

[Imprimir](#)

Informe Trimestral de FII

Nome do Fundo:	KINEA OPORTUNIDADES REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo:	52.219.978/0001-42
Data de Funcionamento:	01/12/2023	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRKORECTF012	Quantidade de cotas emitidas:	9.625.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	INTRAG DTVM LTDA.	CNPJ do Administrador:	62.418.140/0001-31
Endereço:	AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3400, 10º Andar- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04538132	Telefones:	55 (11) 30726012
Site:	www.intrag.com.br	E-mail:	produtosestruturados@itau-unibanco.com.br
Competência:	01/2024	Data de Encerramento do Trimestre:	28/03/2024
O Fundo se enquadra na definição da nota "6":	Não		

1.	Informações por tipo de ativo						
1.1	Direitos reais sobre bens imóveis						
1.1.1	Terrenos						
	Não possui informação apresentada.						
1.1.2	Imóveis						
1.1.2.1	Imóveis para renda acabados						
1.1.2.1.1	Relação de Imóveis para renda acabados (nome, endereço, área - m2, nº de unidades ou lojas, entre outras características relevantes¹)	% de Vacância	% de Inadimplência (a partir de 90 dias de atraso)	% em relação às receitas do FII	Relação de setores de atuação dos inquilinos responsáveis por mais de 10% das receitas oriundas do imóvel	% em relação às receitas oriundas do imóvel	% em relação às receitas do FII
	Alameda Santos Alameda Santos, 2477, Jardim Paulista, São Paulo - SP Área (m2): 6.467,71 Nº de unidades ou lojas: 21 Proprietário do ativo	1,7343%	0,0000%	2,8663%	Serviços	100,0000%	2,8663%
	Corporate Plaza Rua Alexandre Dumas, 2100, Santo Amaro, São Paulo - SP Área (m2): 10.489,07 Nº de unidades ou lojas: 64 Proprietário de 89% do ativo	0,3014%	0,0000%	4,1559%	Serviços Indústria Comércio	30,0588% 6,6175% 7,7375%	1,2492% 0,2750% 0,3216%
	Centro Empresarial Botafogo Praia de Botafogo, 300, Botafogo, Rio de Janeiro - RJ Área (m2): 23.439,78	1,2320%	0,0000%	24,1252%	Serviços Indústria	58,0104% 23,1077%	13,9951% 5,5748%

