



OBJETIVO

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 4.553.041.797,28

VALOR TOTAL DE MERCADO

R\$ 3.717.293.393,88

TOTAL DE COTAS

28.204.047

NÚMERO DE COTISTAS²

287.624

VACÂNCIA FÍSICA³

2,98% (ante 2,81% no mês anterior)

VACÂNCIA FINANCEIRA⁴

6,16%⁵ (ante 5,98% no mês anterior)

COTA PATRIMONIAL

R\$ 161,43/cota

Posição em 29/11/2024

COTA MERCADO

R\$ 131,80/cota

Fechamento em 29/11/2024

DISTRIBUIÇÃO MENSAL

R\$ 1,00/cota

Pagamento em 13/12/2024

TAXA DE ADM. E GESTÃO⁶

1,11% a.a.

INÍCIO DO FUNDO

11/08/2010

ADMINISTRADOR

Intrag DTVM LTDA.

GESTOR

Kinea Investimentos LTDA.

Prezado Investidor,

[Planilha de Fundamentos](#)

Em novembro os edifícios Madison e Botafogo Trade Center receberam a certificação LEED Operations and Maintenance na categoria Gold. Com isso, **concluímos a certificação LEED de 100% do portfólio de escritórios do Kinea Renda**, mantendo nosso firme compromisso de aderir às melhores práticas em relação à sustentabilidade e ao cuidado com o meio ambiente.

Com relação a carteira de inquilinos, neste mês tivemos a desocupação de um andar do Edifício Boulevard Corporate Tower pela empresa WeWork. Como isso, a vacância física³ ao final do mês de novembro foi de 2,98% (ante 2,81% no mês anterior), a vacância financeira⁴⁻⁵ 6,16% (ante 6,01% no mês anterior) e a vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos novos contratos de locação 7,99% (ante 7,81% no mês anterior). A equipe de gestão está trabalhando ativamente para reduzir a referida vacância de forma a melhorar os indicadores do Fundo.

Em relação ao andamento da obra do Edifício Biosquare, [clique aqui](#) para ver a evolução do mês de outubro. **A obra do empreendimento totaliza 19,40% de avanço físico acumulado** e se encontra na fase de estrutura, alvenaria bem como instalações elétricas e hidráulicas. Importante mencionar também que a equipe de gestão do Fundo já iniciou o processo de prospecção de potenciais locatários para o ativo.

Conforme mencionado no relatório anterior, **o valor de mercado do Fundo encontra-se com desconto substancial de aproximadamente 18,40% em relação ao valor patrimonial** gerando uma oportunidade de compra de cotas no mercado secundário. **Investidores que entrarem no atual preço de mercado obterão um retorno anual de aproximadamente 9,10% líquido de impostos⁷**. O entendimento da gestão é que o referido desconto não reflete a qualidade da carteira do Fundo bem como o momento positivo dos mercados onde o Kinea Renda possui ativos imobiliários.

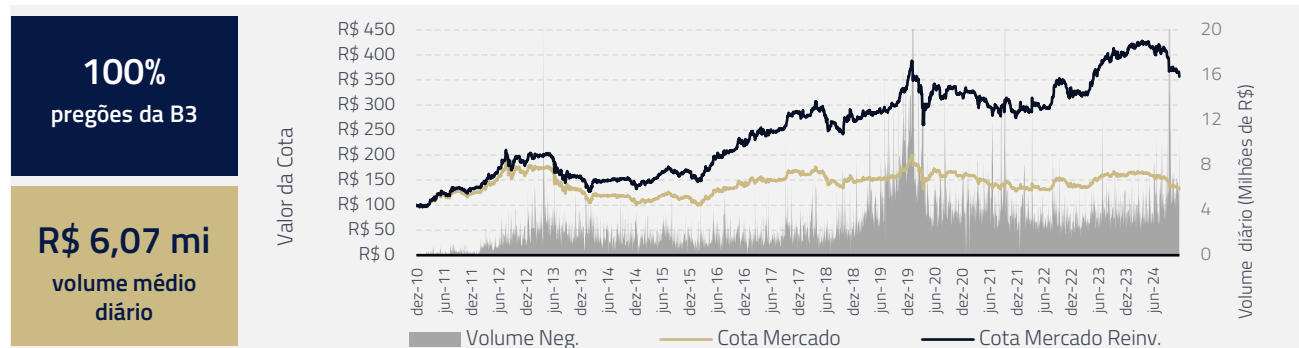
O valor dos rendimentos distribuídos pelo Fundo referente ao mês de novembro cujo pagamento ocorrerá em 13/12/2024 **será de R\$1,00 por cota**, conforme informado em nosso comunicado de rendimentos publicado em 29/11/2024.

