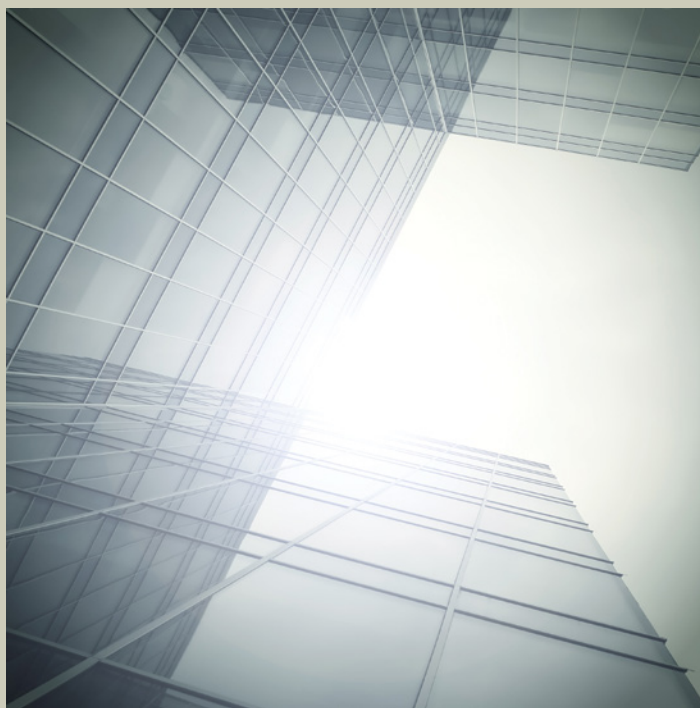


Kinea Renda Imobiliária FII

Relatório de Gestão



Novembro de 2016
www.kinea.com.br/kinearenda

Kinea

uma empresa 

Prezado Investidor,

No mês de outubro de 2016 concluímos a renovação do contrato de locação com o Credit Suisse Hedging - Griffo referente ao conjunto ocupado pela empresa no Edifício Lagoa Corporate no Rio de Janeiro. Além disso, também finalizamos a renovação do contrato de locação com a Polenghi que ocupa 2 andares no Edifício Athenas.

As referidas renovações foram feitas em linha com os valores praticados atualmente no mercado.

A equipe de gestão segue atuando ativamente na manutenção dos inquilinos atuais e ocupação dos espaços vagos, de forma a minimizar o impacto do momento desafiador de mercado na carteira do Kinea Renda Imobiliária.

Rentabilidade

O rendimento referente ao mês de outubro, no valor de R\$ 0,92 por cota, isento de Imposto de Renda, será efetuado diretamente na conta corrente dos cotistas no dia 16/11/2016.

Na tabela abaixo apresentamos um exemplo da rentabilidade total do Fundo considerando a distribuição de rendimentos e a variação da cota no mercado secundário, tomando como base um investidor hipotético que tenha entrado em cada uma das 4 emissões realizadas pelo Fundo pelas respectivas cotas médias. Nessa tabela, você também encontra a rentabilidade do Fundo em relação ao CDI¹ e ao Ibovespa²:

Data Base	1ª Emissão 15/9/2010	2ª Emissão 8/7/2011	3ª Emissão 13/1/2012	4ª Emissão 1/2/2013
Valor Referencial da Cota ³ (R\$)	100,58	112,86	122,80	163,43
Variação da Cota	37,71%	24,90%	16,41%	-9,45%
Rendimentos Distribuídos	76,89%	60,05%	49,78%	26,54%
Rentabilidade Total	114,61%	84,95%	66,19%	17,10%
CDI no Período	75,09%	61,88%	53,70%	42,69%
Rentabilidade FI x CDI	152,62%	137,28%	123,27%	40,05%
Ibovespa no Período	-4,67%	5,55%	9,77%	7,58%

Para fins de comparação, considerando o valor atual do rendimento distribuído veremos que se encontra acima do retorno esperado pela compra e aluguel direto de um imóvel, estimado entre 0,4% a 0,6% ao mês antes do Imposto de Renda:

Data Base	Valor da cota	Retorno ao mês	Retorno pago ajustado por IR ⁴
Cota atual no Mercado Secundário em 31/10	147,99	0,62%	0,86%

1 Certificado de Depósito Interbancário, adotado neste Relatório como mera referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance do Fundo.

2 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.

3 Os valores referenciais da cota das emissões foram ajustados para refletir o desmembramento de cotas ocorrido em 02 de Junho de 2014.

