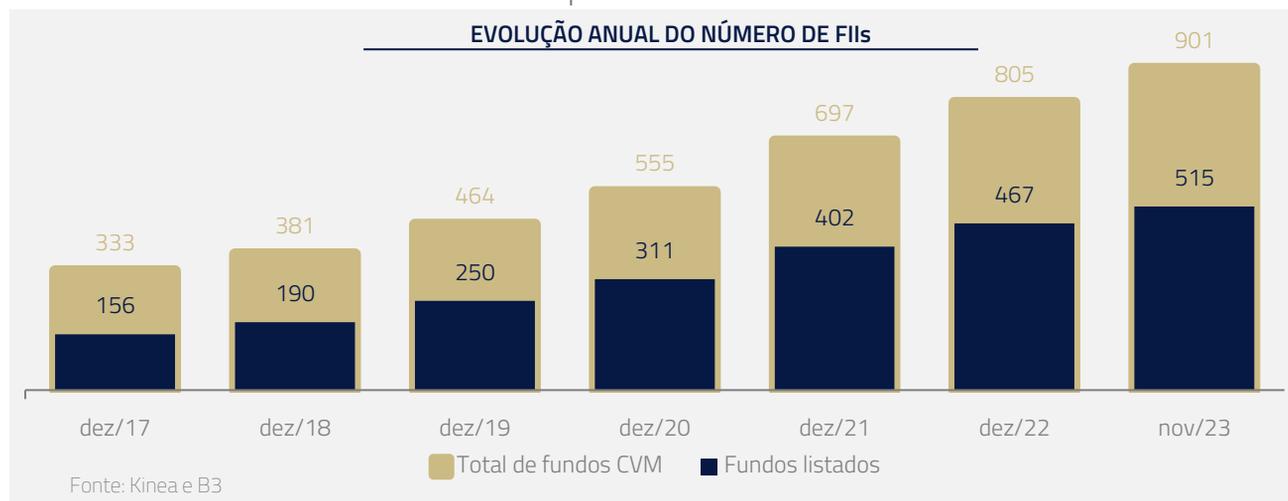
Os volumes transacionados no ano de 2023 representaram um total de 6.002.493 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 24,85% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 3.684.984 e um volume médio por negócio de R\$ 833,76. Atualmente o Fundo possui a quarta maior participação no IFIX⁹ (3,227%).



5. Os valores referenciais da cota das emissões foram ajustados para refletir o desmembramento de cotas ocorrido em 02 de Junho de 2014. 6. A variação positiva da cota não considera o imposto de renda sobre ganho de capital na venda das cotas. 7. Certificado de Depósito Interbancário, adotado neste Relatório como mera referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance do Fundo. 8. Ibovespa é o mais importante indicador do desempenho médio das cotações do mercado de ações brasileiro. Sua relevância advém do fato de o Ibovespa retratar o comportamento dos principais papéis negociados na B3. 9. O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) tem por objetivo medir a performance de uma carteira composta por cotas de fundos imobiliários que são listados para negociação nos ambientes administrados pela B3. Mais informações em: http://www.b3.com.br/pt_br/.

MERCADO DE FIIS

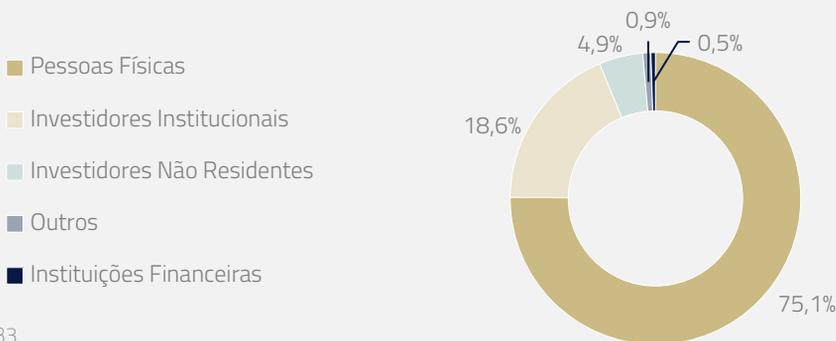
Dados mais recentes divulgados pela B3 mostram que apesar dos desafios do cenário macroeconômico, mantivemos em 2023 um crescimento da indústria de fundos imobiliários mostrando mais uma vez a resiliência e importância do setor.



