

Fundo de Investimento Imobiliário

Kinea Renda Imobiliária

Kinea Renda Imobiliária: encontro com o gestor

Na quarta-feira (17/03) nos encontramos com o gestor do fundo KNRI11 (Kinea Renda Imobiliária).

Principais destaques:

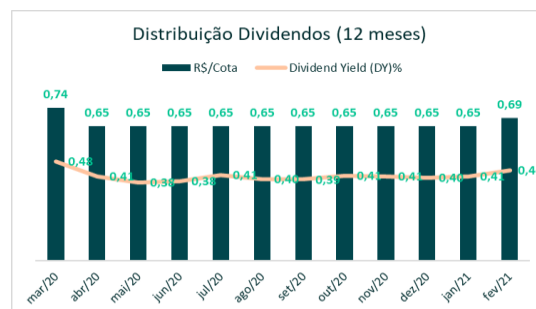
- **Renovação de contratos:** Com a disparada do IGP-M, índice comumente utilizado para reajuste de alugueis (que mostrou alta de 29,83% em 12 meses), o gestor tem encontrado mais dificuldade em repassar esse aumento no aluguel, seguindo por uma linha mais próxima ao IPCA, que vem sendo praticada no mercado em geral. A Kinea tem conseguido repassar aumentos em média de 10%.
- O fundo não possui nenhum vencimento relevante para o curto prazo que possa impactar negativamente as operações.
- O maior desafio em termos de vacância continua sendo no Rio de Janeiro, que concentra cerca de 2/3 da vacância do fundo, onde a empresa detém 1 CD logístico em Santa Cruz e 3 edifícios corporativos, sendo 2 na Zona Sul da cidade, onde a disponibilidade costuma ser menor. A empresa tem assinado contratos de locação no Rio de Janeiro, fato que não ocorre há um tempo, visto que os imóveis ficaram mais acessíveis e, segundo a gestão, poderemos ver novidades vindas dessa frente. Algumas empresas reduziram seu quadro de funcionários, com processos de desligamento ocorrendo há mais tempo do que em outras regiões, e agora, já que as operações se encontram mais enxutas, não devemos ver aumento de vacância nos imóveis.
- Atualmente a administração vê mais oportunidades para imóveis prontos do que para construção do zero, visto o risco do projeto e o horizonte de retorno maior (entre 4-5 anos).

O setor logístico continua tendo boas oportunidades, porém o desafio é encontrar bons ativos a bons preços. O Spread no mercado secundário vem aumentando o que torna menos interessante o investimento nesse segmento no momento. Quanto a concorrência na região de Jundiaí-SP, onde se concentra a maior parte vaga de seus galpões, eles entendem que a característica modular de seus empreendimentos seja um diferencial para novas alocações industriais e demandas por espaços menores, pois o varejo eletrônico tem competido forte por ABLs maiores na região, e é onde está a maior concorrência, na qual eles não possuem ativos competitivos dentro das especificações físicas determinadas a essas demandas.

Fundo Kinea Renda Imobiliária	Ticker KNRI11
Preço-Alvo R\$ 174,00	Segmento Lajes Corporativas/Logística

Informações

Distribuição de dividendos	mensal, até o dia 15 do mês seguinte
Taxa de adm.	1,25% a.a.
Taxa de performance	Não há



O segmento de escritórios, cujo mercado vê de forma mais negativa no pós pandemia, não parece ser uma preocupação para a Kinea, devido a visão de que a jornada de trabalho deva ser mais flexível, com as empresas mantendo funcionários em casa por questões de custo, porém em uma dinâmica híbrida (dias no escritório, dias em casa), logo não se desfazendo de seus escritórios, pelo contrário, precisando de maiores espaços para adequações a um maior distanciamento (atualmente os escritórios tem um espaço físico de 7 m²/pessoa, bastante distante de outros países, como EUA, que superam os 10 m²/pessoa), disponibilidade de mesas quando o contingente estiver em um número elevado nos escritórios e necessidade de espaços específicos para reuniões online.

Nossa visão: Não vimos nenhuma novidade em relação a vacância do fundo. Podemos observar um movimento de desocupação em algumas lajes, mas com movimentos de entrada de novos inquilinos que tem permitido que a vacância permaneça em torno de 6,5%. O fundo possui cerca de 50% de seus alugueis corrigidos pelo IPCA e os outros 50% pelo IGP-M. Os fundos em geral não tem conseguindo repassar o aumento corrigido pelo IGP-M em sua integralidade devido a disparada do índice e o momento econômico que inspira cautela, então a solução do Kinea de chegar em um valor próximo a 10% nos parece um movimento importante para não prejudicar a rentabilidade do fundo e manter os inquilinos. O fundo informou recentemente a compra de 20% do Torre Ebony e Marble do complexo **Rochaverá** corporate Towers, que equivale a 11.348,85m², mais um ativo de qualidade dentro da estratégia de diversificação do fundo. Essa compra não reduz a representatividade do CD Cabreúva dado seu ABL 178.730 m². Não vemos um problema a exposição ao CD Cabreúva visto que o contrato de Built to Suit tem duração de 15 anos e ainda está no início de sua operação, mas a compra do Rochaverá representa uma diversificação bem-vinda. Como ponto de atenção, continuamos monitorando os empreendimentos na cidade do Rio de Janeiro, embora a representatividade seja pequena dentro do portfólio do fundo (12,1% do portfólio total, excluindo o novo empreendimento Rochaverá).