4 O "Retorno ao mês ajustado por IR" é a remuneração equivalente que o investidor deveria receber de aluguel em um imóvel para que obtivesse o mesmo retorno do Kinea Renda no período, dado que os rendimentos de aluguel são tributados a uma alíquota de até 27,5%.

Negociação e Liquidez

No mês de outubro, os papéis do Fundo foram negociados em 100% dos pregões da BM&FBOVESPA. Os volumes transacionados representaram um total de 281.265 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 2,04% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$1.958.128,95 e um volume médio por negócio de R\$4.058,72. Como resultado da boa liquidez do papel o Fundo possui a terceira maior participação no IFIX⁵(8,502%).

As cotas estão disponíveis para negociação no mercado secundário sob o código KNRI11.

Confira no gráfico apresentado a seguir a evolução das cotas e dos volumes negociados desde o início da negociação das cotas do Fundo.



5 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.

Carteira Imobiliária do Fundo

No mês de outubro não tivemos movimentação na carteira do Kinea Renda. Desta forma, a vacância⁶ física do Fundo se manteve 2,40% e a vacância financeira⁷, 11,02%.

Mesmo com o recente incremento, o nível de vacância do fundo permanece abaixo das médias de mercado (23,00% em São Paulo e em 21,00% no Rio de Janeiro). O patamar de vacância do Fundo abaixo das médias de mercado é resultado do trabalho ativo de gestão do fundo aliado a uma estratégia acertada da gestão de alocar os recursos em ativos com contratos atípicos de locação que trazem uma maior previsibilidade ao fluxo de aluguéis do fundo.

Ao término do mês de outubro o Fundo Kinea Renda Imobiliária possuía 16 ativos sendo 9 edifícios comerciais e 7 centros logísticos apresentando a seguinte divisão de receita e de metragem por tipologia demonstrando o equilíbrio existente na divisão de receitas entre as 2 diferentes tipologias (logístico e escritório) o que traz uma maior previsibilidade e uma menor volatilidade no fluxo de receitas de aluguel:

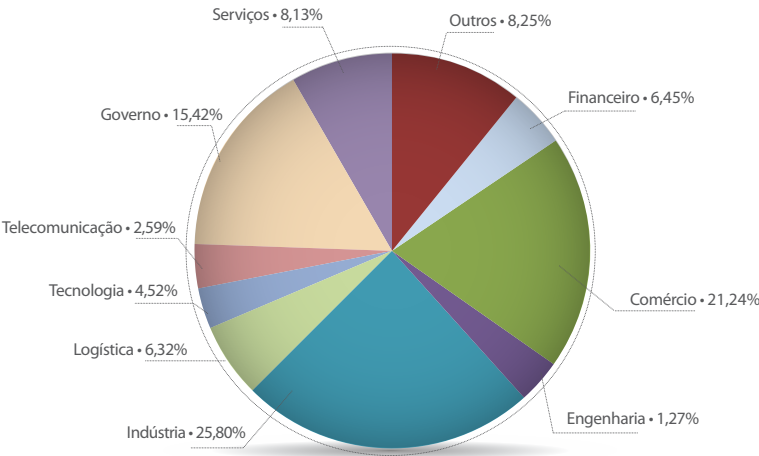


⁶ Percentual de áreas vagas em relação ao total de áreas dos ativos do Fundo.

⁷ Percentual das receitas que poderiam ser geradas pelas áreas vagas em relação ao total de receitas de aluguel do Fundo.

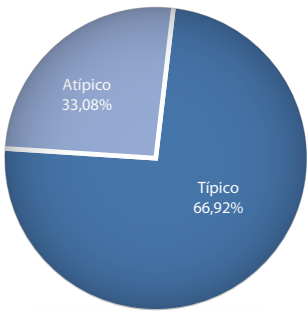
Atualmente a receita do Fundo está segmentada conforme os gráficos abaixo:

Distribuição da receita por atividade



O Fundo possui um total de 58 contratos de locação que apresentam a seguinte divisão entre contratos típicos e atípicos. Entendemos ser de grande importância alocar parte dos recursos do Fundo em contratos atípicos de locação de forma a possibilitar uma maior previsibilidade ao fluxo de aluguéis do Fundo e ainda uma taxa de vacância inferior a média de mercado.

