



OBJETIVO

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

Patrimônio Líquido¹
R\$ 4.537.494.762,06

Valor patrimonial da cota
R\$ 160,88 em 31/12/24

Valor de mercado da cota
R\$ 136,90 em 30/12/24

Número de cotistas²
289.926

Vacância física³
2,84% ante 2,57% no ano anterior

Vacância financeira⁴
5,86% ante 7,87% no ano anterior

Prezado Investidor,

No ano de 2024, finalizamos a 8ª emissão de cotas do Fundo, que captou o montante de R\$ 645.652.308,29. Os recursos obtidos com a captação foram destinados à aquisição de 57% da Torre Crystal pertencente ao empreendimento Rochaverá Corporate Towers. Para maiores informações sobre esta aquisição acesse o [link](#).

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 26 locações em nosso portfólio, totalizando 10.419 m² de áreas locadas, sendo 1.202 m² no segmento de escritórios de Minas Gerais, 5.182 m² no segmento de escritórios de São Paulo e 4.035 m² no segmento de escritórios do Rio de Janeiro.

A vacância financeira do Fundo apresentou redução de 2 pontos percentuais, sendo que neste ano ainda recebemos cerca de R\$ 3,1 milhões de multas contratuais, comprovando a solidez de nossos contratos de locação.

No ano de 2024, observamos uma maior volatilidade nos preços das cotas do KNRI11 no mercado secundário por conta do cenário de juros mais elevados. Na visão do gestor o atual nível de preços das cotas no mercado secundário não refletem a qualidade da carteira imobiliária do Fundo. Considerando o atual patamar de preços no mercado secundário temos um desconto substancial em relação ao valor patrimonial do Kinea Renda equivalente a 14,9%, o que faz com que o portfólio de escritórios do fundo seja avaliado ao preço médio de aproximadamente R\$14.500/m² e o logístico em aproximadamente R\$3.060/m². Na visão do gestor tais valores estão muito aquém dos seus custos de reposição bem como de transações recentes de ativos comparáveis.

1. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII. 2. Número de cotistas em 30/12/2024. 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.

CARTEIRA IMOBILIÁRIA

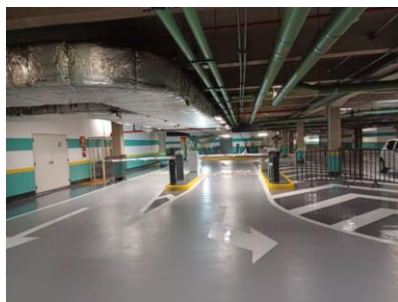
MODERNIZAÇÃO DOS ATIVOS

Durante o ano de 2024 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 Ed. Rochaverá, com o retrofit da garagem, a troca do operador e impermeabilização cobertura da Torre C;
- O Ed. São Luiz contou com o início do processo de retrofit total do sistema de ar condicionado por VRF, atualização da iluminação externa e paisagismo, além da demolição da antiga recepção;
- No Ed. Boulevard Corporate Tower houve a troca dos vidros, limpeza e polimento da fachada, além da ampliação do sistema de monitoramento do empreendimento;
- No Ed. Athenas tivemos atualização do software e instalação de controle de acesso facial nas catracas;
- O Botafogo Trade Center contou com instalação de controle de acesso facial, divisão de andares visando a locação dos andares vagos e a migração do prédio para o mercado livre de energia.

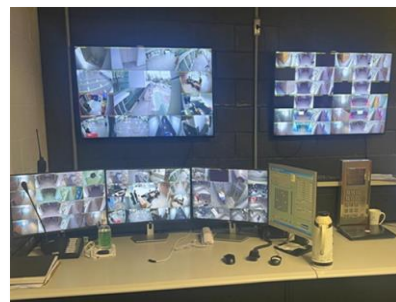
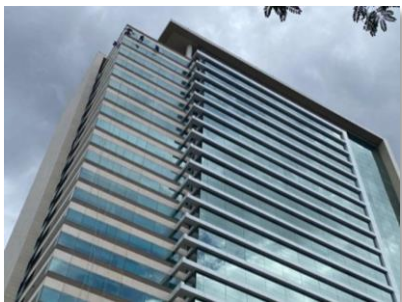
ED. ROCHAVERÁ (RETROFIT DA GARAGEM E IMPERMEABILIZAÇÃO DA COBERTURA DA TORRE C)



ED. SÃO LUIZ (DEMOLIÇÃO DA ANTIGA RECEPÇÃO, RETROFIT TOTAL DO SISTEMA DE AR CONDICIONADO E RETROFIT DO PAISAGISMO)



ED. BOULEVARD CORPORATE TOWER (TROCA DOS VIDROS, LIMPEZA E POLIMENTO DA FACHADA, AMPLIAÇÃO DO SISTEMA DE MONITORAMENTO)