RENTABILIDADE

	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão	6ª Emissão	7ª Emissão	8ª Emissão
	15/09/2010	08/07/2011	13/01/2012	01/02/2013	21/07/2017	05/04/2019	01/01/2021	26/04/2024
Valor Referencial da Cota ⁸	100,58	112,86	122,80	163,43	144,48	144,36	156,68	159,54
Varição da Cota ⁹	31,05%	16,78%	7,33%	-19,35%	-8,78%	-8,70%	-15,88%	-17,39%
Renda Distribuída	223,34%	186,78%	162,36%	111,33%	57,31%	40,80%	27,16%	3,90%
Rentabilidade Total	254,38%	203,56%	169,70%	91,97%	48,53%	32,10%	11,28%	-13,49%
CDI no Período ¹⁰	218,95%	193,87%	178,32%	157,40%	63,49%	47,68%	38,82%	5,22%
Rentabilidade FI x CDI	116,18%	105,00%	95,16%	58,43%	76,43%	67,31%	29,05%	-258,19%
Ibovespa ¹¹ no Período	84,52%	104,29%	112,47%	108,23%	94,28%	29,41%	5,73%	-1,32%

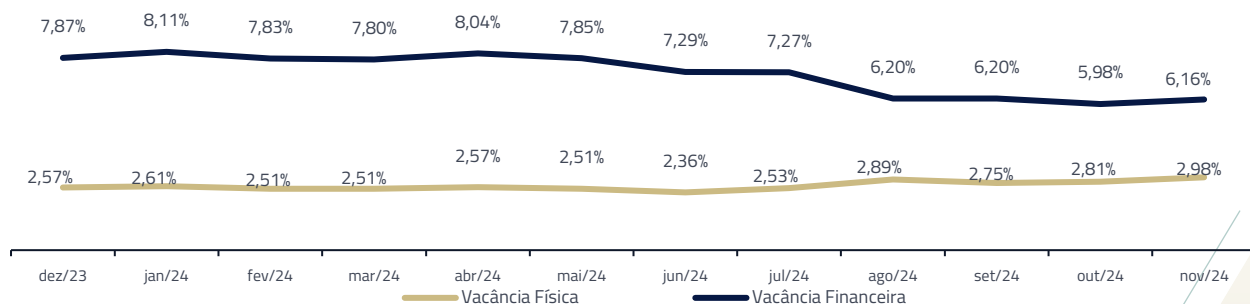
NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados representaram um total de 852.404 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 3,02% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 6.071.877 e um volume médio por negócio de R\$ 772,12. Atualmente o Fundo possui a sétima maior participação no IFIX¹² (2,972%).



