

***Kinea Renda Imobiliária
Fundo de Investimento
Imobiliário – FII***

(CNPJ no 12.005.956/0001-65)

***(Administrado pela Intrag Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)***

Demonstrações financeiras em

30 de junho de 2017

e relatório dos auditores independentes



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

A Administradora e aos Cotistas
Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

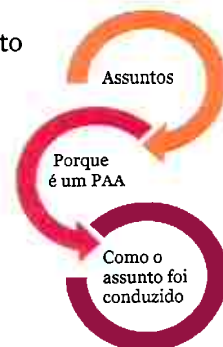
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII em 30 de junho de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (nota explicativa 7(a))

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento foi considerada uma área de foco de auditoria devido à sua subjetividade e relevância no contexto das demonstrações financeiras, com o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da administração e de especialistas externos. A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outras, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para a mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela administração e especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pela administração dos laudos de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitidos por especialistas externos.

Consideramos que os julgamentos e premissas adotados pela administração na mensuração do valor justo das propriedades para investimento são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em amortizar ou resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.



Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectarão as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



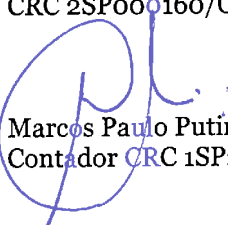
Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 14 de setembro de 2017


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5


Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII
(CNPJ: 12.005.956/0001-65)
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Balanco Patrimonial em 30 de junho de 2017 e 2016

Em milhares de reais

<u>Ativo</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>Passivo</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Circulante	213.078	126.759	Circulante	30.944	27.538
Disponibilidades	142	-	Rendimentos a distribuir (nota explicativa nº 9)	13.432	12.694
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária (nota explicativa nº 5)	125.891	35.268	Aquisição de imóveis a pagar no curto prazo	8.941	8.941
Aplicações Operações Compromissadas	125.891	35.268	Antecipação de receitas de aluguéis	244	21
Letras do Tesouro Nacional - LTN	125.891	35.268			
Contas a receber por aluguéis (nota explicativa nº 6)	13.044	13.099	Provisões e contas a pagar	8.327	5.882
			Taxa de administração	2.219	1.952
			Caução e outras garantias	4.194	3.607
Aplicações financeiras de natureza imobiliária (nota explicativa nº 5)	74.000	78.392	Custo de oferta a pagar - 5ª emissão	1.509	-
Letras de Crédito Imobiliário - LCI	74.000	78.392	Outros	405	323
Outros valores e bens	1	-			
Taxa Anbima	1	-			
Não Circulante	2.091.110	2.097.150	Não Circulante	170.997	187.372
Realizável a longo prazo	2.091.110	2.097.150	Aquisição de imóveis a pagar no longo prazo	170.997	187.372
Investimento	2.091.110	2.097.150	Patrimônio líquido (nota explicativa nº 8 a)	2.102.247	2.008.999
Propriedade para investimento (nota explicativa nº 7 a)	2.091.110	2.097.150	Cotas integralizadas	1.933.233	1.846.449
Imóveis acabados	2.091.110	2.097.150	Cotas integralizadas (valor nominal)	1.472.587	1.391.897
			Ágio na emissão de novas cotas	460.646	454.552
			Lucros acumulados	876.715	746.502
			(-) Distribuição de Rendimentos	(707.701)	(583.952)
Total do ativo	2.304.188	2.223.909	Total do passivo	2.304.188	2.223.909

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras

Kínea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido dos Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Lucros Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 30 de junho de 2015	1.858.737	300.043	2.158.780
Lucro Líquido do Exercício (nota explicativa nº 8 a)	-	2.538	2.538
Distribuição de Resultado no Exercício (nota explicativa nº 8 a / 9)	-	(140.031)	(140.031)
Amortização de ágio na emissão de novas cotas (nota explicativa nº 8 a / 9)	(12.288)	-	(12.288)
Saldos em 30 de junho de 2016	1.846.449	162.550	2.008.999
Integralização de Cotas no Exercício (nota explicativa nº 8 a)	80.690	-	80.690
Ágio na emissão de novas cotas (nota explicativa nº 8 a)	35.402	-	35.402
Lucro Líquido do Exercício (nota explicativa nº 8 a)	-	130.213	130.213
Distribuição de Resultado no Exercício (nota explicativa nº 8 a / 9)	-	(123.749)	(123.749)
Amortização de ágio na emissão de novas cotas (nota explicativa nº 8 a / 9)	(29.308)	-	(29.308)
Saldos em 30 de junho de 2017	1.933.233	169.014	2.102.247

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Demonstração de Resultado**Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016**