RETROFIT DO SISTEMA DE AR CONDICIONADO, SUBSTITUIÇÃO DO SISTEMA DE MONITORAMENTO E RETROFIT DA CABINE DE ENERGIA



Ed. Bela Paulista



Ed. Diogo Moreira



Ed. Madison

BENFEITORIAS PARA ATUALIZAÇÃO E PRESERVAÇÃO DE CAPITAL DOS ATIVOS LOGÍSTICOS

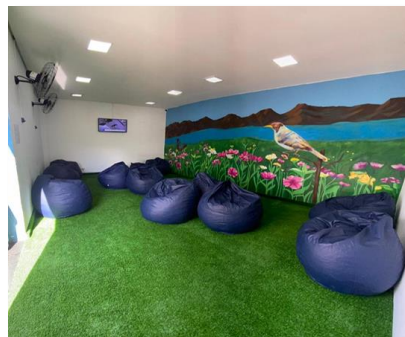
Para garantir que os imóveis estejam sempre atualizados, a equipe de gestão realizou cerca de 50 intervenções nos ativos logísticos ao longo de 2024. Dentre elas, destacam-se: o retrofit de todo o sistema de iluminação natural do CD PIB Sumaré; manutenções diversas na cobertura e criação de uma sala de descompressão no CD Global Jundiá; manutenção geral das pavimentações, além de instalação de nova cobertura metálica na portaria do CD Pouso Alegre; e manutenção geral da geomembrana do tanque de retardo de águas pluviais do CD Mogi das Cruzes.



CD PIB Sumaré



CD Global Jundiá



CD Global Jundiá



CD Pouso Alegre



CD Pouso Alegre



CD Mogi das Cruzes

CERTIFICAÇÃO LEED

No ano de 2024, seguindo nosso compromisso com a sustentabilidade e com as melhores práticas ambientais, concluindo o processo de certificação LEED para todos os ativos do Fundo.

Ainda em relação a melhora do desempenho ambiental de nossos empreendimentos, migramos os Edifícios Botafogo Trade Center e Diogo Moreira para o Mercado Livre de Energia. Os consumos são monitorados por empresa especializada, que fornece orientações para as equipes de gestão do ativo sobre como melhorar o desempenho e reduzir o consumo e custo de energia.



SERVIÇOS E EVENTOS

As novas tendências do mercado de trabalho e estilo de vida das pessoas trouxeram 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 2024 a gestão seguiu atuando 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 a seguir algumas das ações realizadas neste ano que vão em linha com esse conceito:

BICICLETÁRIO

Em 2024 aprimoramos os bicicletários dos Edifícios Athenas e Lagoa Corporate.



Ed. Athenas



Lagoa Corporate

AÇÕES SOCIAIS

No ano de 2024 alguns dos nossos ativos receberam ações sociais relevantes, como: doação de sangue nos Edifícios Lagoa Corporate, Rochaverá e Madison; arrecadação de brinquedos e livros; e arrecadação de doações para a população do Rio Grande do Sul, atingida pelas chuvas.

AÇÕES DE VENDAS

Em 2024 tivemos diversas ações de vendas nos imóveis do portfólio, trazendo aos usuários dos edifícios comodidade e praticidade.



Ed. São Luiz



Ed. Rochaverá



Ed. Rochaverá

AQUISIÇÃO TORRE CRYSTAL - ED. ROCHAVERÁ

Conforme fato relevante divulgado em 30/08/2024, no ano de 2024 concluímos a aquisição da torre Crystal do empreendimento Rochaverá Corporate Towers, imóvel AAA com características técnicas e localização diferenciadas em condições favoráveis e potencial de valorização futura.

O Ed. Rochaverá está localizado em uma região privilegiada, com duas opções de acesso (Marginal Pinheiros e Chucri Zaidan), em frente à estação Morumbi da CPTM e entre dois shoppings centers, com vista singular da cidade de São Paulo, além de próximo a hotéis renomados de bandeiras internacionais.

O valor de Aquisição líquido de RMG foi equivalente a R\$ 16.442/m², abaixo do custo de reposição e abaixo das transações ocorridas no entorno.

A região da Chucri Zaidan tem se consolidado como um dos principais polos corporativos de São Paulo, com completa infraestrutura de transportes e serviços. Atraiu grandes empresas em 2023 e foi responsável por 35%⁵ de todo o crescimento da taxa de ocupação da cidade, com absorção líquida atingindo o recorde histórico.