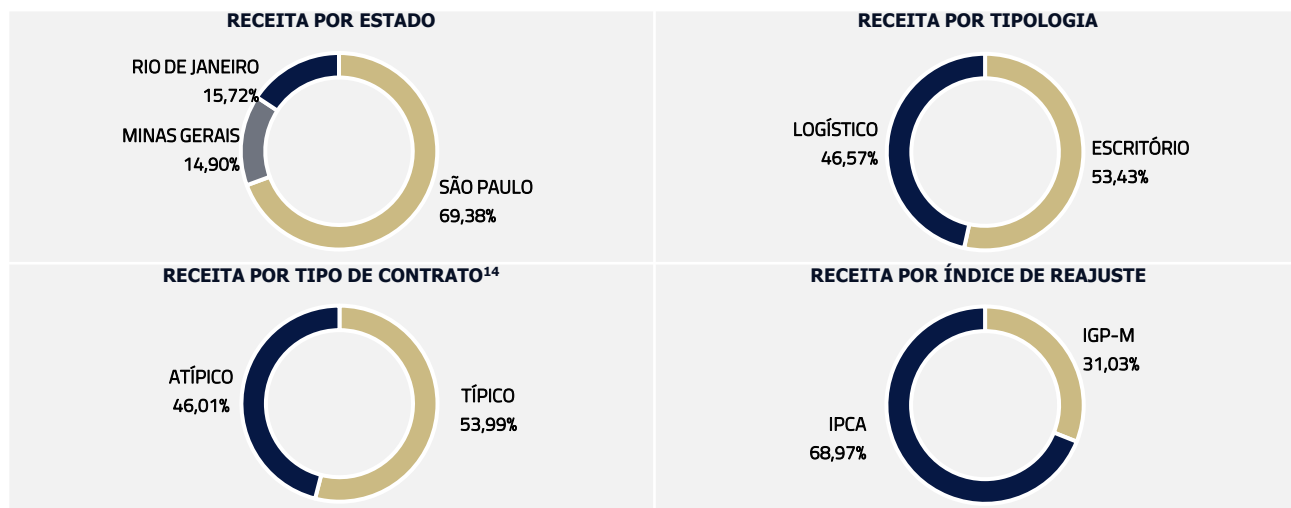
VACÂNCIA

Evolução da Vacância Física³/Financeira⁴

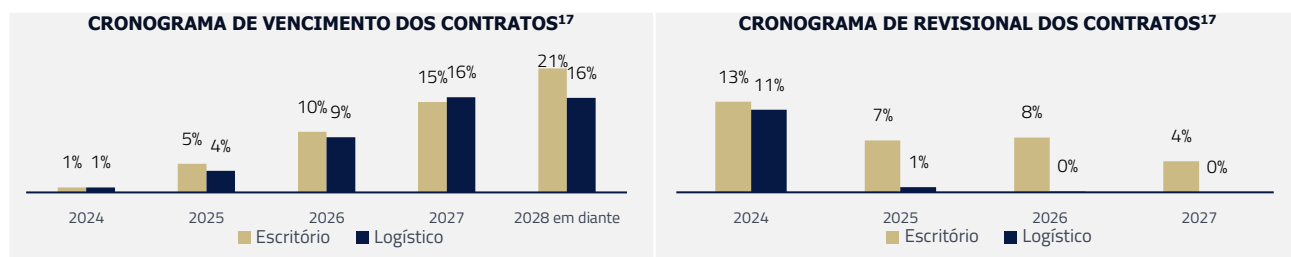


CARTEIRA IMOBILIÁRIA¹³

Portfólio composto por 21 propriedades sendo 13 edifícios comerciais e 8 centros logísticos apresentando a seguinte divisão de área e receita por tipologia, demonstrando o equilíbrio existente entre a tipologia de logística e de escritório, conferindo maior previsibilidade e menor volatilidade no fluxo de receitas de aluguel.

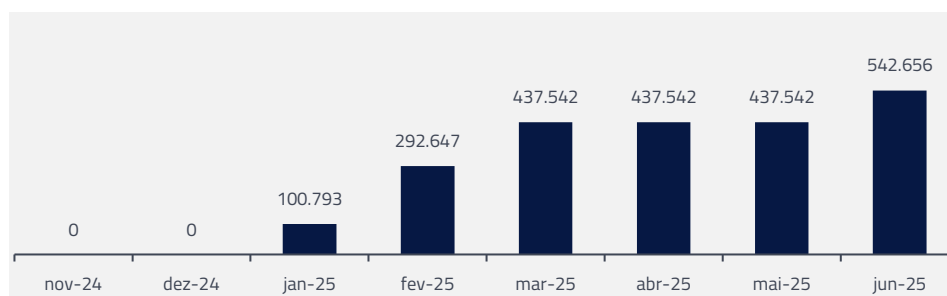


O Prazo Médio dos Contratos Firmados¹⁵ pelo Fundo é de 9,51 anos sendo de 8,07 anos para os escritórios e 11,17 anos para os ativos logísticos. O Prazo Médio Remanescente¹⁶ dos contratos do fundo está em 3,85 anos, com 3,05 anos para escritórios e 4,78 anos para ativos logísticos. Com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos abaixo.