Em milhares de reais	2017	2016
Propriedades para investimento		
Receitas de aluguéis	150.202	157.778
Receitas com multas contratuais	627	1.508
Ajuste de avaliação a valor justo das propriedades para investimento	403	(144.692)
Despesas com Imóveis	(4.952)	(2.650)
Resultado líquido de propriedades para investimento	146.280	11.944
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendimento de Letras de Crédito Imobiliário - LCI	8.998	10.189
	8.998	10.189
Outros ativos financeiros		
Rendas com Aplicações em Operações Compromissadas	2.313	1.061
Receita com cotas de fundos	-	2.679
	2.313	3.740
Outras receitas/despesas		
Taxa de administração (nota explicativa nº 10)	(24.661)	(20.001)
Administração de aluguéis	(473)	(486)
Consultoria	(997)	(1.186)
Auditoria e custódia	(60)	(103)
Taxa de fiscalização CVM	(73)	(69)
Outras receitas e despesas	(1.114)	(1.490)
	(27.378)	(23.335)
Lucro líquido do exercício	130.213	2.538

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Demonstração do fluxo de caixa**Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016**

Em milhares de reais	2017	2016
Atividade operacional		
Recebimento de aluguéis	148.925	158.694
Recebimento de correção monetária/rendimentos de letras de créditos imobiliários - LCI	3.446	6.840
Recebimento de rendimento de cotas de fundos de investimento	-	2.679
Recebimento de rendimentos com operações compromissadas	2.313	1.061
Recebimento de rendimentos com venda de ativo imobilizado	1.708	435
Caução e outras garantias	279	1.537
Pagamento de taxas condominiais	(3.604)	(1.935)
Pagamento de tributos	(1.224)	(1.455)
Pagamento de serviços de manutenção	(945)	(800)
Pagamento da taxa de administração	(24.394)	(19.779)
Pagamento de auditoria e custódia	(81)	(86)
Pagamento de despesas com consultoria	(789)	(1.193)
Pagamento de outros gastos operacionais	(338)	(215)
Caixa líquido das atividades operacionais (nota explicativa nº 9)	125.296	145.783
Atividade de investimento		
Devolução de capital - "SPE"	217	-
Benfeitorias de imóveis para renda	(9.946)	(1.884)
Aquisição de letras de crédito imobiliário - LCI	-	(75.000)
Venda de letras de crédito imobiliário - LCI	9.944	90.000
Aquisição de imóveis para renda	-	(2.970)
Reembolso de emolumentos/outros	(29)	148
Caixa líquido das atividades de investimentos	186	10.294
Atividade de financiamento		
Integralização de cotas (nota explicativa nº 8 a)	117.602	-
Distribuição de rendimentos para os cotistas (nota explicativa nº 9)	(123.011)	(140.030)
Ágio na amortização de cotas	(29.308)	(12.288)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(34.717)	(152.318)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	90.765	3.759
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício (nota explicativa nº 3 e)	35.268	31.509
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	126.033	35.268

As notas explicativas da administradora são parte integrante das demonstrações financeiras

-

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

1. Contexto operacional

O Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII, cadastrado junto a Comissão de Valores Mobiliários sob o código (162-7) é um Fundo de Investimento Imobiliário, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicadas.

Constituído sob a forma de condomínio fechado, recebe recursos de pessoas físicas ou jurídicas, brasileiras ou estrangeiras, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento. Seu objetivo é a exploração comercial de empreendimentos comerciais e centros de distribuição preferencialmente prontos ou em construção, via aquisição de unidades autônomas ou da totalidade de um empreendimento, com o intuito de gerar renda aos cotistas por meio da locação ou arrendamento destas unidades.

O Fundo foi constituído em 11 de agosto de 2010. A CVM concedeu ao Fundo autorização para a distribuição de cotas da primeira emissão em 09 de agosto de 2010, sendo encerrada em 20 de outubro de 2010, após distribuição de 258.979 cotas. A CVM concedeu o registro para funcionamento do Fundo em 24 de maio de 2010.

Em 28 de junho de 2011, o Fundo iniciou a Segunda Oferta Pública de Cotas, emitindo 179.466 novas cotas no mercado. A Oferta foi encerrada em 14 de julho de 2011, havendo subscrição integral das cotas.

Em 29 de novembro de 2011, o Fundo iniciou a Terceira Oferta Pública de Cotas, emitindo 333.755 novas cotas no mercado. A Oferta foi encerrada em 02 de fevereiro de 2012, havendo subscrição integral das cotas.

Em 07 de dezembro de 2012, o Fundo iniciou a Quarta Oferta Pública de Cotas, emitindo 607.500 novas cotas no mercado. A Oferta foi encerrada em 1 de abril de 2013, havendo subscrição integral das cotas.