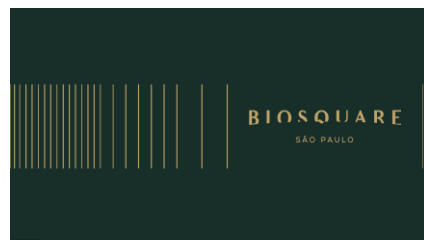


5. Fonte CBRE.

PROJETO PINHEIROS - DESENVOLVIMENTO

No ano de 2024, a obra obteve avanços importantes em relação ao caminho crítico da construção do empreendimento, com a finalização das etapas das paredes de contenção e a execução da fundação na projeção da torre. Além do desenvolvimento da estrutura da torre, alcançando o 12º pavimento da estrutura de concreto dos 25 pavimentos de projeto.

No segundo semestre de 2024, foram iniciadas as atividades internas, com a execução das alvenarias do empreendimento, o início das instalações elétricas, hidráulicas e de sistemas em geral, além da mobilização das empresas responsáveis pela execução do sistema de HVAC e instalação do caixilho.



A obra avançou nas tratativas com as concessionárias, tendo êxito na antecipação das premissas para obtenção do fornecimento da energia elétrica definitivo junto à Enel, com a instalação da câmara enterrada de entrada de energia na Rua Teçandá, para atender o residencial, e os trâmites para a ligação de energia do corporativo. Em relação ao fornecimento de água

e destinação de esgoto, foi confirmado junto à Sabesp que as redes de abastecimento existentes atendem à necessidade do empreendimento.

Em paralelo à construção do empreendimento, executamos integralmente as obras de contrapartida de trânsito estipuladas pela Secretaria Municipal de Trânsito (SMT), necessárias pois o empreendimento configura-se como um Polo Gerador de Tráfego. Assim, obtivemos de forma antecipada, em outubro de 2024, o Termo de Recebimento e Aceitação Definitiva de Obras (TRAD). Esse documento é fundamental para a emissão do certificado de ocupação (Habite-se).

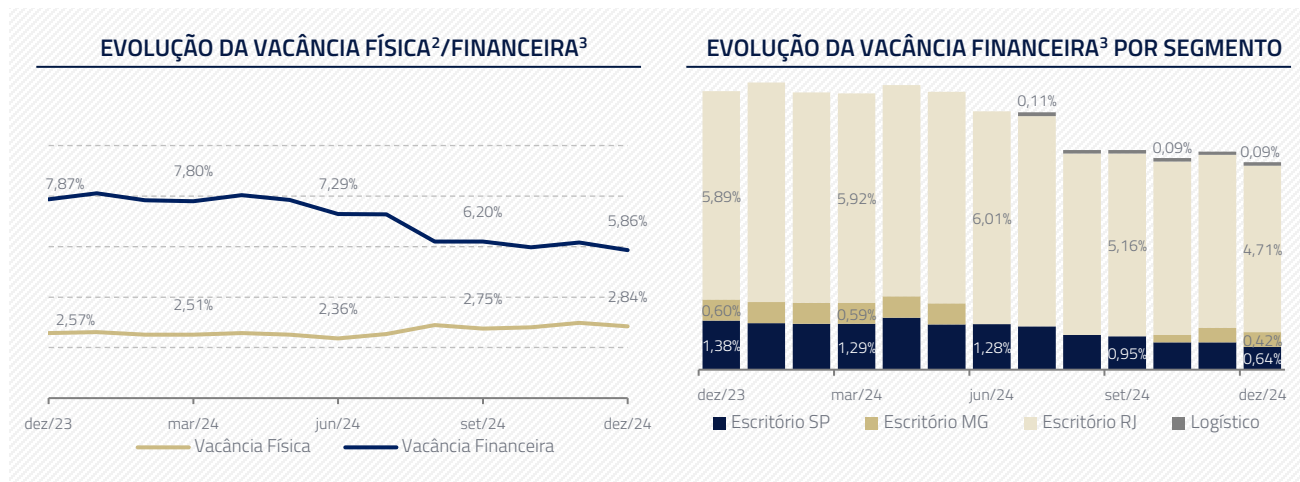
No âmbito financeiro, as contratações seguem em linha com os valores previstos no contrato com a construtora. Um marco importante foi a contratação do financiamento da obra com o Bradesco, assinado no começo de 2024.

Por fim, importante ressaltar ainda que apesar da entrega do empreendimento estar prevista somente para 1º semestre de 2026 o time de gestão de locações da Kinea já vem trabalhando de maneira ativa potenciais demandas de inquilinos interessados em alugar espaços no empreendimento. Estamos confiantes que o prédio terá uma excelente performance comercial tendo em vista o fato de ser um dos melhores prédios AAA da cidade localizado em uma região que tende a ser uma das mais demandadas da cidade de São Paulo nos próximos anos.