ABSORÇÃO DAS CARÊNCIAS¹⁸

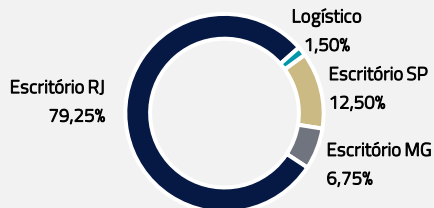
Projeção do incremento de receita conforme o término de vigência das carências previstas nos contratos de locação firmados recentemente.



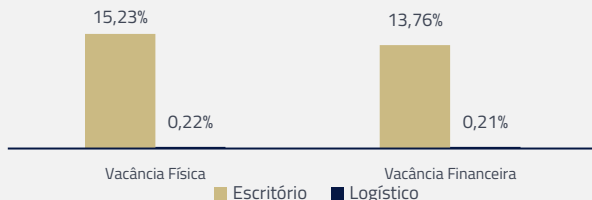
Clique e acesse o prospecto desse Fundo

KNRI11 | CNPJ: 12.005.956/0001-65

VACÂNCIA FINANCEIRA⁴ POR SEGMENTO



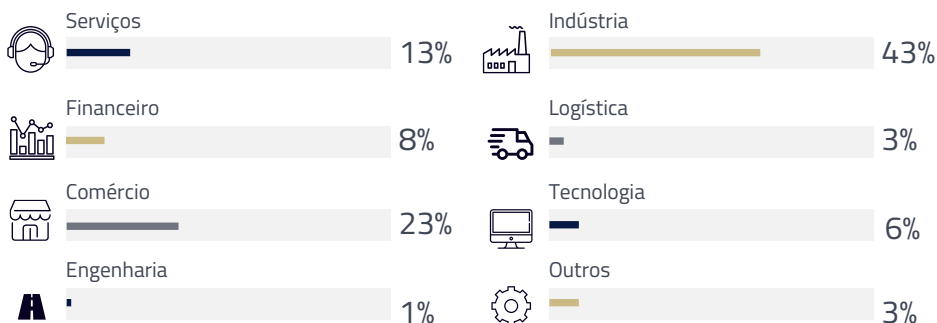
VACÂNCIA POR PORTFÓLIO



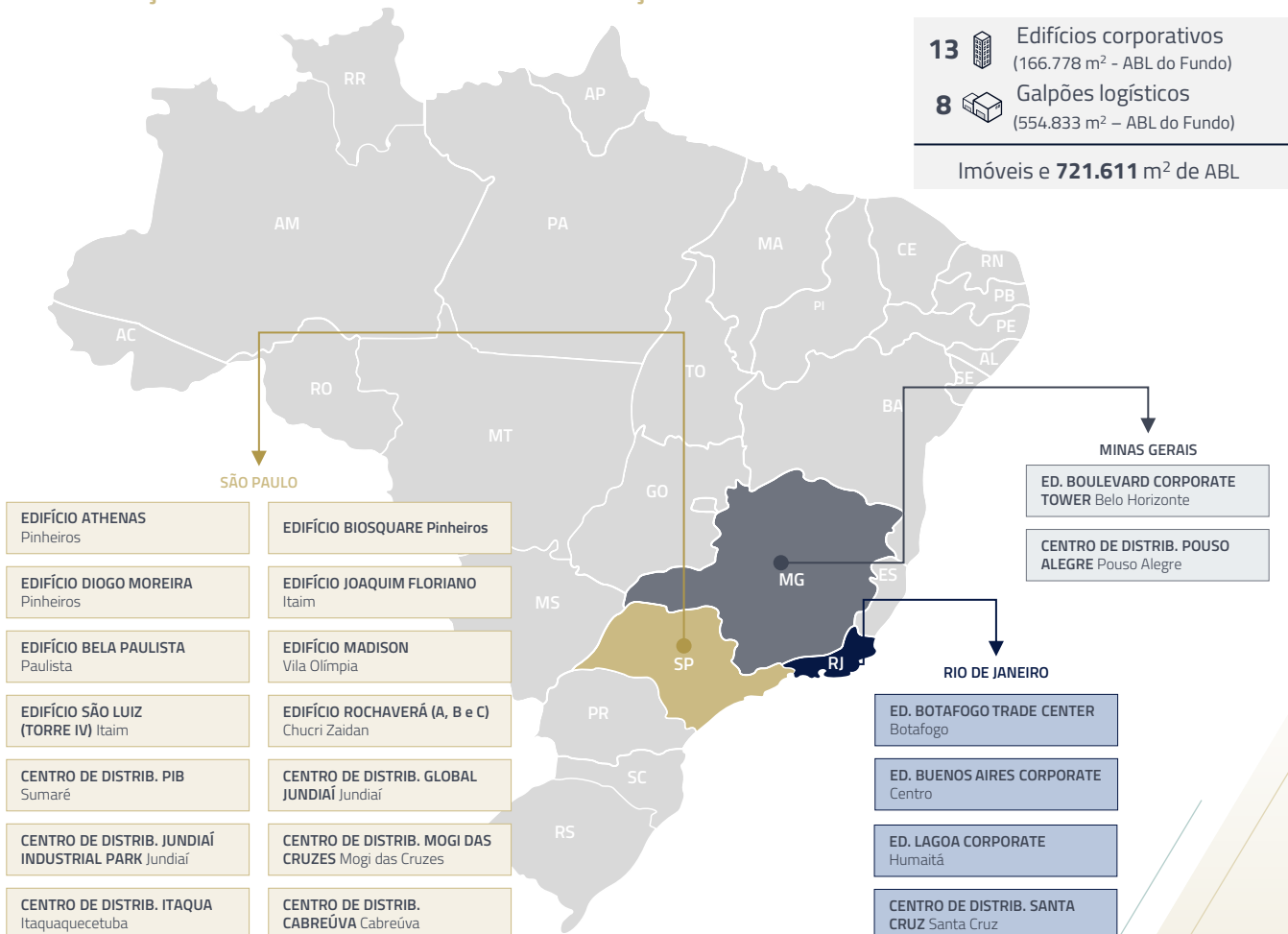
PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO

