

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA - FII

KNRI11

CPNPJ: 12.005.956/0001-65

Kinea

uma empresa Itaú

RELATÓRIO DE GESTÃO

MARÇO 2017

Objetivo do Fundo

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

Patrimonio líquido¹

R\$ 1.995.328.469,71

Número de cotistas

16.402

Valor patrimonial da cota

Posição em 24/02/17

R\$ 144,62

Valor de mercado da cota

Fechamento em 24/02/17

R\$ 149,00

Volume negociado

Mês R\$ 34.263.540,08

Média diária R\$ 1.903.530,00

Renda Mensal

Pagamento em 14/03/17

R\$ 0,92/ cota

Taxa de administração e gestão²

1,25% a.a.

Taxa de performance

Não há

Início do fundo

11/08/2010

Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

Administrador

Intrag DTVM Ltda.

Prezado Investidor,

No mês de fevereiro de 2017 concluímos **duas importantes locações** para a carteira do Fundo.

Uma das transações mencionadas acima se refere a dois andares do Edifício Bela Paulista para a empresa Delta Business Center, empresa especializada em escritórios mobiliados, *coworking* corporativo, salas para reuniões e treinamentos.

Adicionalmente, tivemos a locação de um andar do Edifício Madison para a CargoX, uma das maiores empresas de tecnologia e logística do Brasil. A empresa utiliza a tecnologia para interligar empresas a transportadoras locais e caminhoneiros autônomos e tem entre seus investidores o Banco Goldman Sachs.

Além das locações mencionadas acima, tivemos também a saída da empresa Sete Brasil de um conjunto do Edifício Lagoa Corporate.

Como resultado das movimentações mencionadas acima, tivemos uma **redução da vacância**. A vacância física³ passou a ser de 3,31% (ante 3,75% no mês anterior) e a vacância financeira⁴ passou a ser de 12,05% (ante 12,76% no mês anterior).

Rentabilidade do Fundo considerando a distribuição de renda e a variação da cota no mercado secundário, tomando como base investidores hipotéticos que tenham entrado em cada uma das quatro emissões primárias pelas respectivas cotas médias.

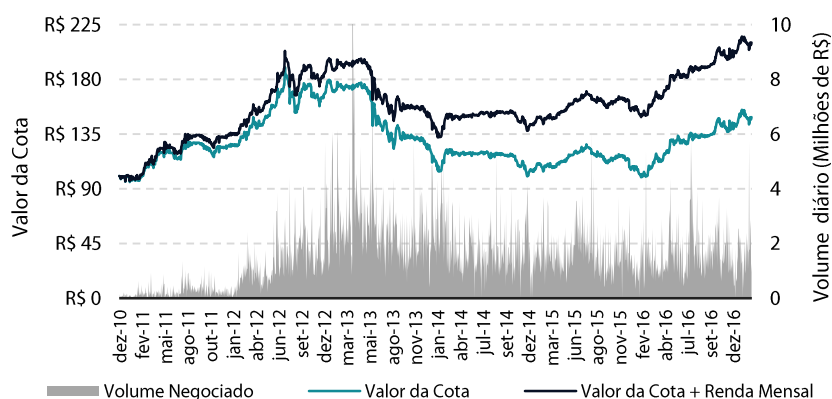
	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão
	15/09/2010	08/07/2011	13/01/2012	01/02/2013
Valor Referencial da Cota ⁵	100,58	112,86	122,80	163,43
Variação da Cota	38,52%	25,62%	17,07%	-8,83%
Renda Distribuída	83,45%	65,33%	54,32%	29,42%
Rentabilidade Total	121,97%	90,95%	71,39%	20,59%
CDI ⁶ no Período	81,77%	68,00%	59,48%	48,02%
Rentabilidade FI x CDI	149,16%	133,74%	120,02%	42,88%
Ibovespa ⁷ no Período	-2,12%	8,37%	12,71%	10,46%

1. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII 2. A taxa de administração do Fundo é equivalente a 1,25% ao ano sobre o valor de mercado das cotas e engloba não somente a remuneração do administrador mas também do gestor, banco escriturador e custodiante 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. 5. Os valores referenciais da cota das emissões foram ajustados para refletir o desmembramento de cotas ocorrido em 02 de Junho de 2014. 6. Certificado de Depósito Interbancário, adotado neste Relatório como mera referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance do Fundo. 7. 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 BM&FBOVESPA.