Clique e acesse o prospecto desse Fundo

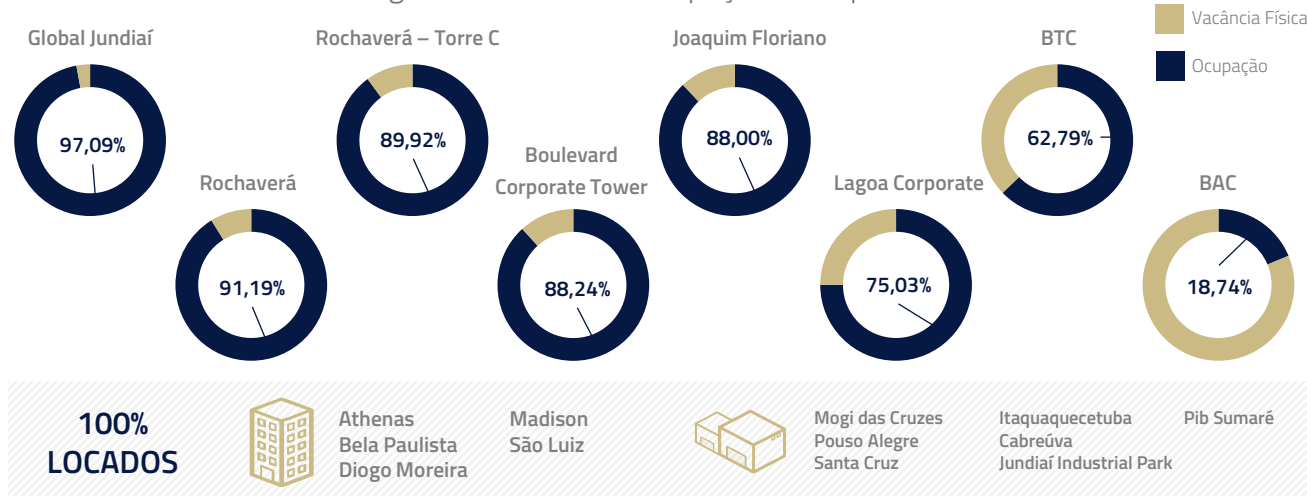
KNRI11 | CNPJ: 12.005.956/0001-65

VACÂNCIA



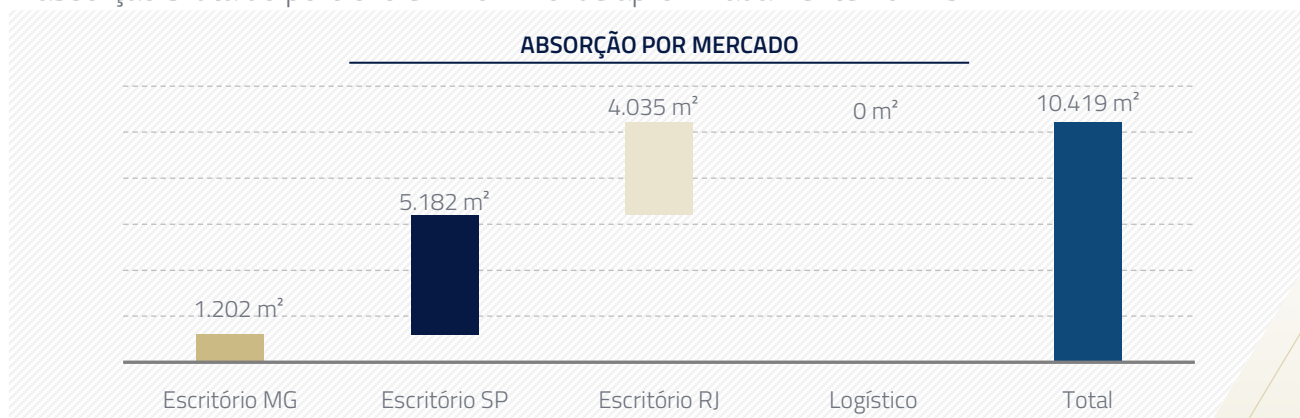
OCUPAÇÃO POR ATIVO

Ao final de 2024, temos a seguinte abertura de ocupação física por ativo:



OCUPAÇÃO POR ATIVO

A absorção bruta do portfólio em 2024 foi de aproximadamente 10.419 m².