RESEARCH ÁGORA**José Francisco Cataldo Ferreira**

CNPI - Estrategista de Análise - Pessoas Físicas

Ricardo Faria França

CNPI - Analista de Investimentos

Maurício A. Camargo

CNPI-T - Analista Gráfico

Ernani Teixeira R. Júnior

CNPI-T - Analista Gráfico

Maria Clara W. F. Negrão

CNPI - Analista de Investimentos

Flávia Andrade Meireles

CNPI - Analista de Investimentos

Luiza Mussi Tanus e Bastos

CNPI - Analista de Investimentos

DIRETOR GERAL

Luis Claudio de Freitas Coelho Pereira

DIRETOR

Ricardo Barbieri de Andrade

Região Metropolitana (RJ e SP)

4004 8282

Demais Regiões do Brasil

0800 724 8282

Ligações Internacionais

+55 21 2529 0810

Disclaimer

Este relatório foi preparado pelas equipes de análise de investimentos da Ágora Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Ágora") bem como da Bradesco S.A. Corretora de Títulos e Valores Mobiliários ("Bradesco Corretora"), sociedades controladas pelo Banco Bradesco BBI S.A. ("BBI"). O presente relatório se destina ao uso exclusivo do destinatário, não podendo ser, no todo ou em parte, copiado, reproduzido ou distribuído a qualquer pessoa sem a expressa autorização da Ágora e da Bradesco Corretora.

Este relatório é distribuído somente com o objetivo de prover informações e não representa uma oferta de compra e venda ou solicitação de compra e venda de qualquer instrumento financeiro. As informações contidas neste relatório são consideradas confiáveis na data de sua publicação. Entretanto, as informações aqui contidas não representam por parte da Ágora ou da Bradesco Corretora garantia de exatidão dos dados factuais utilizados. As opiniões, estimativas, projeções e premissas relevantes contidas neste relatório são baseadas em julgamento do(s) analista(s) de investimento envolvido(s) na sua elaboração ("analistas de investimento") e são, portanto, sujeitas a modificações sem aviso prévio em decorrência de alterações nas condições de mercado.

Declarações nos termos do art. 22 da Instrução CVM 598/18, referentes às empresas cobertas pelos analistas de investimento da Ágora e Bradesco Corretora:

O Banco Bradesco S.A. tem participação acionária indireta, por meio de suas subsidiárias, acima de 5% nas empresas Cielo S.A. e Fleury S.A.. A BRADESPAR S.A., cujo grupo controlador é composto pelos mesmos acionistas que controlam o Bradesco, tem participação acima de 5% na VALE S.A..

Ágora, Bradesco Corretora, Bradesco BBI e demais empresas do grupo Bradesco têm interesses financeiros e comerciais relevantes em relação ao emissor ou aos valores mobiliários objeto de análise.

O Bradesco BBI está participando como coordenador na oferta pública de distribuição da BR Properties S.A., Companhia de Saneamento do Paraná e Positivo Tecnologia S.A

Nos últimos 12 meses, o Bradesco BBI participou como coordenador nas ofertas públicas de distribuição de títulos e valores mobiliários das companhias e/ou prestou serviços de outra natureza para as seguintes empresas: AMBIPAR Participações e Empreendimentos S.A., Anima Holding S.A., B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão; Banco Inter S.A., CCR S.A., CESP - Companhia Energética de São Paulo; Cia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - Sabesp, Dimed S.A. Distribuidora de Medicamentos, Direcional Engenharia S.A., Ecorodovias Infraestrutura e Logística S.A., Energisa S.A., Eneva S.A., Enjoei.com.br Atividades de Internet S.A., Estácio Participações S.A., Fleury S.A., Grupo SBF S.A., Guararapes Confeções S.A., Hypera S.A., Iguatemi Empresa de Shoppings S.A., JHSF Participações S.A., Lojas Americanas S.A., Lojas Quero-Quero S.A. Lojas Renner S.A., Magazine Luiza S.A., Méliuz S.A., Movida Participações S.A., MRV Engenharia e Participações S.A., Natura &CO Holding S.A., Notre Dame Intermédica Participações S.A., Petrobras Distribuidora S.A., Rede D'or S.A., Rumo S.A., Suzano S.A., Ultrapar Participações S.A., e Via Varejo S.A.

Nos últimos 12 meses, a Ágora e/ou a Bradesco Corretora participaram, como instituições intermediárias, das ofertas públicas de títulos e valores mobiliários das companhias: AMBIPAR Participações e Empreendimentos S.A., Anima Holding S.A., Banco Inter S.A., CCR S.A., Cia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo - Sabesp, CSHG Logística - FIJ; Dimed S.A. Distribuidora de Medicamentos, Direcional Engenharia S.A., Ecorodovias Infraestrutura e Logística S.A., Energisa S.A., Eneva S.A., Enjoei.com.br Atividades de Internet S.A., Estácio Participações S.A., Fleury S.A., Grupo SBF S.A., Guararapes Confeções S.A., Hypera S.A., Iguatemi Empresa de Shoppings S.A., JHSF Participações S.A., Lojas Americanas S.A., Lojas Quero-Quero S.A., Lojas Renner S.A., Magazine Luiza S.A., Malls Brasil Plural - FIJ; Méliuz S.A., Movida Participações S.A., MRV Engenharia e Participações S.A., Natura &CO Holding S.A., Notre Dame Intermédica Participações S.A., Petrobras Distribuidora S.A., Rede D'or S.A., Rumo S.A., Suzano S.A., Ultrapar Participações S.A., Petro Rio S.A., Via Varejo S.A. e XP Log - FIJ.

A Bradesco Corretora recebe remuneração por serviços prestados como formador de mercado de ações da AMBIPAR Participações e Empreendimentos S.A. e Fomento Economico Mexicano FEMSA (FMXB34).