Atualmente temos 2,5 milhões de investidores no mercado de FIIs sendo a grande maioria composto por pessoas físicas (75,1% da custódia). Vale a pena destacar ainda a participação de investidores institucionais que atingiu 18,6% em 2023.



PARTICIPAÇÃO NA POSIÇÃO EM CUSTÓDIA (R\$) – DEZ/23



Fonte: Kinea e B3

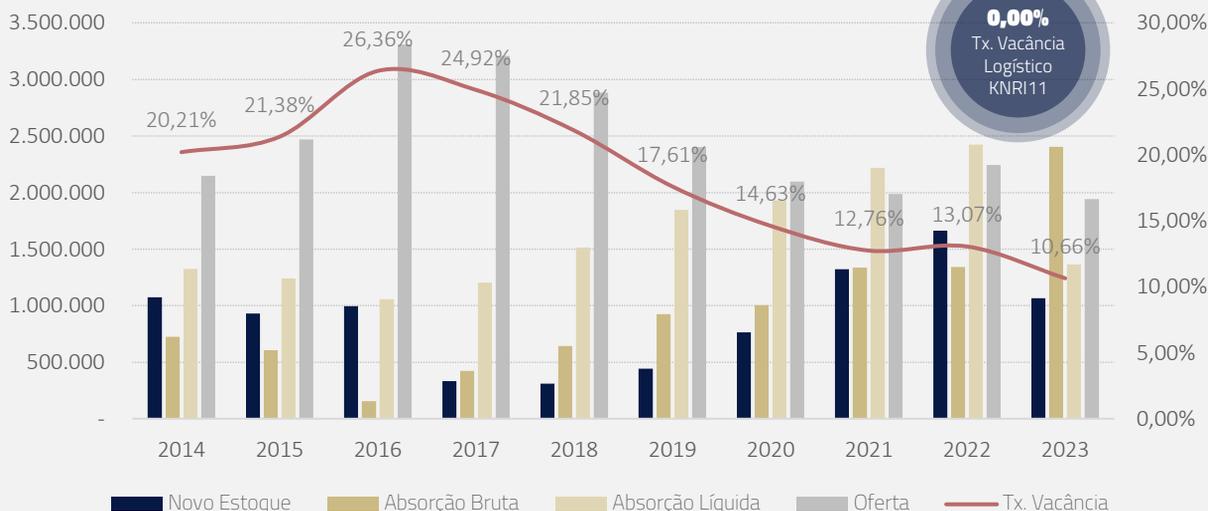
MERCADO IMOBILIÁRIO

Após um período de incertezas causado pelo cenário macroeconômico, o mercado vem demonstrando uma maior estabilidade e queda gradativa nas taxas de vacância em todos os mercados, resultado também dos ajustes já avançados no retorno aos escritórios. No segmento logístico no Brasil o mercado encerrou o 4T23 com alta de 10% na absorção bruta em relação à média trimestral dos últimos quatro anos. O mercado de São Paulo segue com um volume alto de demandas por empreendimento em um raio de até 30km da Capital com padrão construtivo Triple A. Destaque para a queda da taxa de vacância (de 13,07% para 10,66%) em relação a 2022 devido à queda também do novo estoque (de 1.6MM para 1MM), como um aumento na média de preço pedido (de R\$23,35/m² para R\$25,82/m²). A absorção bruta e líquida se mantiveram estáveis em relação ao ano anterior.

Vale destacar o desempenho do Fundo neste segmento, que atualmente possui 100% de ocupação no seu portfólio logístico.