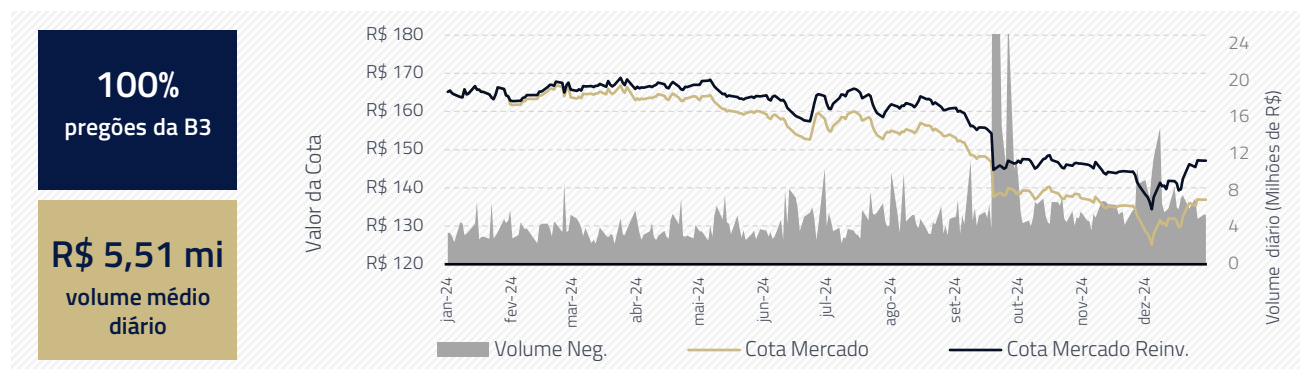
RENDIMENTOS

Rentabilidade do Fundo ao final do ano de 2024 considerando a distribuição de rendimento e tomando como base investidores hipotéticos que tenham participado em uma das oito emissões primárias pelas respectivas cotas médias.

	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 ⁶	100,58	112,86	122,80	163,43	144,48	144,36	156,68	159,54
Varição da Cota ⁷	36,12%	21,30%	11,49%	-16,23%	-5,25%	-5,17%	-12,63%	-14,19%
Renda Distribuída	234,79%	196,41%	170,79%	117,16%	60,70%	43,43%	29,09%	4,74%
Rentabilidade Total	270,91%	217,71%	182,28%	100,93%	55,46%	38,26%	16,47%	-9,45%
CDI no Período ⁸	221,77%	196,46%	180,77%	159,65%	64,87%	48,91%	39,97%	6,06%
Rentabilidade FI x CDI	122,16%	110,82%	100,83%	63,22%	85,49%	78,21%	41,20%	-155,97%
Ibovespa ⁹ no Período	76,61%	95,54%	103,37%	99,31%	85,96%	23,87%	1,20%	-5,55%

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados no ano de 2024 representaram um total de 9.423.071 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 33,41% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 5.513.733 e um volume médio por negócio de R\$ 908,11. Atualmente o Fundo possui a quinta maior participação no IFIX¹⁰ (2,972%).