Conforme Assembleia Geral Extraordinária realizada em 08 de maio de 2014, foi aprovado o desdobramento das cotas do Fundo, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente. As cotas advindas do desdobramento foram da mesma espécie e classe. O desdobramento ocorreu em 02 de junho de 2014.

Em 14 de junho de 2017, o Fundo iniciou a Quinta Oferta Pública de Cotas, emitindo 802.290 novas cotas no mercado até 30 de junho de 2017.

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 4.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil para os Fundos de Investimento Imobiliário que são definidas pelas normas previstas na Instrução CVM n.º 516/11 e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor. Os ativos financeiros para negociação e os imóveis para renda foram mensurados ao valor justo por meio do resultado. Os ativos financeiros mantidos até o vencimento e os passivos financeiros foram avaliados pelo método do custo amortizado.

a) Classificação dos instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- **Ativos financeiros para negociação** (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados para fins de apresentação nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.
- Aplicações financeiras de natureza não imobiliária:

Operações compromissadas - são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

- Aplicações financeiras de natureza imobiliária:

LCI – Letras de Crédito Imobiliário: as aplicações em Letras de Crédito Imobiliários - LCI são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustadas ao valor justo, conforme metodologia de precificação desenvolvida pelo Itaú Unibanco S.A. As receitas auferidas com os rendimentos das Letras de Crédito Imobiliários - LCI e os ajustes a valor justo são contabilizados em rubricas específicas no resultado.

- Instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como quotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.

V. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

- Passivos financeiros ao custo amortizado: passivos financeiros, independentemente de sua forma e vencimento, resultantes de atividades de captação de recursos realizados pelo Fundo.

VI. Classificação dos passivos financeiros para fins de mensuração

Os passivos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

- Obrigações por captação de recursos: representam financiamentos obtidos com a cessão de créditos imobiliários futuros e são avaliados ao custo amortizado, consoante a taxa da cessão.

b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mantidos até o vencimento, instrumentos de patrimônio, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

II. Mensuração dos passivos financeiros

Em geral, os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A "taxa efetiva de juros" é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação à totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente. No caso dos instrumentos de taxa fixa, a taxa de juros efetiva coincide com a taxa de juros contratual definida na data de contratação, adicionados, conforme o caso, as comissões e os custos de transação que, por sua natureza, façam parte de seu retorno financeiro. No caso de instrumentos financeiros de taxa variável, a taxa de juros efetiva coincide com o retorno vigente em todos os compromissos até a data de referência seguinte de renovação de juros.

III. Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

c) Avaliação de propriedades para investimento

O imóvel adquirido ou constituído para renda ou para apreciação de capital no longo prazo é classificado como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Os imóveis classificados como propriedades para investimento são reconhecidos inicialmente pelo valor de custo. Após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento são continuamente mensuradas pelo valor justo.

Conforme os estudos efetuados, o valor justo das propriedades para investimento refletem as condições de mercado no momento da aferição, a qual levou em consideração como evidências de valor justo, os preços correntes de negociação em mercado considerado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros.

Na ausência das condições anteriores, a instituição administradora utilizou, na ordem, as seguintes informações para estimar o valor justo:

- I - Preços correntes praticados em um mercado líquido de ativos de diferente natureza, condições, localização, sujeitos a diferentes contratos de aluguéis ou outros, ajustados para refletir estas diferenças;
- II - Preços recentes de ativos semelhantes praticados em mercados menos líquidos, ajustados para refletir quaisquer mudanças nas condições econômicas em relação à data da ocorrência daqueles preços; ou
- III - Projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição. As taxas de desconto, na avaliação de peritos terceirizados e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quando às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

Quando a instituição administradora conclui que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração é feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

d) Reconhecimento de receitas e despesas

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

e) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

f) Imóveis para renda

Os imóveis são reconhecidos a valor justo mediante laudos de avaliação elaborados por empresas especializadas.

g) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I. Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas nas notas 3 (a) e 3 (b) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre "definição e classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II. Valor justo das propriedades para investimento: o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota 7.

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

4. Riscos associados ao Fundo

i) Tipos de riscos

Ainda que o gestor selecione diligentemente os investimentos do Fundo, o Fundo está sujeito às flutuações do mercado e a risco, que podem gerar depreciação dos ativos e perdas para os cotistas. Os ativos e as operações do Fundo e dos fundos investidos estão sujeitos, principalmente, aos riscos abaixo identificados, dependendo dos mercados em que atuarem:

a) Risco de oscilação do valor das cotas por marcação a mercado

As cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo são “marcados a mercado”, ou seja, seus valores são atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obtém nessa negociação; como consequência, o valor da cota do Fundo pode sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

b) Risco tributário

A Lei nº 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% das cotas do Fundo.