DISTRIBUIÇÃO DOS CONTRATOS POR SETOR

O Fundo possui mais de 150 inquilinos, trazendo assim uma diversificação para o portfólio.



DISTRIBUIÇÃO DOS CONTRATOS POR LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA



PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

A carteira imobiliária do Fundo é composta atualmente pelas propriedades abaixo descritas¹⁹:

Rochaverá Torres Ebony e Marble

Av. Nações Unidas, 14.171
São Paulo - SP



ABL: 56.734 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 210.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 10,84%

LOCATÁRIOS: Votorantim, SAP,
Boehringer

PARTICIPAÇÃO: 20%

Rochaverá Torre Crystal

Av. Nações Unidas, 14.171
São Paulo - SP



ABL: 53.401 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 655.500.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 9,58%

LOCATÁRIOS: BASF, CTEEP

PARTICIPAÇÃO: 57%

Diogo Moreira 184

Rua Diogo Moreira, 184,
São Paulo - SP



ABL: 12.105 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 335.000.000

TIPO DE CONTRATO: Atípico

VACÂNCIA FIN.: 0,00%

LOCATÁRIOS: Bunge

PARTICIPAÇÃO: 100%

Madison

Rua Gomes de Carvalho, 1.195,
São Paulo - SP



ABL: 8.329 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 126.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 0,00%

LOCATÁRIOS: Polirex, GTI
Comunicação, Capital Markets

PARTICIPAÇÃO: 100%

Bela Paulista

Avenida Paulista, 2.421,
São Paulo - SP



ABL: 6.521 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 101.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 0,00%

LOCATÁRIOS: Delta Business,
Kalunga, Agis Construção

PARTICIPAÇÃO: 100%

São Luiz (Torre IV)

Av. Juscelino Kubitschek, 1.830,
São Paulo - SP



ABL: 11.354 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 185.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 0,00%

LOCATÁRIOS: Pine, BMG,
Minutrade

PARTICIPAÇÃO (Torre IV): 86%

Athenas

Rua Doutor Fernandes Coelho, 64,
São Paulo - SP



ABL: 6.759,30 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 95.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 0,00%

LOCATÁRIOS: Polenghi, American
Airlines, Takaoka

PARTICIPAÇÃO: 100%

Biosquare (em desenv.)