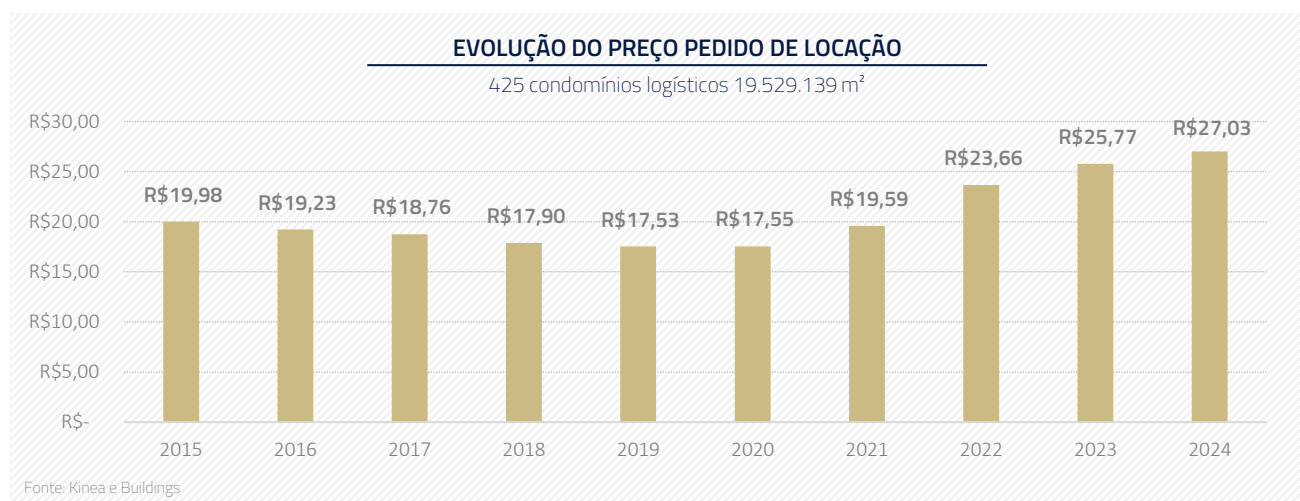
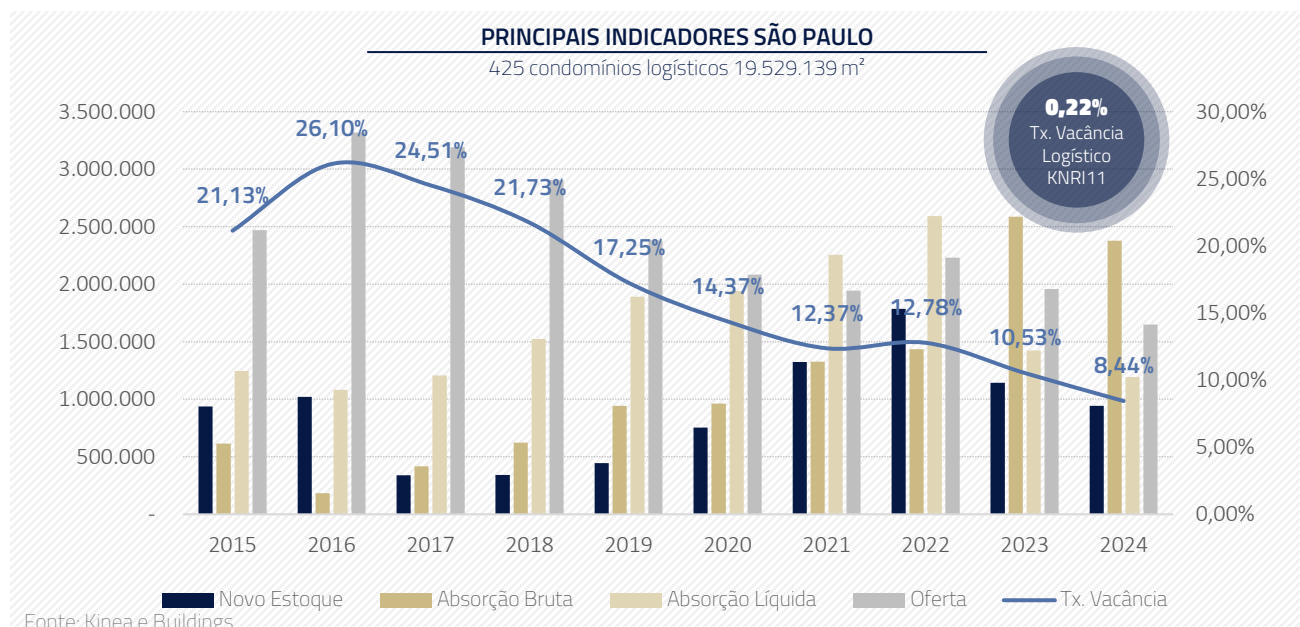


6. Os valores referenciais da cota das emissões foram ajustados para refletir o desmembramento de cotas ocorrido em 02 de Junho de 2014. 7. A variação positiva da cota não considera o imposto de renda sobre ganho de capital na venda das cotas. 8. Certificado de Depósito Interbancário, adotado neste Relatório como mera referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance do Fundo. 9. 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. 10. O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFI) 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 IMOBILIÁRIO