Ainda de acordo com a mesma lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20%. Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

c) Riscos de mercado

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetem preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os cotistas.

d) Risco sistêmico

O preço dos imóveis e dos ativos financeiros relacionados a imóveis sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetado por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre os valores dos imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos em decorrência de arrendamento, afetando os ativos adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas.

e) Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas podem enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o Administrador pode enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente o Fundo pode enfrentar problemas de liquidez.

Adicionalmente a variação negativa dos ativos financeiros pode impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio ficar negativo, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, o regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral pode optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

cotas pode ser realizado mediante entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Adicionalmente, na hipótese de os cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Em ambas as situações, os cotistas podem enfrentar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

f) Risco de crédito

Enquanto vigorarem contratos de locação ou arrendamento dos imóveis que compõem a carteira do Fundo, este estará exposto aos riscos de crédito dos locatários. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis. O Administrador não é responsável pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis, bem como por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, existe possibilidade de atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo pode (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) eventualmente, sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas, e (iii) ter de provisionar valorização ou desvalorização de ativos.

g) Riscos atrelados aos fundos investidos

O gestor e o administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o administrador e/ou gestor não responderão pelas eventuais consequências.

h) Riscos relativos à rentabilidade e aos ativos do Fundo

O investimento nas cotas pode ser comparado à aplicação em valores mobiliários de renda variável, pois a rentabilidade das cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens que compõem o patrimônio do Fundo, bem como da remuneração, obtida por meio da comercialização e do aluguel de imóveis. A desvalorização ou desapropriação de imóveis adquiridos pelo Fundo, a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo poderão impactar negativamente a rentabilidade das cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis a serem adquiridos, preferencialmente imóveis comerciais e centros de distribuição, estarão sempre alugados ou arrendados.

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

i) Riscos relativos à aquisição de imóveis

No período compreendido entre a aquisição do bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que dificultaria a transmissão da propriedade do imóvel ao Fundo.

j) Risco de despesas extraordinárias

O Fundo, como proprietário dos imóveis, está sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias com pintura, reformas, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, além de despesas decorrentes da cobrança de aluguéis em atraso e ações de despejo, renovatória, revisional etc. O pagamento de tais despesas pode ensejar redução na rentabilidade das cotas.

k) Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro podem ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e podem impactar negativamente a rentabilidade dos ativos.

l) Propriedade das cotas

Apesar de a carteira do Fundo ser composta predominantemente por imóveis, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre os imóveis, ou seja, o cotista não pode exercer qualquer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo. Por outro lado, o cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da carteira do Fundo ou do administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

m) Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo destinou os recursos captados em sua 1ª emissão de cotas para a aquisição dos imóveis que integram o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento, observando-se, ainda, que podem ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando permitir que o Fundo possa adquirir outros imóveis. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, inicialmente, o Fundo adquiriu um número limitado de imóveis, o que gera uma concentração da carteira do Fundo.

n) Risco da administração dos imóveis por terceiros

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação ou arrendamento e/ou

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

comercialização de imóveis e, que a administração de tais empreendimentos pode ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do administrador ou do gestor, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

o) Risco de rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Apesar de os termos e condições dos contratos de locação, eventualmente celebrados pelo Fundo, serem objeto de livre acordo entre o Fundo e os respectivos locatários, nada impede eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade de tais cláusulas e termos, questionando, dentre outros, os seguintes aspectos: (i) Rescisão do contrato de locação pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, com devolução do imóvel objeto do contrato.

Embora possa constar previsão no referido contrato do dever do locatário de pagar a indenização por rescisão antecipada imotivada, estes poderão questionar o montante da indenização, não obstante o fato de tal montante ter sido estipulado com base na avença comercial; e (ii) revisão do valor do aluguel, alegando que o valor do aluguel não foi estabelecido em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não estar sujeito às condições previstas na Lei nº 8.245/91, para fins de revisão judicial do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei nº 8.245/91 a despeito das características e natureza do contrato, poderá afetar negativamente o valor das cotas do Fundo.

p) Riscos ambientais

Ainda que os imóveis situem-se principalmente em regiões urbanas dotadas de completa infraestrutura, problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

q) Risco de desapropriação

Há possibilidade de ocorrência de desapropriação, parcial ou total, dos imóveis de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do poder público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

r) Risco de chamadas adicionais de capital

Uma vez consumida a reserva de despesas extraordinárias, pode haver necessidade de novos

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

aportes de capital, seja em decorrência de deliberação em assembleia ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo ser liquidado antecipadamente mediante realização de aportes adicionais de capital pelos cotistas, que poderão não ter o retorno do investimento realizado.

s) Valor dos imóveis da carteira do Fundo não necessariamente estarem apreçados a valor de mercado

Os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo são avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do custodiante. Todavia, os imóveis são avaliados pelo custo de aquisição e deduzido da depreciação acumulada, calculada consistentemente à taxa compatível com a vida remanescente útil dos respectivos bens, a partir do mês subsequente ao da aquisição. Além disso, o Administrador e o Gestor podem ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos imóveis constantes no relatório do administrador e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente o valor dos imóveis integrantes da carteira do Fundo estarão apreçados a valor de mercado.

t) Cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção.

Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado.

O administrador, o gestor, o escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento.

Consequentemente, conforme descrito no fator de risco denominado “Risco de descontinuidade”, abaixo, o Fundo pode não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

u) O Fundo poderá realizar a emissão de novas cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do cotista

O Fundo pode captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os cotistas podem ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o regulamento do Fundo não concede aos atuais cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas.

v) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral

Determinadas matérias que são objeto de assembleia geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

w) Risco jurídico

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

x) Risco de conflito de interesses

O regulamento do Fundo prevê a contratação de empresas do mesmo grupo do Administrador para a prestação de serviços de consultoria especializada e para a distribuição das cotas do Fundo. A política de investimentos do Fundo estabelece que poderão ser adquiridos pelo Fundo, ativos cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

realizada pelo Administrador, pelo Gestor, por quaisquer dos cotistas, por outras empresas a estes ligadas ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Ocorre que o gestor, instituição ligada ao Administrador, é a instituição responsável pela seleção dos ativos que serão adquiridos pelo Fundo e que tal situação pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses.

(y) Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

(z) Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de Riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de Riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

aa) Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no Fundo, caso a assembleia geral decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

ii) Gerenciamento de riscos

A Administradora emprega sistemas e métricas específicas para mitigar os riscos atrelados ao investimento, dentre os quais podemos destacar a segregação das atividades de controle de risco, contabilidade e controladoria do Fundo, gestão ativa e preventiva dos ativos e inquilinos bem como

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

realiza o monitoramento constante do mercado em que o Fundo atua. A Administradora adota também os mais altos padrões de transparência e governança com a divulgação constante das informações relevantes aos investidores do Fundo através dos diversos canais de comunicação existentes.

A despeito dos métodos empregados pela Administradora durante a execução de suas atividades, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras em 30 de junho estão representadas por:

De caráter não imobiliário

São representadas por:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(a) Aplicações em Operações Compromissadas	125.891	35.268
Letras do Tesouro Nacional – LTN	125.891	35.268

(a) São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

De caráter imobiliário

(a) O Fundo possui Letras de Crédito Imobiliário – LCI, conforme abaixo:

Título	Emissor	Vencimento	2017	2016
LCI	Caixa Econômica Federal	27/11/2018	53.892	48.271
LCI	Banco Rodobens S.A.	20/10/2017	20.108	30.121
Total			74.000	78.392

6. Contas a receber por aluguéis

Em 30 de junho de 2017 o Fundo possuía aluguéis a receber no montante de R\$ 13.044 (R\$ 13.099 em 30 de junho de 2016).

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras
Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

7. Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2017 o Fundo possuía:

a) imóveis avaliados ao valor justo

A mensuração considera técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outras, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.

O administrador e o gestor do Fundo contrataram peritos especializados para a avaliação das propriedades para investimento ao valor justo. Os estudos foram efetuados, para determinar o valor justo das propriedades para investimento de acordo com as condições de mercado no momento na data do balanço e levou em consideração diversos fatores como evidências de valor justo, como por exemplo os preços correntes de negociação em mercado considerado líquido, de ativos semelhantes, na mesma região e contratos similares de aluguéis, assim como os contratos de aluguel em vigor para os respectivos imóveis para o fluxo de caixa descontado.

As projeções de fluxos de caixa descontados foram baseadas nos fluxos futuros de caixa, suportados nos termos dos contratos de alugueis em vigor e condições atuais para renovação dos contratos ao termino dos contratos vigentes e/ou valores prováveis de venda ao final dos prazos dos contratos de alugueis, quando aplicável. Foram levadas em consideração evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, sempre que possível. As taxas de descontos, na avaliação de peritos terceirizados e da instituição administradora, refletem as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas nos valores e prazos dos fluxos de caixa.

Em 30 de junho de 2017 os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. (Colliers), datados em maio de 2017, e formalmente aprovados pela administração em junho de 2017.

Em 30 de junho de 2016 os valores de mercado correspondentes aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pela empresa Colliers International do Brasil Consultoria Ltda. (Colliers), datados em maio de 2016, e formalmente aprovados pela administração em junho de 2016.