Rua dos Pinheiros, 701,
São Paulo - SP



ABL: 41.930 m²

EXPECTATIVA DE CONCLUSÃO:

1526

PARTICIPAÇÃO: 69%

TOTAL APORTADO:

R\$ 249.195.736,45

[Clique e acesse o vídeo da obra](#)

Joaquim Floriano

Rua Joaquim Floriano, 913,
São Paulo - SP



ABL: 3.899 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 68.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 16,04%

LOCATÁRIOS: GS Inima, Odata,
Planova

PARTICIPAÇÃO: 100%

Boulevard Corporate Tower

Avenida dos Andradas, 3.000
Belo Horizonte - MG



ABL: 20.426 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 240.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 6,78%

LOCATÁRIOS: Google, We Work

PARTICIPAÇÃO: 100%

Lagoa Corporate

Rua Humaitá, 275,
Rio de Janeiro - RJ



ABL: 11.687 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 250.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 22,70%

LOCATÁRIOS: Pinheiro Neto, SPX,
JGP

PARTICIPAÇÃO: 100%

ALAVANCAGEM

VOLUME²⁰: R\$ 195,3 milhões

EMISSION: Bradesco

TAXA: TR + 9,50%

CARÊNCIA JUROS: 18 meses
após o término da obra

PRAZO AMORTIZAÇÃO: 133
meses após carência

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

Botafogo Trade Center

Rua Prof. Alvaro Rodrigues, 352,
Rio de Janeiro - RJ



ABL: 8.083 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 97.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 44,20%

LOCATÁRIOS: Keppel Fels, UTE
GNA

PARTICIPAÇÃO: 100%

Buenos Aires Corporate

Rua Buenos Aires, 15,
Rio de Janeiro - RJ



ABL: 6.887 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 34.500.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 94,19%

LOCATÁRIOS: Grupo GR, Confere

PARTICIPAÇÃO: 100%

CD Mogi das Cruzes

Rodovia Mogi-Dutra, 11.100,
Mogi das Cruzes - SP



ABL: 69.113 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 260.000.000

TIPO DE CONTRATO: Atípico¹²

VACÂNCIA FIN.: 0,00%

LOCATÁRIOS: Kimberly Clark

PARTICIPAÇÃO: 100%

CD Itaquá

Rua do Níquel, 205,
Itaquaquecetuba - SP



ABL: 30.698 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 132.727.265

TIPO DE CONTRATO: Atípico

VACÂNCIA FIN.: 0,00%

LOCATÁRIOS: Marisa

PARTICIPAÇÃO: 100%

CD Santa Cruz

Estrada da Lama Preta, 2.805,
Rio de Janeiro - RJ



ABL: 64.860 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 190.000.000

TIPO DE CONTRATO: Atípico

VACÂNCIA FIN.: 0,00%

LOCATÁRIOS: Lojas Renner

PARTICIPAÇÃO: 100%

CD Jundiaí Industrial Park

Rodovia Vice Pref. Hermenegildo
Tonolli, km 2, Jundiaí - SP



ABL: 75.976 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 237.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 0,00%

LOCATÁRIOS: Fini, Geodis,
Kisabor

PARTICIPAÇÃO: 90%

CD Global Jundiaí

Avenida Caminho de Goiás, 100,
Jundiaí - SP



ABL: 41.468 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 128.000.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 3,29%