	Nº de unidades ou lojas: 59 Proprietário do ativo					
	Morumbi Office Tower Avenida Roque Petroni Junior, 999, Jardim das Acacias, São Paulo - SP Área (m2): 18.478,99 Nº de unidades ou lojas: 54 Proprietário de 82% do ativo	2,9168%	0,0000%	8,5748%	Serviços Indústria	39,2567% 38,7807% 3,3662% 3,3254%
1.1.2.1.2	Distribuição dos contratos de locação dos imóveis por prazo de vencimento	% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)			% de contratos dos imóveis alocados na faixa (% em relação às receitas do FII)	
	Até 3 meses	3,0614%			1,2161%	
	De 3 meses e 1 dia a 6 meses	0,0000%			0,0000%	
	De 6 meses e 1 dia a 9 meses	0,0000%			0,0000%	
	De 9 meses e 1 dia a 12 meses	3,9248%			1,5590%	
	De 12 meses e 1 dia a 15 meses	7,2983%			2,8991%	
	De 15 meses e 1 dia a 18 meses	6,9772%			2,7715%	
	De 18 meses e 1 dia a 21 meses	0,0000%			0,0000%	
	De 21 meses e 1 dia a 24 meses	8,1787%			3,2488%	
	De 24 meses e 1 dia a 27 meses	9,0044%			3,5768%	
	De 27 meses e 1 dia a 30 meses	9,3609%			3,7183%	
	De 30 meses e 1 dia a 33 meses	1,4905%			0,5921%	
	De 33 meses e 1 dia a 36 meses	1,3775%			0,5472%	
	Acima de 36 meses	45,6770%			18,1437%	
	Prazo indeterminado	3,6493%			1,4496%	
1.1.2.1.3	Distribuição dos contratos dos imóveis por indexador de reajuste	% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação ao valor total das receitas auferidas pelo fundo advindas de imóveis para renda acabados)			% de contratos dos imóveis reajustados pelo respectivo indexador (% em relação às receitas do FII)	
	IGP-M	63,2116%			25,1091%	
	INPC	1,7187%			0,6827%	
	IPCA	35,0697%			13,9304%	
	INCC	0,0000%			0,0000%	
1.1.2.1.4	Principais características contratuais comuns (Cláusulas de reajuste, indexadores, cláusulas de rescisão, garantias exigidas, entre outras informações relevantes): Cláusula de reajuste padrão Tanto para contratos típicos quanto os atípicos é previsto que o valor do aluguel será corrigido monetariamente a cada período de 12 (doze) meses contatos a partir do início do contrato, ou em período menor, caso a legislação assim o permita. Os reajustes previstos são de automática aplicação. Eles se referem tão somente às hipóteses de inflação, sendo que, no caso de ocorrência de deflação, o valor avençado entre as partes para o aluguel em moeda corrente nacional será mantido. Indexadores Atualmente possuímos 3 índices de reajustes na carteira do Fundo Kinea Oportunidades Real Estate : IGPM, INPC e IPCA e a definição do índice depende da negociação comercial entre as partes. Cláusula de rescisão padrão Para os contratos típicos de locação: Em caso de solicitação pelo inquilino de rescisão do contrato antes do decurso de seu prazo, deverá fazê-lo respeitando o aviso prévio, quando aplicável, e também deverá pagar a multa por rescisão antecipada, conforme o caso. O inquilino poderá optar por não cumprir o aviso prévio estabelecido devendo neste caso efetuar o pagamento do valor equivalente a aluguel e encargos do período não cumprido. Além disso, caso aplicável, deverá devolver eventuais valores referentes aos aluguéis que foram isentos ou sofreram desconto temporários de maneira integral ou proporcional. Os contratos estabelecem ainda que o andar deve ser devolvido da mesma forma como estava no início da locação. Para os contratos atípicos de locação: A cláusula de rescisão estabelece que o inquilino precisa efetuar o pagamento do saldo remanescente do contrato. Garantias exigidas A garantia do contrato de locação é definida em negociação comercial entre as partes. Exemplificativamente poderão ser aceitos: fiança bancária, seguro fiança, caução, fiador, entre outros.					
1.1.2.1.5	Características contratuais individualizadas por imóvel relevante que destoem sensivelmente dos demais contratos (dispor, no mínimo, a respeito dos itens discriminados acima, quando não protegidas por cláusula de sigilo, entre outras informações relevantes):					
	Imóvel (nome, ou endereço, caso não possua um nome)	Características contratuais				
	.					
1.1.2.1.6	Políticas de contratação de seguros para a preservação dos imóveis dessa categoria: O procedimento atual prevê que, o Fundo realiza a contratação assessorado por corretora de seguros de primeira linha.					
1.1.2.2	Imóveis para renda em construção					
	Não possui informação apresentada.					
1.1.2.3	Imóveis para Venda Acabados					
	Não possui informação apresentada.					
1.1.2.4	Imóveis para Venda em Construção					
	Não possui informação apresentada.					
1.1.3	Outros Direitos reais Sobre Bens Imóveis					
	Não possui informação apresentada.					
1.2	Ativos financeiros					
1.2.1	Fundos de Investimento Imobiliário - FII					