PRINCIPAIS INDICADORES SÃO PAULO

397 condomínios logísticos 18.232.681 m²



Fonte: Kinea e Buildings

EVOLUÇÃO DO PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO

397 condomínios logísticos 18.232.681 m²



Fonte: Kinea e Buildings

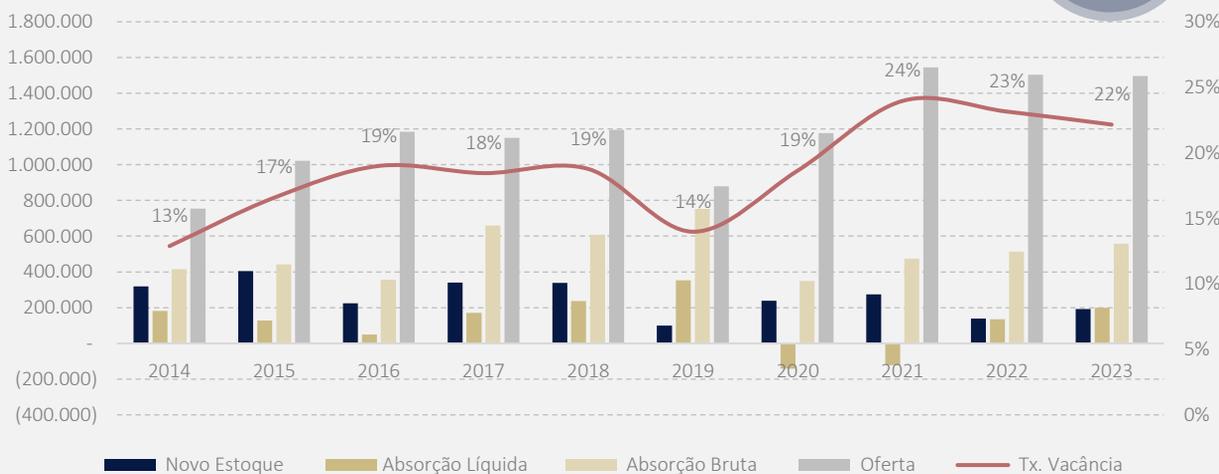
Assim como observamos no segmento logístico, o mercado de escritórios corporativos de São Paulo apresentou uma melhora nos indicadores de mercado, em especial no aumento da média dos valores pedidos que atingiu R\$88,86/m² e na taxa de vacância que encerrou o ano de 2023 em 22,14% ante 23,13% no mesmo período do ano anterior. A absorção líquida também foi um indicador positivo no ano de 2023 que acumulou 199.523m², reforçando a retomada de mercado. Nossa expectativa é de que essa tendência de melhora do mercado de escritórios se mantenha nos próximos anos tendo em vista a menor entrega de novos produtos bem como um retorno gradual das empresas ao trabalho presencial.

Vale destacar o desempenho do Fundo neste segmento, que apresenta uma taxa de vacância substancialmente menor que a média do mercado (4,71% contra 22,14%).