O valor justo correspondente aos imóveis está suportado por laudos de avaliação, que foram estimados por meio de utilização de técnicas de avaliação usualmente utilizadas pelo mercado de fundos imobiliários, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

condições de mercado, fluxo de caixa projetado do empreendimento e capitalização direta e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

2017

Empreendimento	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Imóvel Lavradio	10 anos	8,50% a 10,50% ao ano	8,25% a 10,25% ao ano
Imóvel Gomes Freire	10 anos	8,50% a 10,50% ao ano	8,00% a 10,00% ao ano
Edifício Athenas	10 anos	8,25% a 10,25% ao ano	7,50% a 9,50% ao ano
Edifício Joaquim Floriano	10 anos	8,25% a 10,25% ao ano	7,50% a 9,50% ao ano
Imóvel Centro de Distribuição Sumaré	10 anos	9,50% a 11,50% ao ano	9,00% a 11,00% ao ano
Imóvel Condomínio Logístico Global Jundiaí	10 anos	8,25% a 10,25% ao ano	8,00% a 10,00% ao ano
Edifício Botafogo Trade Center	10 anos	8,25% a 10,25% ao ano	7,75% a 9,75% ao ano
Edifício Buenos Aires Corporate	10 anos	8,50% a 10,50% ao ano	8,00% a 10,00% ao ano
Imóvel Jundiaí Industrial Park	10 anos	8,25% a 10,25% ao ano	8,00% a 10,00% ao ano
Edifício Bela Paulista	10 anos	8,25% a 10,25% ao ano	7,50% a 9,50% ao ano
Edifício Madison	10 anos	8,25% a 10,25% ao ano	7,50% a 9,50% ao ano
Imóvel Centro de Distribuição Mogi das Cruzes	10 anos	8,00% a 10,00% ao ano	8,00% a 10,00% ao ano
Imóvel Centro de Distribuição Pouso Alegre	10 anos	8,00% a 10,00% ao ano	8,00% a 10,00% ao ano
Edifício Lagoa Corporate	10 anos	8,25% a 10,25% ao ano	7,50% a 9,50% ao ano
Imóvel Centro de Distribuição Bandeirantes	10 anos	8,00% a 10,00% ao ano	8,00% a 10,00% ao ano
Imóvel Centro de Distribuição Santa Cruz	10 anos	8,00% a 10,00% ao ano	8,00% a 10,00% ao ano

2016

Empreendimento	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
Imóvel Lavradio	10 anos	8,75% a 10,75% ao ano	7,75% a 9,75% ao ano
Imóvel Gomes Freire	10 anos	8,75% a 10,75% ao ano	8,25% a 10,25% ao ano
Edifício Athenas	10 anos	8,75% a 10,75% ao ano	8,00% a 10,00% ao ano
Edifício Joaquim Floriano	10 anos	8,75% a 10,75% ao ano	7,75% a 9,75% ao ano
Imóvel Centro de Distribuição Sumaré	10 anos	9,50% a 11,50% ao ano	9,00% a 11,00% ao ano
Imóvel Condomínio Logístico Global Jundiaí	10 anos	8,75% a 10,75% ao ano	8,00% a 10,00% ao ano
Edifício Botafogo Trade Center	10 anos	8,50% a 10,50% ao ano	7,75% a 9,75% ao ano
Edifício Buenos Aires Corporate	10 anos	8,50% a 10,50% ao ano	7,75% a 9,75% ao ano
Imóvel Jundiaí Industrial Park	10 anos	8,75% a 10,75% ao ano	8,00% a 10,00% ao ano
Edifício Bela Paulista	10 anos	8,75% a 10,75% ao ano	7,75% a 9,75% ao ano
Edifício Madison	10 anos	8,75% a 10,75% ao ano	7,75% a 9,75% ao ano
Imóvel Centro de Distribuição Mogi das Cruzes	10 anos	8,50% a 10,50% ao ano	8,00% a 10,00% ao ano
Imóvel Centro de Distribuição Pouso Alegre	10 anos	8,50% a 10,50% ao ano	8,00% a 10,00% ao ano
Edifício Lagoa Corporate	10 anos	8,25% a 10,25% ao ano	7,50% a 9,50% ao ano
Imóvel Centro de Distribuição Bandeirantes	10 anos	8,50% a 10,50% ao ano	8,00% a 10,00% ao ano
Imóvel Centro de Distribuição Santa Cruz	10 anos	8,00% a 10,00% ao ano	7,75% a 9,75% ao ano