	Não possui informação apresentada.				
1.2.2	Certificado de Recebíveis Imobiliários "CRI" (se FIAGRO, Certificado de Recebíveis do Agronegócio "CRA")				
	Não possui informação apresentada.				
1.2.3	Letras de Crédito Imobiliário "LCI" (se FIAGRO, Letras de Crédito do Agronegócio "LCA")				
	Emissor	CNPJ	Vencimento	Quantidade	Valor (R\$)
	CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF	00.360.305/0001-04	28/11/2024	30,00	154.912.645,06
	CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF	00.360.305/0001-04	28/11/2024	34,00	175.746.386,89
	CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF	00.360.305/0001-04	24/11/2025	42,00	217.172.118,83
1.2.4	Letra Imobiliária Garantida (LIG)				
	Não possui informação apresentada.				
1.2.5	Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC)				
	Não possui informação apresentada.				
1.2.6	Ações				
	Não possui informação apresentada.				
1.2.7	Ações de Sociedades cujo o único propósito se enquadra entre as atividades permitidas aos FII				
	Não possui informação apresentada.				
1.2.8	Cotas de Sociedades que se enquadre entre as atividades permitidas aos FII				
	Não possui informação apresentada.				
1.2.9	Fundo de Investimento em Ações (FIA)				
	Não possui informação apresentada.				
1.2.10	Fundo de Investimento em Participações (FIP)				
	Não possui informação apresentada.				
1.2.11	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)				
	Não possui informação apresentada.				
1.2.12	Outras cotas de Fundos de Investimento				
	Não possui informação apresentada.				
1.2.13	Outros Ativos Financeiros				
	Não possui informação apresentada.				
1.3	Ativos mantidos para as Necessidades de liquidez				
	Informações do Ativo				Valor (R\$)
	Disponibilidades				773.122,85
	Títulos Públicos				43.222.865,28
	Títulos Privados				
	Fundos de Renda Fixa				
2.	Aquisições e Alienações				
2.1	Terrenos				
2.1.1	Aquisições realizadas no trimestre (endereço, área - m2, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido	% do Terreno em relação ao PL		
	Não possui informação apresentada.				
2.1.2	Alienações realizadas no trimestre (endereço, área - m2, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Terreno em relação ao total investido à época da alienação	% do Terreno em relação ao PL		
	Não possui informação apresentada.				
2.2	Imóveis				
2.2.1	Aquisições realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, n° de unidades ou lojas, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido	Categoria (Renda ou Venda)		
	Não possui informação apresentada.				
2.2.2	Alienações realizadas no trimestre (nome, endereço, área - m2, n° de unidades ou lojas, data da alienação, entre outras características relevantes)	% do Imóvel em relação ao total investido à época da alienação	% do Imóvel em relação ao PL		
	Não possui informação apresentada.				
3.	Outras Informações				
3.1	Rentabilidade Garantida				
3.1.1	Relação de Ativos sujeitos à garantia de rentabilidade³	% garantido relativo	Garantidor	Principais características da garantia (tempo, valor, forma, riscos incorridos, entre outros aspectos relevantes)	
	Alameda Santos	15,0000%	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	Limitada a R\$ 93.000.000,00 para os quatro imóveis adquiridos para compor a rentabilidade alvo do Fundo.	
	Corporate Plaza	15,0000%	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	Limitada a R\$ 93.000.000,00 para os quatro imóveis adquiridos para compor a rentabilidade alvo do Fundo.	
	Centro Empresarial Botafogo	15,0000%	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	Limitada a R\$ 93.000.000,00 para os quatro imóveis adquiridos para compor a rentabilidade alvo do Fundo.	

	Morumbi Office Tower	15,0000%	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.	Limitada a R\$ 93.000.000,00 para os quatro imóveis adquiridos para compor a rentabilidade alvo do Fundo.
3.1.2	Rentabilidade efetiva no período sob a vigência de garantia			
	Mês de Referência	Rentabilidade efetiva do FII no mês(%)		Rentabilidade auferida na hipótese de ausência de garantia(%)
	jan/2024	1,2404%		0,7693%
	fev/2024	1,2556%		0,8155%
	mar/2024	1,2821%		0,9644%

Demonstrações Trimestrais dos Resultados Contábil e Financeiro		Valor(R\$)	
		Contábil	Financeiro⁴
A	Ativos Imobiliários		
	Estoques:		
	(+) Receita de venda de imóveis em estoque		
	(-) Custo dos imóveis em estoque vendidos		
	(+/-) Ajuste ao valor de realização dos estoques		
	(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque		
	Resultado líquido de imóveis em estoque	0	0
	Propriedades para investimento:		
	(+) Receitas de aluguéis das propriedades para investimento	33.679.288,1	25.176.089
	(-) Despesas com manutenção e conservação das propriedades para investimento		
	(+) Receitas de venda de propriedades para investimento		
	(-) Custo das propriedades para investimento vendidas		
	(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	-10.160	
	(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	-929.980,86	-764.216,25
	Resultado líquido de imóveis para renda	32.739.147,24	24.411.872,75
	Ativos imobiliários representados por Títulos e Valores Mobiliários ("TVM"):		
	(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	14.209.391,12	14.209.391,12
(+/-) Ajuste ao valor justo dos ativos imobiliários representados por TVM			
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM			
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM			
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	14.209.391,12	14.209.391,12	
Resultado líquido dos ativos imobiliários	46.948.538,36	38.621.263,87	
B	Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
	(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	673.079,14	673.079,14
	(+/-) Ajuste ao valor justo de aplicações financeiras		
	(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras		
	(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras	-14.015,09	-14.015,09
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	659.064,05	659.064,05	
C	Resultado líquido com instrumentos financeiros derivativos		
D	Outras receitas/despesas		
	(-) Taxa de administração	-2.822.903,87	-2.766.621,58
	(-) Taxa de desempenho (performance)		
	(-) Consultoria especializada de que trata o art. 31, II, ICVM 472	-28.880	-28.880
	(-) Empresa especializada de que trata o art. 31, III, ICVM 472		
	(-) Formador de mercado de que trata o art. 31, IV, ICVM 472		
	(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	-191.272,82	-187.523,66
	(-) Auditoria independente	-3.073,36	
	(-) Representante(s) de cotistas		
	(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	-97.330,52	-82.880,99
	(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII		
	(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	-72.265,04	-66.131,71
	(-) Gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FII		
	(-) Despesas com avaliações obrigatórias		
	(-) Taxa de ingresso ou saída dos fundos de que o FII seja cotista		
	(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	-167,56	
	(+/-) Outras receitas/despesas	519.003,77	518.178,44
Total de outras receitas/despesas	-2.696.889,4	-2.613.859,5	
E = A + B + C + D	Resultado contábil/financeiro trimestral líquido	44.910.713,01	36.666.468,42