PRINCIPAIS INDICADORES OFFICE SÃO PAULO

465 Edifícios 6.753.129 m²

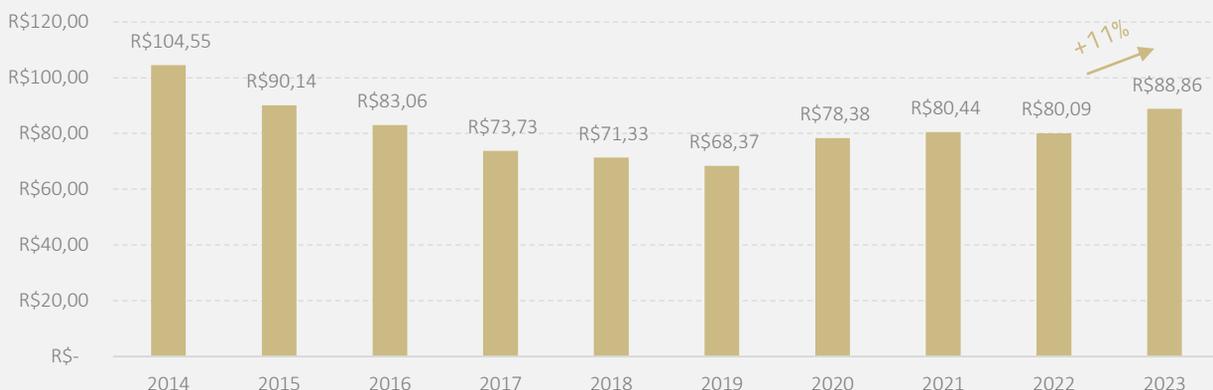
4,71%
Tx. Vacância Office KNRI11



Fonte: Kinea e Buildings

EVOLUÇÃO DO PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO

465 Edifícios 6.753.129 m²



Fonte: Kinea e Buildings

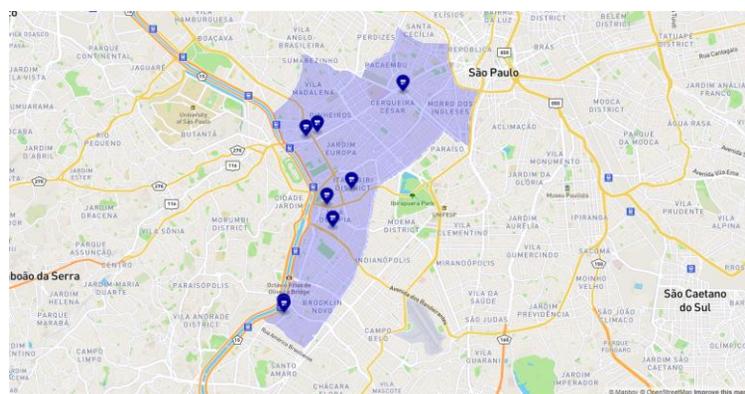
Importante ressaltar ainda a performance das regiões mais consolidadas da cidade em especial o eixo das Avenidas Juscelino Kubitschek/Faria Lima que vem apresentando números melhores do que os das demais regiões. Estamos otimistas em relação as perspectivas futuras do mercado, tendo em vista a falta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

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

Região	Vacância Região	Vacância KNRI11	Ativos Portfólio
Chucru Zaidan	27,43%	20,89%	Rochaverã
Nova Faria Lima	7,14%	3,07%	São Luiz e Joaquim Floriano
Paulista	18,89%	0,00%	Bela Paulista
Pinheiros	11,48%	0,00%	Athenas e Diogo Moreira
Vila Olímpia	16,24%	0,00%	Madison