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Em fevereiro, as cotas foram negociadas em **100% dos pregões** da BM&FBOVESPA, com volume médio diário de aproximadamente **R\$ 1,90 milhões**.

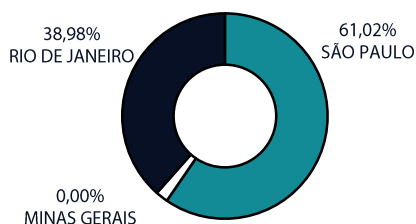
Os volumes transacionados representaram um total de 231.651 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 1,68% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$1.903.530,00 e um volume médio por negócio de R\$3.415,08. Atualmente o Fundo possui a 2ª maior participação no IFIX⁸ (8,544%).



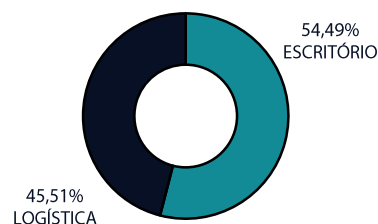
CARTEIRA IMOBILIÁRIA⁹

Portfólio composto por 16 propriedades sendo 9 edifícios comerciais e 7 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.

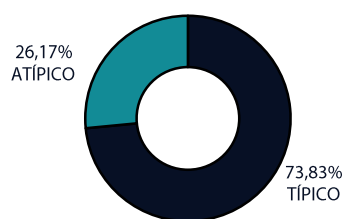
RECEITA POR ESTADO



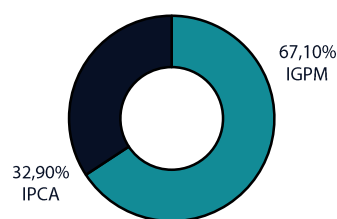
RECEITA POR TIPOLOGIA



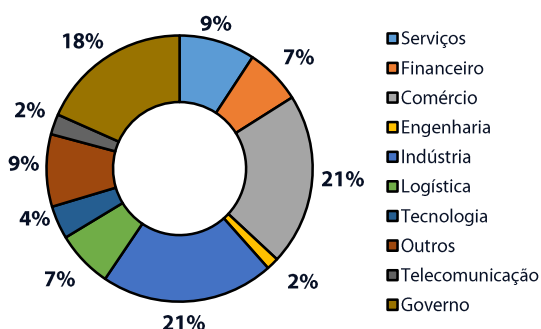
RECEITA POR TIPO DE CONTRATO



RECEITA POR ÍNDICE DE REAJUSTE



RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO



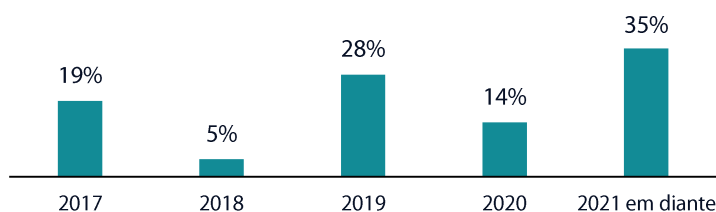
O Fundo possui um total de 58 contratos de locação e mais de 45 inquilinos, trazendo assim uma diversificação para o portfólio.

8. 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 BM&FBOVESPA. Mais informações em: www.bmfbovespa.com.br. 9. Informações gerenciais não auditadas.

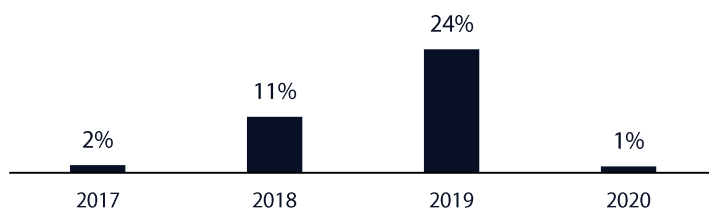
CARTEIRA IMOBILIÁRIA

O prazo médio dos contratos firmados pelo Fundo é de 6,6 anos com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos ao lado.

CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS



CRONOGRAMA DE REVISIONAL DOS CONTRATOS



Portfólio imobiliário do fundo por localização geográfica

SÃO PAULO

- Edifício Athenas** – Pinheiros
- Edifício Joaquim Floriano** – Itaim
- Edifício Bela Paulista** – Paulista
- Edifício Madison** – Vila Olímpia

- Centro de Distribuição PIB** - Sumaré
- Centro de Distribuição Global Jundiaí** - Jundiaí
- Centro de Distribuição Jundiaí Industrial Park** Jundiaí
- Centro de Distribuição Mogi das Cruzes** Mogi das Cruzes
- Centro de Distribuição Bandeirantes** Louveira

- 9** Edifícios corporativos (74.000 m² de ABL)
- 7** Galpões logísticos (435.000 m² de ABL)

16 Imóveis e **509.000 m²** de ABL¹⁰

MINAS GERAIS

- Centro de Distribuição Pouso Alegre** – Pouso Alegre

RIO DE JANEIRO

- Edifício Lavradio** – Centro
- Edifício Gomes Freire** – Centro
- Edifício Botafogo Trade Center**– Botafogo
- Edifício Buenos Aires Corporate**– Centro
- Edifício Lagoa Corporate** – Humaitá
- Centro de Distribuição Santa Cruz** Santa Cruz

10. ABL: Área Bruta Locável.

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

Recursos disponíveis para distribuição:

No quadro abaixo, apresentamos os recursos disponíveis para **distribuição no mês de fevereiro** considerando as receitas e despesas realizadas:

Total de Receitas	13.053.571,79
Total de Despesas	-2.835.270,02
Saldo Final em 02.2017	10.218.301,77

Fluxo de caixa do mês de fevereiro 2017¹¹:

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 janeiro e as receitas financeiras, descontando-se as despesas do Fundo, que são compostas, basicamente, pelas taxas legais e de administração¹²:

SALDO INICIAL EM JANEIRO/17	93.369.856,65
(+) ALUGUÉIS	12.205.663,06
(+) RECEITA FINANCEIRA	741.660,73
(+) RECEITA VENDA DE ATIVO IMOBILIZADO ¹³	106.248,00
(-) BENFEITORIAS	929.063,30
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ¹⁴	2.243.990,34
(-) TAXA LEGAIS OUTRAS DESPESAS	591.279,68
(-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS ¹⁵	12.692.999,88
SALDO FINAL EM FEVEREIRO/17	89.966.095,24

Recursos em caixa, alocados em instrumentos de maior liquidez:

Ao final de fevereiro o Fundo possuía uma disponibilidade total de recursos de R\$89.966.095,24 conforme composição abaixo:

LCI	91,40%
LTN/ Caixa	8,60%

VALOR PATRIMONIAL¹⁶

Em fevereiro, o valor patrimonial das cotas apresentou a seguinte evolução¹⁷:

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
31.01.17	13.797.000	R\$ 144,74	-	1.996.974.343,59
24.02.17	13.797.000	R\$ 144,62	-0,08%	1.995.328.469,71

11. Números não auditados. 12. Saldo Final em 24/02/2017, bruto da distribuição de rendimentos a ser realizada em março/17. 13. O item "venda de ativo imobilizado" refere-se a desmobilização dos racks porta paletes do imóvel Centro de Distribuição Pouso Alegre. Tal desmobilização permitirá que o inquilino invista por conta própria em um novo sistema de armazenagem que moderniza e aumenta a capacidade de estocagem do galpão demonstrando assim a importância estratégica do galpão para o inquilino. 14. A taxa de administração do Fundo é equivalente a 1,25% ao ano sobre o valor de mercado das cotas e engloba não somente a remuneração do administrador mas também do gestor, banco escriturador e custodiante. 15. Rendimentos Distribuídos bruto de imposto de renda de cotistas pessoa jurídica. 16. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII. 17. Valor Patrimonial em 24/02/2017 já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada em março/17.

