

RELATÓRIO DE GESTÃO

JANEIRO 2018

Objetivo do Fundo

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

Patrimônio líquido¹

R\$ 2.220.343.289,15

Número de cotistas²

22.075

Valor patrimonial da cota

Posição em 29/12/17

R\$ 143,02

Valor de mercado da cota

Fechamento em 28/12/17

R\$ 164,50

Volume negociado

Mês R\$ 38.777.836

Média diária R\$ 2.040.939

Renda Mensal

Pagamento em 15/01/18

R\$ 0,92/ cota

Distribuição Extraordinária

Pagamento em 15/01/18

R\$ 0,20/ cota

Taxa de administração e gestão³

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,

Durante o mês de dezembro de 2017 **ocorreram movimentações importantes na carteira do Fundo.**

Conforme fato relevante divulgado no dia 22 de dezembro, concluímos a **venda do imóvel Gomes Freire**, no Rio de Janeiro, pelo valor de R\$43 milhões, ligeiramente acima do valor de avaliação e das transações realizadas recentemente no Rio de Janeiro com imóveis AAA e mais novos do que o ativo. Em relação ao valor de aquisição⁴, a venda gerou um ganho de R\$13,8MM, representando uma valorização de cerca de 47,5%, portanto uma transação bastante positiva para o Fundo. Outro aspecto importante está na potencial fidelização do inquilino que também aluga o edifício Lavradio, vizinho ao Gomes Freire. Importante mencionar que a totalidade dos valores da transação foram recebidos pelo fundo em 28 de dezembro e que os ganhos na venda do ativo não levarão a um aumento na distribuição de dividendos dada a política de distribuição adotada no 2º semestre de 2017.

Em relação a carteira de inquilinos do Fundo, tivemos a **locação de mais um andar do Edifício Botafogo Trade Center** para o Escritório Central de Arrecadação e Distribuição – ECAD. O ECAD é uma instituição privada, sem fins lucrativos, cujo principal objetivo é centralizar a arrecadação e distribuição dos direitos autorais de execução pública musical e já era inquilino do edifício em outros três andares.

Por outro lado, teremos a **desocupação total pela empresa Bravo Armazéns Gerais**, inquilina do PIB Sumaré, **desocupação parcial pela empresa Geodis** (11 mil m² ou 16,6% do imóvel), inquilina do Jundiaí Industrial Parque e **desocupação de 1 andar do Edifício Buenos Aires Corporate pela Capgemini**, todos com previsão de efetivação em janeiro de 2018.

Considerando as movimentações acima, a vacância física⁵ passou a ser de 12,02%, a vacância financeira⁶ de 13,89% e 16,14% de vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos novos contratos de locação.

Como sinalizado em nossos últimos relatórios de gestão e especialmente por conta da vacância em ativos do fundo no mercado do RJ, que segue bastante pressionado pela crise econômica, pela necessidade de adoção de políticas comerciais mais agressivas, com descontos e carências maiores e pelo aumento recente da vacância nos ativos logísticos, **o valor de rendimentos distribuídos pelo Fundo, a partir de janeiro (pagamento no 10º dia útil de fevereiro) passará a ser de R\$0,82 por cota.**

Importante ressaltar que, conforme comunicado ao mercado divulgado em 29 de dezembro, devido a uma antecipação relevante de receitas de locação em Dezembro/17, será realizada uma distribuição extraordinária de rendimentos no valor de R\$0,20 por cota em 15/01/18. Devido ao caráter extraordinário do rendimento adicional, o mesmo será descontado dos rendimentos referentes a janeiro de 2018, a serem pagos no décimo dia útil de fevereiro de 2018.

1. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII 2. Número de cotistas já contempla os novos cotistas da 5ª emissão. 3. 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 4. Valor de aquisição acrescido dos custos de registro, ITBI e benfeitorias 5. Percentual de áreas vagas em relação ao total de áreas dos ativos do Fundo. 6. Percentual das receitas que poderiam ser geradas pelas áreas vagas em relação ao total de receitas de aluguel do Fundo. Pág. 1 de 5

RENTABILIDADE

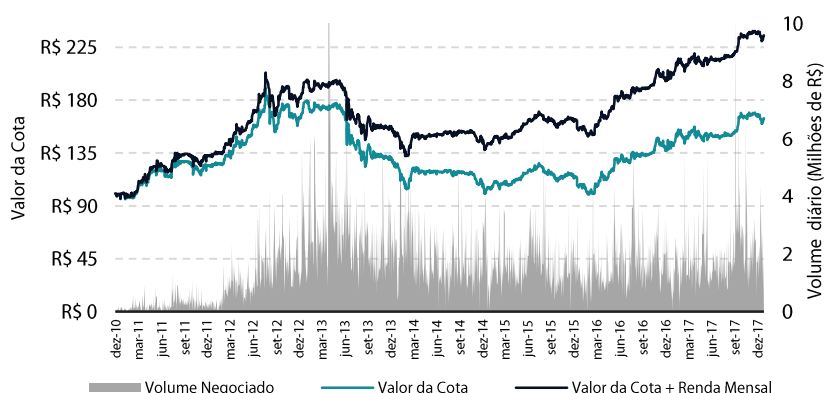
Rentabilidade do Fundo considerando a distribuição de renda e a variação da cota no mercado secundário, tomando como base investidores hipotéticos que tenham entrado em cada uma das quatro emissões primárias pelas respectivas cotas médias.

	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão
	15/09/2010	08/07/2011	13/01/2012	01/02/2013	21/07/2017
Valor Referencial da Cota ⁷	100,58	112,86	122,80	163,43	144,48
Variação da Cota	50,85%	36,60%	27,17%	0,53%	11,09%
Renda Distribuída	101,34%	79,63%	66,55%	37,06%	4,02%
Rentabilidade Total	152,19%	116,23%	93,72%	37,58%	15,11%
CDI ⁸ no Período	94,80%	79,96%	70,77%	58,41%	2,94%
Rentabilidade FI x CDI	160,53%	145,36%	132,42%	64,34%	514,61%
Ibovespa ⁹ no Período	12,18%	24,20%	29,18%	26,60%	18,12%

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Em dezembro, as cotas foram negociadas em **100% dos pregões** da BM&FBOVESPA, com volume médio diário de aproximadamente **R\$ 2,04 milhões**.

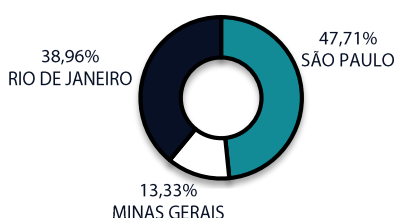
Os volumes transacionados representaram um total de 235.705 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 1,52% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$2.040.939 e um volume médio por negócio de R\$5.959,40. Atualmente o Fundo possui a 2ª maior participação no IFIX¹⁰ (8,615%).



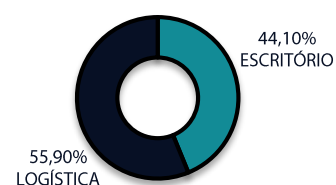
CARTEIRA IMOBILIÁRIA¹¹

Portfólio composto por 15 propriedades sendo 8 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.