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

A Colliers International está presente em 63 países com cerca de 15.800 profissionais. No Brasil desde 1997, possui equipe de Avaliação e Aconselhamento Geral (Valuation & Advisory Services), liderada por profissionais com mais de 20 anos de experiência. Acumula mais de 1,6 bilhão de m² avaliados em mais de 4.000 propriedades dos mais variados tipos.

a.1) Imóvel Lavradio (participação no empreendimento: 100%), adquirido em 05 de abril de 2011, com área locável de 15.833 m², situado na Rua do Lavradio, 132, Centro, na Capital do Estado do Rio de Janeiro, com valor de avaliação de R\$ 206.900 em 2017 (R\$ 237.700 em 2016).

a.2) Imóvel Gomes Freire (participação no empreendimento: 100%), adquirido em 05 de abril de 2011, com área locável de 5.169 m², situado na Avenida Gomes Freire, 471, Centro, na Capital do Estado do Rio de Janeiro, com valor de avaliação de R\$ 42.500 em 2017 (R\$ 51.700 em 2016).

a.3) Edifício Athenas (participação no empreendimento: 93%), adquirido em 04 de fevereiro de 2011, com área locável de 6.320 m², situado na Rua Doutor Fernandes Coelho, 64, Pinheiros, na Capital do Estado de São Paulo, com valor de avaliação de R\$ 58.500 em 2017 (R\$ 58.300 em 2016).

a.4) Edifício Joaquim Floriano (participação no empreendimento: 82%), 70% adquirida em 03 de março de 2011, com área locável de 2.730 m², e 12% adquirido em 08 de junho de 2011, com área locável de 497 m², situado na Rua Joaquim Floriano, 913, Itaim, na Capital do Estado de São Paulo, com valor de avaliação de R\$ 34.800 em 2017 (R\$ 36.250 em 2016).

a.5) Imóvel Centro de Distribuição Sumaré (participação no empreendimento: 100%), adquirido em 22 de setembro de 2011, com área locável de 13.835 m², situado na Rua Floravante Mancino, 1.560, Sumaré, no Estado de São Paulo, com valor de avaliação de R\$ 22.000 em 2017 (R\$ 21.500 em 2016).

a.6) Imóvel Condomínio Logístico Global Jundiaí (participação no empreendimento: 100%), adquirido em 22 de novembro de 2011, com área locável de 43.065,27 m², situado na Avenida Caminho de Goiás, 100, Bairro Engordadouro, Jundiaí, no Estado de São Paulo, com valor de avaliação de R\$ 112.600 em 2017 (R\$ 111.600 em 2016).

a.7) Edifício Botafogo Trade Center (participação no empreendimento: 100%), adquirido em 02 de julho de 2012, com área locável de 8.083 m², situado na Avenida Professor Álvaro Rodrigues, 352, Bairro Botafogo, Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, com valor de avaliação de R\$ 131.000 em 2017 (R\$ 137.500 em 2016).

a.8) Edifício Buenos Aires Corporate (participação no empreendimento: 100%), adquirido em setembro de 2012, com área locável de 7.046 m², situado na Rua Buenos Aires, 15, Centro, Rio de

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, com valor de avaliação de R\$ 76.180 em 2017 (R\$ 80.900 em 2016).

a.9) Imóvel Jundiaí Industrial Park (participação no empreendimento: 90%), adquirido em janeiro de 2013, com área locável de 68.378 m², situado na Rodovia Hermenegildo Tonolli, km 2,5, Bairro Fazenda Grande, Jundiaí, no Estado de São Paulo, com valor de avaliação de R\$ 173.400 em 2017 (R\$ 165.600 em 2016).

a.10) Edifício Bela Paulista (participação no empreendimento: 100%), adquirido em fevereiro de 2013, com área locável de 6.381 m², situado na Avenida Paulista, 2.421, Bairro Consolação, São Paulo, no Estado de São Paulo, com valor de avaliação de R\$ 82.180 em 2017 (R\$ 81.200 em 2016).

a.11) Edifício Madison (participação no empreendimento: 100%), adquirido em fevereiro de 2013, com área locável de 8.431 m², situado na Rua Gomes de Carvalho, 1.195, Bairro Vila Olímpia, São Paulo, no Estado de São Paulo, com valor de avaliação de R\$ 78.600 em 2017 (R\$ 80.500 em 2016).

a.12) Imóvel Centro de Distribuição Mogi das Cruzes (participação no empreendimento: 100%), adquirido em março de 2013, com área locável de 69.113 m², situado na Rodovia Pedro Eroles, km 42, Bairro Taboão, Mogi das Cruzes, no Estado de São Paulo, com valor de avaliação de R\$ 201.000 em 2017 (R\$ 169.000 em 2016).