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

A carteira imobiliária do Fundo é composta atualmente pelas propriedades abaixo descritos¹⁸:

Ed. Madison

Rua Gomes de Carvalho, 1.195,
São Paulo - SP

DATA DE AQUISIÇÃO: Fev/13

ABL: 8.432 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 93.630.000 (base jun/16)

Ed. Joaquim Floriano

Rua Joaquim Floriano, 913,
São Paulo - SP

DATA DE AQUISIÇÃO: Mar/11

ABL: 3.197 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 37.000.000 (base jun/16)

Ed. Athenas

Rua Doutor Fernandes Coelho, 64,
São Paulo - SP

DATA DE AQUISIÇÃO: Fev/11

ABL: 6.230 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 65.000.000 (base jun/16)

Ed. Bela Paulista

Avenida Paulista, 2.421,
São Paulo - SP

DATA DE AQUISIÇÃO: Fev/13

ABL: 6.521 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 87.850.000 (base jun/16)

Ed. Lagoa Corporate

Rua Humaitá, 275,
Rio de Janeiro - RJ

DATA DE AQUISIÇÃO: Mai/13

ABL: 11.687 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 304.000.000 (base jun/16)

Ed. Botafogo Trade Center

Rua Voluntários da Pátria, 113,
Rio de Janeiro - RJ

DATA DE AQUISIÇÃO: Jul/12

ABL: 8.083 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 148.900.000 (base jun/16)

Ed. Buenos Aires Corporate

Rua Buenos Aires, 15,
Rio de Janeiro - RJ

DATA DE AQUISIÇÃO: Set/12

ABL: 6.855 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 106.200.000 (base jun/16)

Ed. Lavradio

Rua do Lavradio, 132,
Rio de Janeiro - RJ

DATA DE AQUISIÇÃO: Nov/10

ABL: 17.839 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 266.000.000 (base jun/16)

Ed. Gomes Freire

Avenida Gomes Freire, 471,
Rio de Janeiro - RJ

DATA DE AQUISIÇÃO: Nov/10

ABL: 4.959 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 56.500.000 (base jun/16)

CD Bandeirantes

Rodovia dos Bandeirantes, km 69,
Louveira - SP

DATA DE AQUISIÇÃO: Jun/13

ABL: 99.279 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 221.700.000 (base jun/16)

CD Mogi das Cruzes

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

DATA DE AQUISIÇÃO: Mar/13

ABL: 69.113 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 171.500.000 (base jun/16)

CD Jundiá Industrial Park

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

DATA DE AQUISIÇÃO: Jan/13

ABL: 75.976 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 189.600.000 (base jun/16)

CD Global Jundiá

Avenida Caminho de Goiás, 100,
Jundiá - SP

DATA DE AQUISIÇÃO: Nov/11

ABL: 42.492 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 115.000.000 (base jun/16)

CD PIB Sumaré

Avenida Parque Industrial, 580,
Sumaré - SP

DATA DE AQUISIÇÃO: Set/11

ABL: 13.600 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 24.250.000 (base jun/16)

CD Santa Cruz

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

DATA DE AQUISIÇÃO: Out/13

ABL: 47.204 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 143.700.000 (base jun/16)

CD Pouso Alegre

Rodovia Fernão Dias, km 863,
Pouso Alegre - MG

DATA DE AQUISIÇÃO: Mai/13

ABL: 87.750 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 212.100.000 (base jun/16)

¹⁸. Avaliação patrimonial dos imóveis elaborada pela empresa Colliers International.

Este material foi elaborado pela Kinea Investimentos Ltda. (Kinea), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não comercializa nem distribui quotas de fundos de investimentos, valores imobiliários ou quaisquer outros ativos. Este material é fornecido exclusivamente a título 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. As opiniões, estimativas e projeções expressas neste material 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: 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. 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. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura e não há qualquer tipo de garantia, implícita ou explícita, prestada pela Kinea ou qualquer empresa do Grupo Itaú Unibanco ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda pelo Fundo Garantidor de Crédito. – FGC. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail cliente@kinea.com.br. A Kinea Investimentos Ltda. não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimentos. 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.

Dúvidas, reclamações e sugestões fale com o seu Distribuidor. Se necessário, entre em contato com o Administrador 0800 728 0728, ou utilize o SAC Personalit 0800 722 7377, todos os dias, 24h ou o Fale Conosco (www.itaunet.com.br). Se desejar a reavaliação da solução apresentada após utilizar esses canais, recorra à Ouvidoria Corporativa Itaú 0800 570 0011, dias úteis, das 9 às 18h, Caixa Postal nº 67.600, CEP 03162-971. Deficientes auditivos ou de fala, todos os dias úteis, das 9 às 18h, 0800 722 1722.



A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulação
e Melhores Práticas para os
Fundos de Investimento.