LOCATÁRIOS: Foxconn, Propel,
Habasit

PARTICIPAÇÃO: 100%

CD PIB Sumaré

Avenida Parque Industrial, 580,
Sumaré - SP



ABL: 13.836 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 19.200.000

TIPO DE CONTRATO: Típico

VACÂNCIA FIN.: 0,00%

LOCATÁRIOS: Transnecher

PARTICIPAÇÃO: 100%

CD Pouso Alegre

Rodovia Fernão Dias, km 863,
Pouso Alegre - MG



ABL: 87.750 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 320.000.000

TIPO DE CONTRATO: Atípico¹³

VACÂNCIA FIN.: 0,00%

LOCATÁRIOS: Empresa do setor
de consumo

PARTICIPAÇÃO: 100%

CD Cabreúva

Rod. Dom Gabriel Paulino Bueno Couto, km
82 - Cabreúva - SP28,42



ABL: 178.730 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 707.194.618

TIPO DE CONTRATO: Atípico

VACÂNCIA FIN.: 0,00%

LOCATÁRIOS: Lojas Renner

PARTICIPAÇÃO: 100%

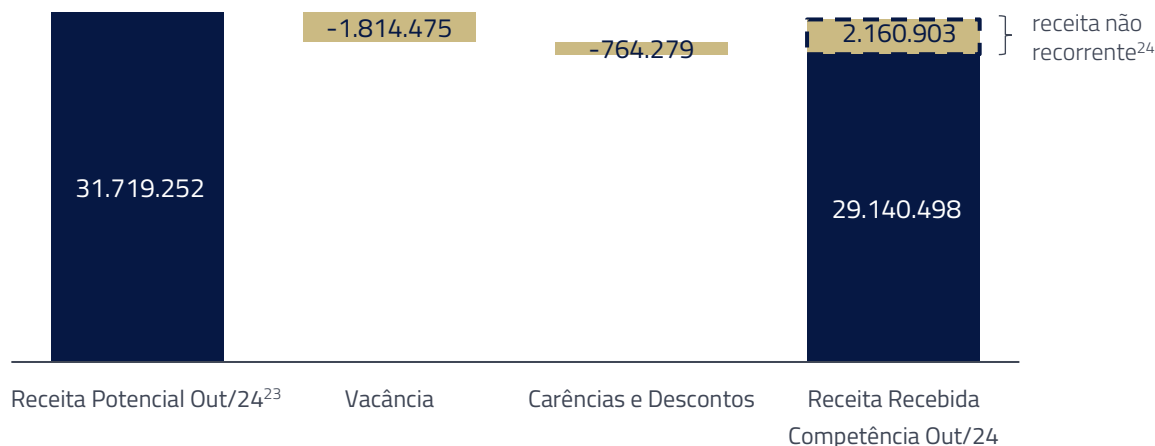
ALAVANCAGEM - CRI CABREÚVA

VOLUME²¹: R\$ 150 milhões

*Levando em consideração o mútuo interesse entre as partes envolvidas, o gestor encontra-se em negociações avançadas para revisar os termos e condições da operação, com intuito de mantê-la em curso.

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS²²

RECEITA DE LOCAÇÃO (Valores em reais: R\$)



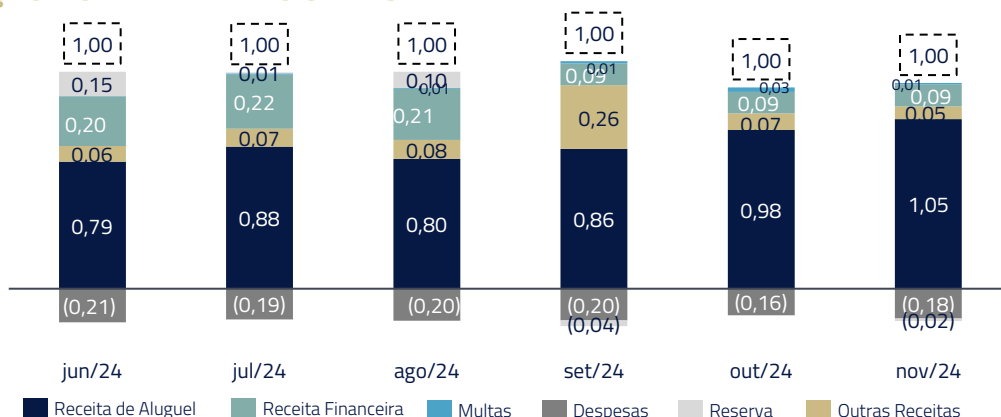
RECURSOS DISPONÍVEIS PARA DISTRIBUIÇÃO

No quadro abaixo, apresentamos os recursos disponíveis em diferentes períodos, importante ressaltar que o valor total de receitas considera antecipações feitas pelos inquilinos neste mês de R\$ 1,82 MM e que no mês anterior foram realizadas antecipações no montante de R\$ 1,73 MM.