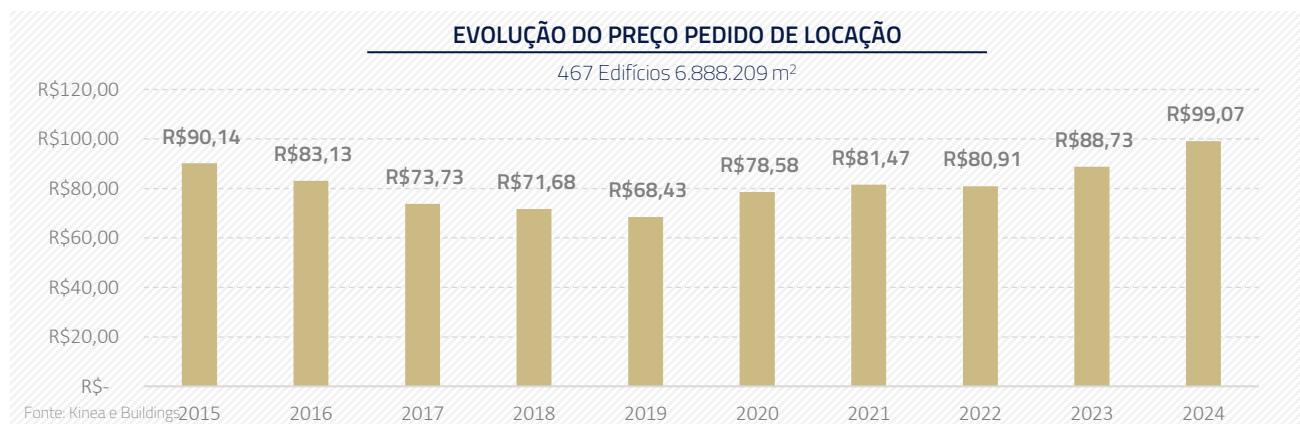
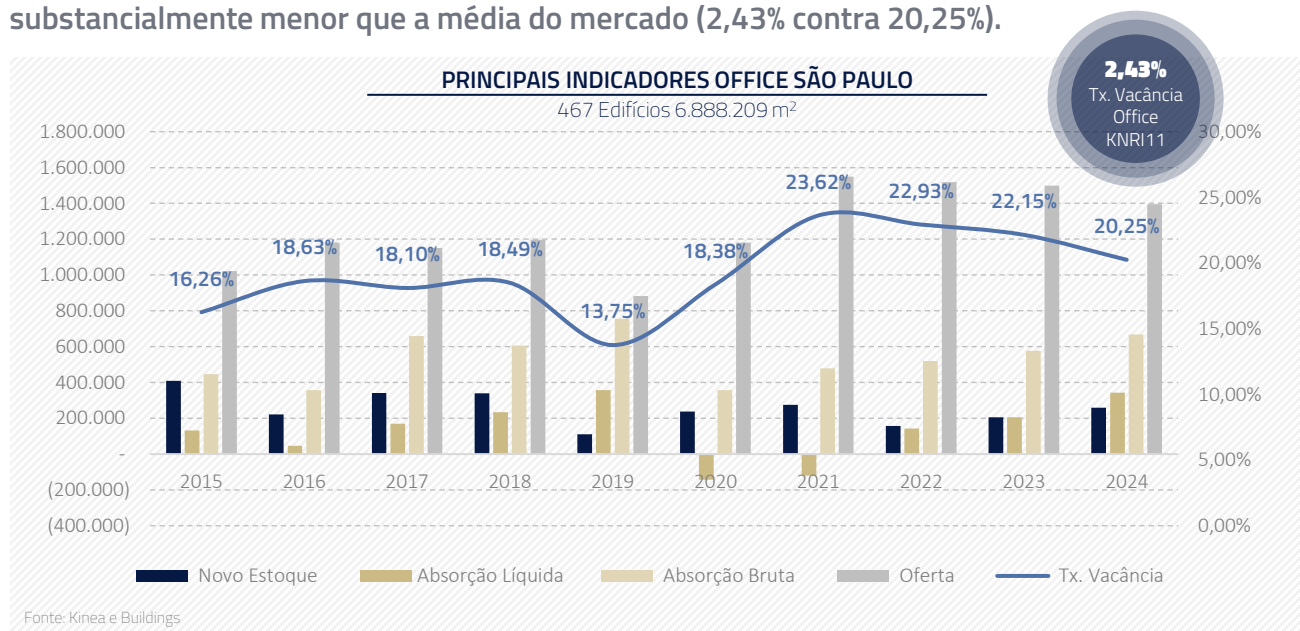
O mercado logístico classe A de São Paulo segue com um volume alto de demandas dos segmentos de e-commerce, logística e atacado/varejo, principalmente por empreendimentos em um raio de até 30km da Capital com padrão construtivo Triple A. Destaque para a redução na taxa de vacância (de 11,51% em 2023 para 8,44% em 2024) devido a crescente demanda aliada a uma queda do novo estoque (de 1.100 mil m² em 2023 para 787 mil m² em 2024) que resultou num aumento na média de preço pedido (de R\$26,39/m² em 2023 para R\$28,02/m² em 2024).

Vale destacar o desempenho do Fundo neste segmento, que atualmente possui 99,78% de ocupação no seu portfólio logístico.



Da mesma forma que vemos avanços no setor logístico, o mercado de escritórios corporativos da cidade de São Paulo demonstrou uma evolução notável em seus indicadores. Há uma tendência consistente de melhoria ao longo dos últimos trimestres, evidenciando assim um cenário futuro mais positivo do que o observado nos últimos anos. Isso é particularmente evidente no aumento do valor médio pedido de locação, que alcançou R\$99,07/m² ao final de 2024 versus R\$88,73/m² ao final de 2023 o maior patamar desde 2015. Adicionalmente, a taxa de vacância também apresentou uma melhora substancial atingindo 20,25% ao final de 2024 (versus 22,15% ao final de 2023), demonstrando assim o atual momento positivo do mercado de escritórios em São Paulo. Outro destaque positivo no ano de 2024 foi a absorção líquida que acumulou 343.440m², número mais alto registrado desde 2019. A perspectiva é que essa melhoria continue nos próximos anos, considerando o volume controlado de entrega de novos projetos nos próximos anos nas áreas mais consolidadas.

Vale destacar o desempenho do Fundo neste segmento, que apresenta uma taxa de vacância substancialmente menor que a média do mercado (2,43% contra 20,25%).