Fonte: Kinea e Buildings

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



Fonte: Kinea e Buildings

Kinea

uma empresa Itaú

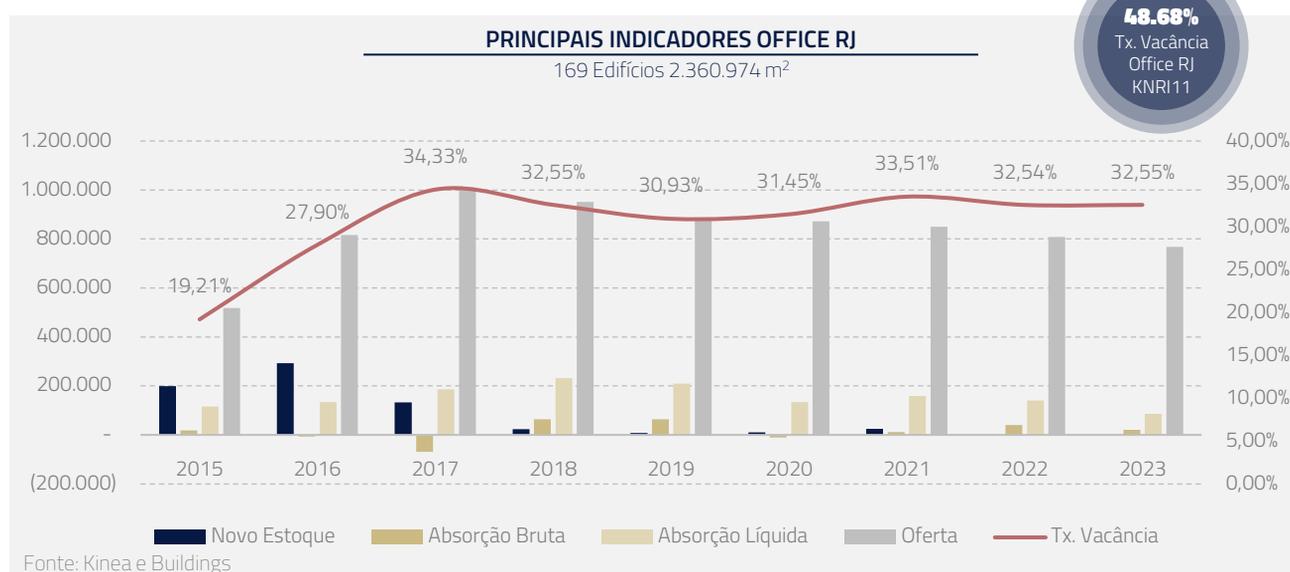
KINEA RENDA IMOBILIÁRIA - FII

Relatório Anual 2023

Clique e acesse o
prospecto desse Fundo

KNRI11 | CNPJ: 12.005.956/0001-65

Os indicadores do mercado de escritórios corporativos do RJ se mantiveram estáveis em 2023 em especial os indicadores de vacância (de 32,54% para 32,55%) e de preço pedido (de R\$71,59/m² para R\$71,97/m²). A adoção do modelo híbrido de trabalho vem retardando a melhora nos indicadores de ocupação, mas já há uma sinalização de parte das empresas em rever sua ocupação, o que tende a aumentar a absorção líquida do estoque existente, e como praticamente não há previsão de novo estoque, a tendência é que as taxas de vacância enfim se reduzam de forma um pouco mais acentuada. Atualmente a vacância do Kinea Renda no Rio de Janeiro encontra-se em patamar superior à média de mercado entretanto a equipe de gestão vem atuando de forma efetiva de modo a melhorar tal indicador.



Este material foi elaborado pela Kinea (Kinea Investimentos Ltda e Kinea Private Equity Investimentos S.A.), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Os fundos de condomínio aberto e não destinados a investidores qualificados possuem lâminas de informações essenciais. A descrição do tipo ANBIMA consta no formulário de informações complementares. Estes documentos podem ser consultados no site da CVM <http://www.cvm.gov.br/> ou no site dos respectivos Administradores dos fundos. Não há garantia de tratamento tributário de longo prazo para os fundos que informam buscar este tratamento no regulamento. Os fundos da Kinea não são registrados nos Estados Unidos da América sob o Investment Company Act de 1940 ou sob o Securities Act de 1933. Não podem ser oferecidos ou vendidos nos Estados Unidos da América ou em qualquer um de seus territórios, possessões ou áreas sujeitas a sua jurisdição, ou a pessoas que sejam consideradas como U.S. Persons para fins da regulamentação de mercado de capitais norte-americana. Os Fundos de Investimento da Kinea podem apresentar um alto grau de volatilidade e risco. Alguns fundos informam no regulamento que utilizam estratégias com derivativos como parte de sua política de investimento, que dá forma que são adotadas, podem resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas superiores ao capital aplicado, obrigando o cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do fundo. E recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os Fundos de Investimento em Participações seguem a ICVM 578, portanto são condomínios fechados em que as cotas somente são resgatadas ao término do prazo de duração do fundo. Esta modalidade concentra a carteira em poucos ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado, acarretando na obrigatoriedade do cotista aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM571, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. O Grupo Itaú Unibanco e a Kinea não declaram ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Kinea. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: contato@kinea.com.br.