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	set/24	out/24	nov/24	R\$/cota	Acum. 2S24
(+) RECEITAS DE ALUGUEIS CAIXA	22.410.160	25.994.291	27.355.214	0,97	118.873.575
(+) RECEITAS DE ALUGUEIS ANTECIPADOS ²⁵	2.363.664	2.454.048	2.454.048	0,09	11.999.088
(+) RECEITA FINANCEIRA	2.529.732	2.478.544	2.552.138	0,09	19.788.818
(+) LUCRO COM VENDA DE ATIVO	1.847.927	1.948.672	1.492.138	0,05	9.591.058
(+) REVERSÃO DO CUSTO DE OFERTA	5.565.383	0	0	0,00	5.565.383
(+) OUTRAS RECEITAS	0	0	0	0,00	0
(-) DESPESAS CONDOMINIAIS	-732.486	-614.521	-590.910	-0,02	-2.785.333
(-) DESPESAS COM IPTU	-344.314	-311.903	-346.422	-0,01	-1.491.457
(-) OUTRAS DESPESAS	-4.435.570	-3.709.783	-4.255.944	-0,15	-21.962.669
(=) RESULTADO	29.204.495	28.239.349	28.660.263	1,02	139.578.464
(+/-) RESERVA	-1.000.448	-35.302	-456.216	-0,02	1.441.771
DISTRIBUIÇÃO	28.204.047	28.204.047	28.204.047	1,00	141.020.235

CONSUMO RMG ²⁶	
SALDO INICIAL	70.338.000
CONSUMO	-2.575.000
SALDO FINAL 29/11/2024	67.763.000

COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO SEMESTRAL



FLUXO DE CAIXA DO MÊS DE NOVEMBRO 2024

Para apuração do fluxo de caixa do Fundo foram considerados os rendimentos auferidos pelos ativos do Fundo, que, no período, compreendem os aluguéis recebidos referentes ao mês de outubro e as receitas financeiras, descontando-se as despesas do Fundo, que são compostas, basicamente, pelas taxas legais e de administração²⁷:

	126.683.010
SALDO INICIAL EM 01.11.24	
(+) ALUGUÉIS ²⁸	27.828.303
(+) RECEITA FINANCEIRA	2.552.138
(+) RECEITA COM VENDA DE ATIVO	2.450.432
(-) COMPRA DE ATIVO	6.359.464
(-) BENFEITORIAS	611.101
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ²⁹	3.957.451
(-) DESPESAS DE CONDOMÍNIO, IPTU E OUTROS	466.688
(-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS ³⁰	28.203.946
SALDO FINAL EM 29.11.24	119.915.234

VARIAÇÃO PATRIMONIAL³¹

Em novembro, o valor patrimonial das cotas apresentou a seguinte evolução³²:

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
31.10.24	28.204.047	R\$ 161,64	-	4.558.955.761,68
29.11.24	28.204.047	R\$ 161,43	-0,13%	4.553.041.797,28

DEMAIS CONSIDERAÇÕES



Este material foi elaborado pela Kinea (Kinea Investimentos Ltda e Kinea Private Equity Investimentos S.A.), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Os fundos de condomínio aberto e não destinados a investidores qualificados possuem lâminas de informações essenciais. A descrição do tipo ANBIMA consta no formulário de informações complementares. Estes documentos podem ser consultados no site da CVM <http://www.cvm.gov.br/> ou no site dos respectivos Administradores dos fundos. Não há garantia de tratamento tributário de longo prazo para os fundos que informam buscar este tratamento no regulamento. Os fundos da Kinea não são registrados nos Estados Unidos da América sob o Investment Company Act de 1940 ou sob o Securities Act de 1933. Não podem ser oferecidos ou vendidos nos Estados Unidos da América ou em qualquer um de seus territórios, possessões ou áreas sujeitas a sua jurisdição, ou a pessoas que sejam consideradas como U.S. Persons para fins da regulamentação de mercado de capitais norte-americana. Os Fundos de Investimento da Kinea podem apresentar um alto grau de volatilidade e risco. Alguns fundos informam no regulamento que utilizam estratégias com derivativos como parte de sua política de investimento, que da forma que são adotadas, podem resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas superiores ao capital aplicado, obrigando o cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do fundo. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os Fundos de Investimento em Participações seguem a ICVM 578, portanto são condomínios fechados em que as cotas somente são resgatadas ao término do prazo de duração do fundo. Esta modalidade concentra a carteira em poucos ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado, acarretando na obrigatoriedade do cotista aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM 571, 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: relacionamento@kinea.com.br.