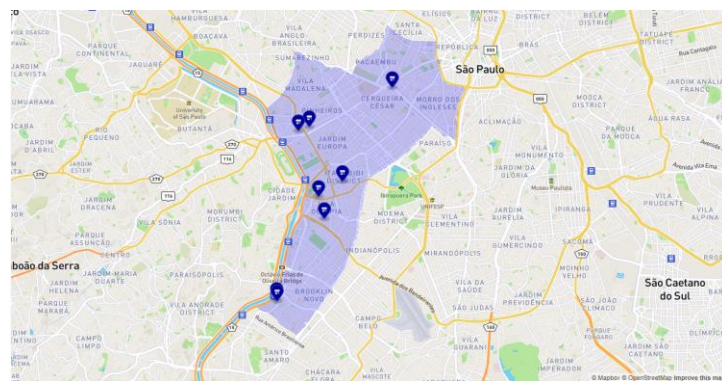
É importante realçar o desempenho superior das regiões mais estabelecidas da cidade, com destaque para o corredor das Avenidas Juscelino Kubitschek e Faria Lima, que tradicionalmente são as mais procuradas e, conseqüentemente, apresentam resultados superiores em comparação com outras regiões.

Salientamos que o portfólio de escritórios corporativos do Fundo Kinea Renda em São Paulo está integralmente situado nessas regiões mais valorizadas, e em cada uma delas, as taxas de vacância dos imóveis pertencentes ao Fundo são consistentemente mais baixas do que as médias do mercado.

Região	Vacância Região	Vacância KNRI11	Ativos Portfólio
Chucru Zaidan	21,35%	9,73%	Rochaverã
Nova Faria Lima	9,76%	3,07%	São Luiz e Joaquim Floriano
Paulista	15,94%	0,00%	Bela Paulista
Pinheiros	14,23%	0,00%	Athenas e Diogo Moreira
Vila Olímpia	12,97%	0,00%	Madison

Fonte: Kinea e Buildings

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



Fonte: Kinea e Buildings

Os indicadores do mercado de escritórios corporativos do RJ apresentaram melhora em 2024 em especial os indicadores de vacância (de 32,20% para 28,85%), já o preço pedido apresentou pequena queda (de R\$70,41/m² para R\$69,92/m²) uma que vez os espaços de maior valor vão sendo alugados primeiro. A volta gradual aos escritórios e o crescimento da economia são os responsáveis pela melhora nos indicadores de ocupação. Para 2025 ainda há uma expectativa de algumas empresas em rever a 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 permaneçam em queda. 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.

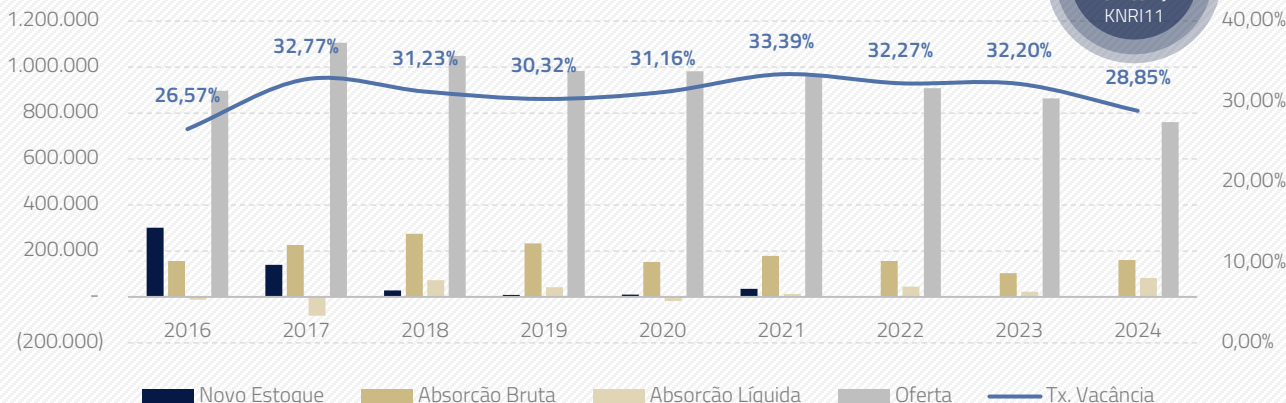
Clique e acesse o prospecto desse Fundo

KNRI11 | CNPJ: 12.005.956/0001-65

PRINCIPAIS INDICADORES OFFICE RJ

238 Edifícios 2.636.294 m²

43,22%
Tx. Vacância
Office RJ
KNRI11



Fonte: Kinea e Buildings

EVOLUÇÃO DO PREÇO PEDIDO DE LOCAÇÃO

238 Edifícios 2.636.294 m²



Fonte: Kinea e Buildings



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 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, direitos 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.