Distribuição do resultado acumulado no trimestre/semestre*		Valor(R\$)
$F = \sum E$	Resultado financeiro líquido acumulado no trimestre/semestre corrente	36.666.468,42
$G = 0,95 \times F$	95% do resultado financeiro líquido acumulado (art. 10, p.u., da Lei 8.668/93)	34.833.144,999
H.i	(-) Parcela do resultado financeiro não declarada para distribuição ao longo do trimestre (1º ou 3º)	
H	Não possui informação apresentada.	
I.i	(+) Lucro contábil passível de distribuição que excede ao total do resultado financeiro ⁵ .	
I.ii	(+) Resultado financeiro que excede o mínimo de 95% ⁷ .	1.260.605
$J = G - \sum H + I$	Rendimentos declarados	36.093.749,999
K	(-) Rendimentos pagos antecipadamente durante o trimestre/semestre	-24.062.500
$L = J - K$	Rendimento líquido a pagar remanescente no encerramento do trimestre/semestre	12.031.249,999
$M = J/F$	% do resultado financeiro líquido declarado no trimestre/semestre	98,4380%

* Quando se referir ao Informe Trimestral do 2º e 4º trimestres de cada ano, onde as informações deverão acumular também os valores correspondentes ao trimestre imediatamente anterior, ou seja, 1º e 3º trimestres, respectivamente.

Notas

1.	Dentre as características relevantes dos imóveis, (i) descrever os direitos que o fundo detém sobre os imóveis, com menção aos principais termos de quaisquer contratos de financiamento, promessas de compra e venda, bem como quaisquer outros instrumentos que lhe assegurem tais direitos; (ii) descrever os ônus e garantias que recaem sobre os imóveis; (iii) indicar se o imóvel foi adquirido em regime de condomínio, e se existe acordo dispondo sobre a constituição da propriedade em comum e repartição dos rendimentos por ela gerados; (iv) prazo para conclusão do empreendimento.
2.	Nos os casos em que a divulgação de tais informações prejudique as relações contratuais estabelecidas, o administrador deve informar a quantidade de imóveis que se encontram em tal situação e o percentual de receitas oriunda desse rol de ativos.
3.	No item que trata da relação de ativos sujeitos à garantia, o Ativo deverá ser identificado. No caso de (i) imóveis, pelo nome, ou endereço, caso o imóvel não possua um nome, (ii) terrenos, pelo endereço e (iii) demais ativos, pelas características principais que possibilitem a perfeita identificação pelo cotista.
4.	O resultado financeiro representa o quanto do resultado contábil foi efetivamente pago/recebido no mês ou o montante recebido/pago no mês que tenha sido objeto de apropriação em meses anteriores. Em resumo, corresponde ao efeito caixa das receitas e despesas.
5.	Corresponde a parcela do lucro contábil apropriado no período ainda não recebida, a qual o administrador declara distribuir como excedente ao total do resultado financeiro.
6.	Para os fundos não listados em bolsa de valores, mercado de balcão organizado e que sejam, cumulativamente, exclusivos, dedicados exclusivamente a investidores profissionais, ou onde a totalidade dos cotistas mantém vínculo familiar ou societário familiar, nos termos das regras gerais sobre fundos de investimento, a divulgação das seguintes informações é facultativa, devendo, contudo, ser disponibilizada aos cotistas do fundo quando requeridas: <ul style="list-style-type: none"> • Item 1.1.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.1.1 – outras características relevantes. • Itens 1.1.1.2.4, 1.1.1.2.5 e 1.1.1.2.6 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.2.1 – outras características relevantes, % locado, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.2.2 e 1.1.2.2.3 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.3.1 – outras características relevantes. • Item 1.1.2.3.2 – todo o conteúdo. • Item 1.1.2.4.1 – outras características relevantes, % vendido, e colunas % de conclusão das obras e custos de construção. • Itens 1.1.2.4.2 e 1.1.2.4.3 – todo o conteúdo. • Itens 2.1.1, 2.1.2, 2.2.1, 2.2.2 – outras características relevantes.
7.	Caso o fundo venha a distribuir valor superior ao mínimo de 95% do seu resultado financeiro acumulado no semestre.