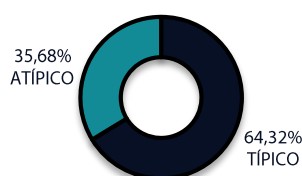
RECEITA POR ESTADO



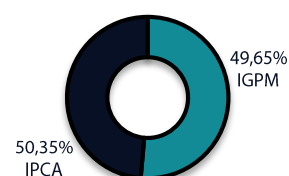
RECEITA POR TIPOLOGIA



RECEITA POR TIPO DE CONTRATO



RECEITA POR ÍNDICE DE REAJUSTE



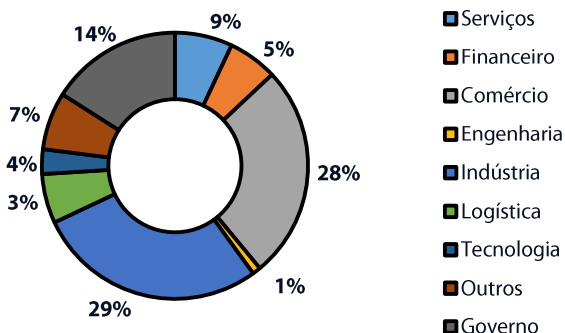
7. Os valores referenciais da cota das emissões foram ajustados para refletir o desmembramento de cotas ocorrido em 02 de Junho de 2014. 8. Certificado de Depósito Interbancário, adotado neste Relatório como mera referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance do Fundo. 9. Ibovespa é 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 BM&FBOVESPA. 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 BM&FBOVESPA. Mais informações em: www.bmfbovespa.com.br. 11. Informações gerenciais não auditadas.

CARTEIRA IMOBILIÁRIA

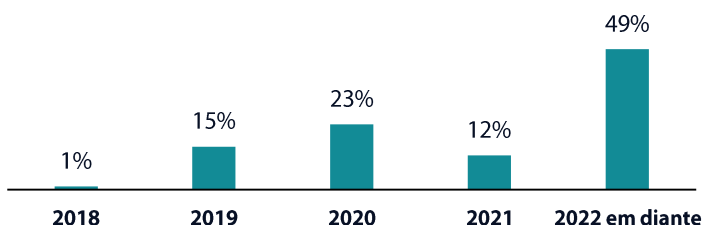
O Fundo possui um total de 60 contratos de locação e mais de 45 inquilinos, trazendo assim uma diversificação para o portfólio.

O prazo médio dos contratos firmados pelo Fundo é de 8,0 anos com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos ao lado.

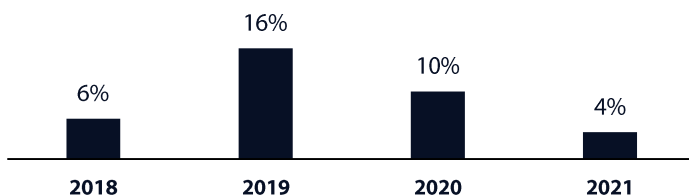
RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO



CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS



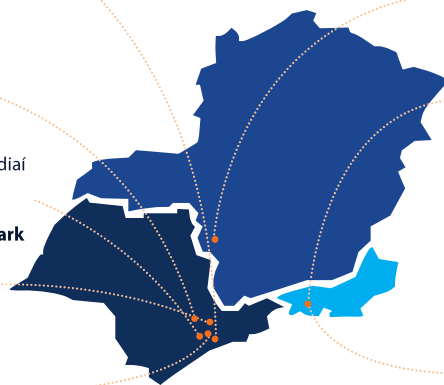
CRONOGRAMA DE REVISIONAL DOS CONTRATOS



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



8 Edifícios corporativos
(69.000 m² de ABL)

7 Galpões logísticos
(437.000 m² de ABL)

15 Imóveis e 506.000 m² de ABL¹²

MINAS GERAIS

Centro de Distribuição Pouso Alegre – Pouso Alegre

RIO DE JANEIRO

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

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS¹³

Recursos disponíveis para distribuição:

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

Total de Receitas	34.154.416,25
Total de Despesas	-3.167.753,07
Saldo Final em 12.2017	30.986.663,18

Importante ressaltar que no valor total de receitas está sendo considerado o ganho referente a venda do Edifício Gomes Freire (R\$13,8MM) e também os adiantamentos de receita de locação que somam um total de R\$4,3MM que não deverão se repetir nos próximos meses.