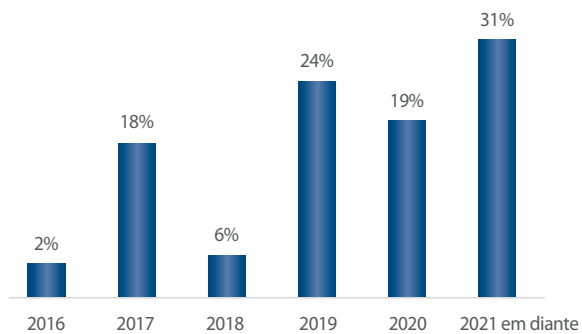
Distribuição da receita por tipo de contrato



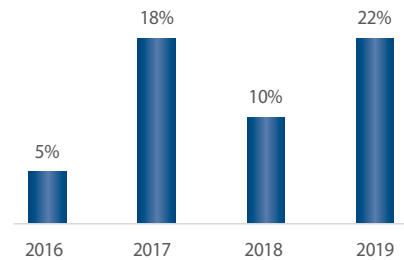
Carteira Imobiliária do Fundo

O prazo médio dos contratos firmados pelo Fundo é de 6,9 anos com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme abaixo:

Vencimento dos contratos

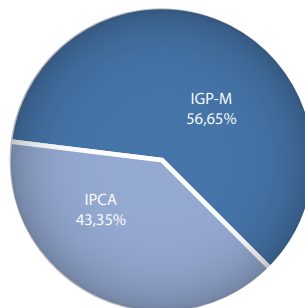


Revisional dos contratos



E por fim, a carteira do Fundo possui hoje a seguinte quebra por tipo de reajuste:

Distribuição da receita por índice de reajuste



Entendemos que o fato de não termos um único índice de reajuste é benéfico para o Fundo também como forma de diversificação de risco.

Carteira Imobiliária do Fundo



A carteira imobiliária do Fundo é composta atualmente pelos ativos abaixo descritos⁸:

Lavradio

Endereço: Rua do Lavradio, 132

Bairro: Centro

Cidade: Rio de Janeiro

Estado: Rio de Janeiro

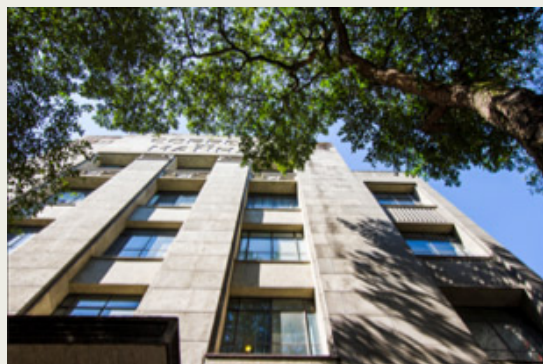
Data de aquisição: Novembro/2010

Área locável: 15.833m²

Participação no empreendimento: 100%

Inquilino: TRT/Caixa Econômica Federal

Valor de avaliação: R\$ 237.700.000,00 (base junho/16)



Gomes Freire

Endereço: Avenida Gomes Freire, 471

Bairro: Centro

Cidade: Rio de Janeiro

Estado: Rio de Janeiro

Data de aquisição: Novembro/2010

Área locável: 5.169 m²

Participação no empreendimento: 100%

Inquilino: TRT/Banco do Brasil

Valor de avaliação: R\$ 51.700.000,00 (base junho/16)

⁸ Avaliação patrimonial dos imóveis elaborada pela empresa Colliers International.

Carteira Imobiliária do Fundo



Athenas

Endereço: Rua Doutor Fernandes Coelho, 64

Bairro: Pinheiros

Cidade: São Paulo

Estado: São Paulo

Data de aquisição: fevereiro/2011

Área locável: 6.230m²

Participação no empreendimento: 93%

Inquilinos: American Airlines, Polenghi e Afferro Lab, entre outros

Valor de avaliação: R\$ 58.300.000,00 (base junho/16)



Joaquim Floriano

Endereço: Rua Joaquim Floriano, 913

Bairro: Itaim

Cidade: São Paulo

Estado: São Paulo

Data de aquisição: março/2011

Área locável: 3.198m²

Participação no empreendimento: 82%

Inquilinos: GS Inima, Motul e VetorZero, entre outros

Valor de avaliação: R\$ 36.250.000,00 (base junho/16)

Carteira Imobiliária do Fundo



PIB Sumaré

Endereço: Rua Floravante Mancino, 1560

Bairro: Chácara Monte Alegre

Cidade: Sumaré

Estado: São Paulo

Data de aquisição: setembro/2011

Área locável: 13.600m²

Participação no empreendimento: 100%

Inquilino: Bravo Armazéns

Valor de avaliação: R\$ 21.500.000,00 (base junho/16)