Fluxo de caixa do mês de Dezembro 2017:

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 novembro e as receitas financeiras, descontando-se as despesas do Fundo, que são compostas, basicamente, pelas taxas legais e de administração¹⁴:

SALDO INICIAL EM NOVEMBRO/17	162.238.881,86
(+) ALUGUÉIS	17.651.021,94
(+) RECEITA FINANCEIRA	780.435,37
(+) VENDA DE IMÓVEL	43.000.000,00
(-) BENFEITORIAS	732.911,01
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ¹⁵	2.586.713,29
(-) TAXA LEGAIS OUTRAS DESPESAS	581.039,78
(-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS ¹⁶	14.282.211,56
SALDO FINAL EM DEZEMBRO/17	205.487.463,53

Recursos em caixa, alocados em instrumentos de maior liquidez:

Ao final de dezembro o Fundo possuía uma disponibilidade total de recursos de R\$205.487.463,53 conforme composição abaixo:

LCI	77,38%
Ativos de liquidez	22,62%

VALOR PATRIMONIAL¹⁷

Em dezembro, o valor patrimonial das cotas apresentou a seguinte evolução¹⁸:

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
30.11.17	15.524.207	R\$ 143,31	-	2.224.841.357,64
29.12.17	15.524.207	R\$ 143,02	-0,20%	2.220.343.289,15

¹³. Números não auditados. ¹⁴. Saldo Final em 29/12/2017, bruto da distribuição de rendimentos a ser realizada em janeiro/18. ¹⁵. 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. ¹⁶. Rendimentos Distribuídos bruto de imposto de renda de cotistas pessoa jurídica. ¹⁷. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII. ¹⁸. Valor Patrimonial em 29/12/2017 já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada em janeiro/18.

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

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

Ed. Madison



Rua Gomes de Carvalho, 1.195,
São Paulo - SP

DATA DE AQUISIÇÃO: Fev/13

ABL: 8.432 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 78.600.000 (base jun/17)

Ed. Joaquim Floriano



Rua Joaquim Floriano, 913,
São Paulo - SP

DATA DE AQUISIÇÃO: Mar/11

ABL: 3.197 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 34.800.000 (base jun/17)

Ed. Athenas



Rua Doutor Fernandes Coelho, 64,
São Paulo - SP

DATA DE AQUISIÇÃO: Fev/11

ABL: 6.230 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 58.500.000 (base jun/17)

Ed. Bela Paulista



Avenida Paulista, 2.421,
São Paulo - SP

DATA DE AQUISIÇÃO: Fev/13

ABL: 6.521 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 82.180.000 (base jun/17)

Ed. Lagoa Corporate



Rua Humaitá, 275,
Rio de Janeiro - RJ

DATA DE AQUISIÇÃO: Mai/13

ABL: 11.687 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 214.300.000 (base jun/17)

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\$ 131.000.000 (base jun/17)

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\$ 76.180.000 (base jun/17)

Ed. Lavradio



Rua do Lavradio, 132,
Rio de Janeiro - RJ

DATA DE AQUISIÇÃO: Nov/10

ABL: 17.839 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 206.900.000 (base jun/17)

CD Bandeirantes



Rodovia dos Bandeirantes, km 69,
Louveira - SP

DATA DE AQUISIÇÃO: Jun/13

ABL: 99.279 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 253.700.000 (base jun/17)

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\$ 201.000.000 (base jun/17)

CD Jundiaí Industrial Park



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

DATA DE AQUISIÇÃO: Jan/13

ABL: 75.976 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 173.400.000 (base jun/17)

CD Global Jundiaí



Avenida Caminho de Goiás, 100,
Jundiaí - SP

DATA DE AQUISIÇÃO: Nov/11

ABL: 42.492 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 112.600.000 (base jun/17)

CD PIB Sumaré



Avenida Parque Industrial, 580,
Sumaré - SP

DATA DE AQUISIÇÃO: Set/11

ABL: 13.600 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 22.000.000 (base jun/17)

CD Santa Cruz



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

DATA DE AQUISIÇÃO: Out/13

ABL: 49.306 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 165.850.000 (base jun/17)

CD Pouso Alegre



Rodovia Fernão Dias, km 863,
Pouso Alegre - MG

DATA DE AQUISIÇÃO: Mai/13

ABL: 87.750 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 237.600.000 (base jun/17)

¹⁹. Avaliação patrimonial dos imóveis elaborada pela empresa Colliers International.

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 ICVM578, 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, 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: contato@kinea.com.br.