Global Jundiaí

Endereço: Avenida Caminho de Goiás, 100

Bairro: Jardim São Bento

Cidade: Jundiaí

Estado: São Paulo

Data de aquisição: novembro/2011

Área locável: 43.208,32m²

Participação no empreendimento: 100%

Inquilino: Foxconn

Valor de avaliação: R\$ 111.600.000,00 (base junho/16)



Botafogo Trade Center

Endereço: Avenida Prof. Álvaro Rodrigues, 352

Bairro: Botafogo

Cidade: Rio de Janeiro

Estado: Rio de Janeiro

Data de aquisição: julho/2012

Área locável: 8.083m²

Participação no empreendimento: 100%

Inquilinos: Xerox, Claro S.A., ECAD, entre outros

Valor de avaliação: R\$ 137.500.000,00 (base junho/16)



Buenos Aires Corporate

Endereço: Rua Buenos Aires, 15

Bairro: Centro

Cidade: Rio de Janeiro

Estado: Rio de Janeiro

Data de aquisição: setembro/2012

Área locável: 7.046,18m²

Participação no empreendimento: 100%

Inquilinos: Banco do Brasil, CPM Braxis e Bematech, entre outros

Valor de avaliação: R\$ 80.900.000,00 (base junho/16)



Jundiaí Industrial Park

Endereço: Rodovia Hermenegildo Tonolli, km 02

Bairro: Fazenda Grande

Cidade: Jundiaí

Estado: São Paulo

Data de aquisição: Janeiro/2013

Área locável: 75.975,60m²

Participação no empreendimento: 90%

Inquilinos: Geodis e Dafiti

Valor de avaliação: R\$ 165.600.000,00 (base junho/16)



Bela Paulista

Endereço: Avenida Paulista, 2.421

Bairro: Consolação

Cidade: São Paulo

Estado: São Paulo

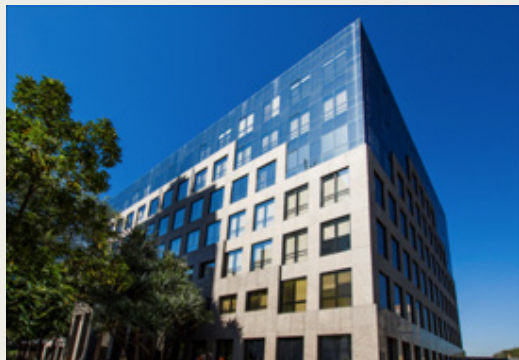
Data de aquisição: Fevereiro/2013

Área locável: 6.381,00m²

Participação no empreendimento: 100%

Inquilinos: Banco do Brasil, Consulado Geral da Nova Zelândia, Euler Hermes e Tozzini Freire, entre outros

Valor de avaliação: R\$ 81.200.000,00 (base junho/16)



Edifício Madison

Endereço: Rua Gomes de Carvalho, 1.195

Bairro: Vila Olímpia

Cidade: São Paulo

Estado: São Paulo

Data de aquisição: Fevereiro/2013

Área locável: 8.431,00m²

Participação no empreendimento: 100%

Inquilinos: CM Capital Markets, ESPM, Mercado Eletrônico, entre outros

Valor de avaliação: R\$ 80.500.000,00 (base junho/16)



Centro de Distribuição Mogi das Cruzes

Endereço: Rodovia Pedro Eroles, Km 41,5

Bairro: Taboão

Cidade: Mogi das Cruzes

Estado: São Paulo

Data de aquisição: Março/2013

Área locável: 69.113,25m²

Participação no empreendimento: 100%

Inquilino: Kimberly Clark

Valor de avaliação: R\$ 169.000.000,00 (base junho/16)



Centro de Distribuição Pouso Alegre

Endereço: Rodovia Fernão Dias, Km 863

Bairro: Algodão

Cidade: Pouso Alegre

Estado: Minas Gerais

Data de aquisição: Maio/2013

Área locável: 87.750,00m²

Participação no empreendimento: 100%

Inquilino: empresa do ramo de consumo (confidencial)

Valor de avaliação: R\$ 219.900.000,00 (base junho/16)



Edifício Lagoa Corporate

Endereço: Rua Humaitá, 275

Bairro: Humaitá

Cidade: Rio de Janeiro

Estado: Rio de Janeiro

Data de aquisição: Maio/2013

Área locável: 11.699,48m²

Participação no empreendimento: 100%

Inquilinos: Pinheiro Neto, JGP, SPX, entre outros

Valor de avaliação: R\$ 250.000.000,00 (base junho/16)



Centro de Distribuição Bandeirantes

Endereço: Rodovia dos Bandeirantes, Km 68

Bairro: Poste

Cidade: Louveira

Estado: São Paulo

Data de aquisição: Junho/2013

Área locável: 99.810,85m²

Participação no empreendimento: 76,7%

Inquilino: Magazine Luiza

Valor de avaliação: R\$ 238.400.000,00 (base junho/16)



Centro de Distribuição Santa Cruz

Endereço: Estrada da Lama Preta, s/n

Bairro: Santa Cruz

Cidade: Rio de Janeiro

Estado: Rio de Janeiro

Data de aquisição: Outubro/2013

Área locável: 47.178,00 m²

Participação no empreendimento: 100%

Inquilino: Renner

Valor de avaliação: R\$ 157.100.000,00 (base junho/16)

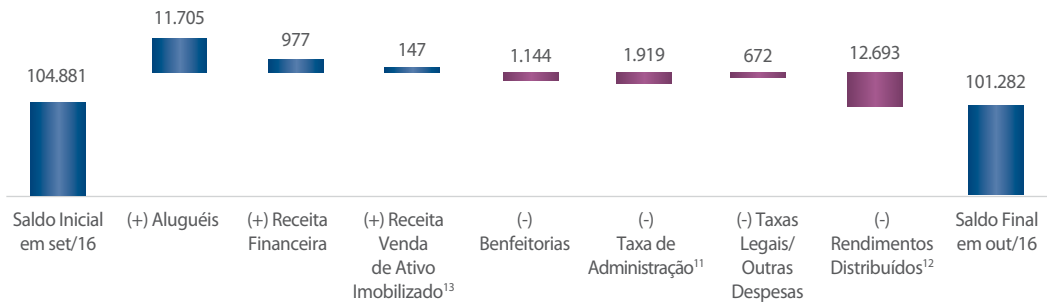
Recursos disponíveis para distribuição:

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

Total de Receitas	R\$	12.828.405,01
Total de Despesas	R\$	-2.590.749,83
Saldo Final em 31/10/2016	R\$	10.237.655,18

Fluxo de Caixa no mês de outubro de 2016⁹:

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 Setembro e as receitas financeiras, descontando-se as despesas do Fundo, que são compostas, basicamente, pelas taxas legais e de administração¹⁰:



9 Números não auditados.

10 Saldo Final em 31/10/2016, bruto da distribuição de rendimentos a ser realizada em novembro/16.

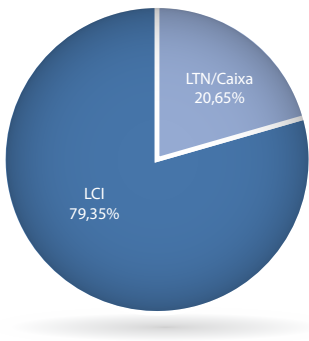
11 A taxa de administração do Fundo é equivalente a 1,25% ao ano sobre o valor de mercado das cotas e engloba não somente a remuneração do administrador mas também do gestor, banco escriturador e custodiante.

12 Rendimentos Distribuídos bruto de imposto de renda de cotistas pessoa jurídica.

13 Como já mencionado no relatório anterior, 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.

Ao final de outubro o Fundo possuía uma disponibilidade de R\$101.281.849,91 distribuídos da seguinte maneira:

Distribuição da disponibilidade de recursos



Valor Patrimonial¹⁴:

Em outubro, o valor patrimonial das cotas apresentou a seguinte evolução¹⁵:

Data	Quantidade de cotas	Valor Patrimonial da Cota (R\$/cota)	Variação	Patrimônio Líquido (R\$)
Posição em 30/09/2016	13.797.000	145,23	-	2.003.739.900,87
Posição em 31/10/2016	13.797.000	145,10	-0,09%	2.001.967.552,58

14 Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII.

15 Valor Patrimonial em 31/10/2016 já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada em novembro/16.

Atenciosamente,

Kinea Investimentos

Este relatório 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 relatório 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 relatório e de seu conteúdo.

As opiniões, estimativas e projeções expressas neste relatório 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.

Esse relatório 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.

O Fundo não é registrado nos Estados Unidos da América sob o Investment Company Act de 1940 ou sob o Securities Act de 1933. O Fundo não pode ser oferecido ou vendido 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.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do email: renda@kinea.com.br.



Dúvidas, reclamações e sugestões fale com o seu Distribuidor. Se necessário, entre em contato com o Administrador (11) 5029-1456, dias úteis, das 9 às 18h, ou utilize o SAC Personnalité 0800 722 7377, todos os dias, 24h ou o Fale Conosco (www.itaubr.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.

Kinea

uma empresa 