a.13) Imóvel Centro de Distribuição Pouso Alegre (participação no empreendimento: 100%), adquirido em maio de 2013, com área locável de 87.750 m², situado na Rodovia Fernão Dias, km 863, Bairro Algodão, Pouso Alegre, no Estado de Minas Gerais, com valor de avaliação de R\$ 237.600 em 2017 (R\$ 219.900 em 2016).

a.14) Edifício Lagoa Corporate (participação no empreendimento: 100%), adquirido em maio de 2013, com área locável de 12.058 m², situado na Rua Humaitá, 275, Bairro Humaitá, Rio de Janeiro, no Estado do Rio de Janeiro, com valor de avaliação de R\$ 214.300 em 2017 (R\$ 250.000 em 2016).

a.15) Imóvel Centro de Distribuição Bandeirantes (participação no empreendimento: 76,7%), adquirido em junho de 2013, com área locável de 99.811 m², situado na Rodovia dos Bandeirantes, km 68, Bairro Poste, Louveira, no Estado de São Paulo, com valor de avaliação de R\$ 253.700 em 2017 (R\$ 238.400 em 2016).

a.16) Imóvel Centro de Distribuição Santa Cruz (participação no empreendimento: 100%), adquirido em agosto de 2013, com área de 195.918 m², situado na Estrada da Lama Preta, 2.805,

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

a 180 metros do Caminho Mangarriba, na Freguesia de Santa Cruz, na Cidade do Rio de Janeiro, com valor de avaliação de R\$ 165.850 em 2017 (R\$ 157.100 em 2016).

Os empreendimentos nos quais o Fundo possui imóveis encontram-se globalmente segurados quanto aos riscos e aos montantes máximos abaixo mencionados:

Riscos nomeados

Para os edifícios Athenas, Joaquim Floriano, Gomes Freire, Lavradio, Botafogo Trade Center, Buenos Aires, Bela Paulista, Madison e Lagoa Corporate:

COBERTURAS					
Incêndio, Raio – prédio, Tumultos	Vendaval com Impacto	Lucros Cessantes	Danos Elétricos	Quebra de Vidros	Desmoronamento
105.000	13.000	25.345	1.500	140	3.000
COBERTURAS					
Derrame de Sprinklers/ Hidrantes	Remoção de Entulhos	Vazamento Acidental de Tanques, Ruptura de Encanamentos ou Tubulações do próprio imóvel	Responsabilidade civil operações Sub Limite para cobertura de RC Síndico	Responsabilidade Civil Garagista (cobertura Compreensiva)	
1.000	1.500	650	2.500	500	

Para o edifício Sumaré:

COBERTURAS					
Incêndio, Raio – prédio, Tumultos	Vendaval com Impacto	Lucros Cessantes	Danos Elétricos	Quebra de Vidros	Desmoronamento
20.000	7.000	2.460	1.000	100	1.200
COBERTURAS					
Derrame de Sprinklers/ Hidrantes	Remoção de Entulhos	Vazamento Acidental de Tanques, Ruptura de Encanamentos ou Tubulações do próprio imóvel			
600	200	500			

EDIFÍCIO	COBERTURAS
	Prédio
Jundiaí Industrial Park	129.091

Galpões	COBERTURAS
	Prédio
Bandeirantes	109.840

Galpões	COBERTURAS
	Prédio
Mogi das Cruzes	96.759

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

Galpão Pouso Alegre	Valor
COBERTURAS	
Valor em Risco	175.500
Incêndio, inclusive decorrente de tumultos, Raio e Explosão de qualquer natureza e Implosão	175.500
Vendaval até Fumaça com Impacto de Veículos Terrestres e Aéreos	25.000
Danos Elétricos	5.000
Alagamento / Inundação	5.000
Perdas ou Despesas de aluguel decorrente de Incêndio / Raio e Explosão (PI = 24 meses)	40.434

Centro de Distribuição Santa Cruz	Valor
COBERTURAS	
Incêndio/Raio/Explosão	234.264
Quebra de Vidros	20
Roubo e furto de bens	400
Tumultos	1.000
Vendaval (Mod. A – Sem extensão a Bens ao Ar Livre)/Fumaça c/ impacto de veículos	600

Condomínio Logístico Global Jundiá	Valor
COBERTURAS	
Prédio	71.652

b) Aquisições de Imóveis a Pagar

Imóvel	Valor a Pagar	
	2017	2016
Vencimento até 365 dias	8.941	8.941
Jundiá Industrial Park	8.941	8.941
Vencimento acima de 365 dias	170.997	187.372
Centro de Distribuição Santa Cruz	106.586	108.090
Centro de Distribuição Pouso Alegre	64.411	79.282
Total	179.938	196.313

O valor relacionado ao imóvel Jundiá Industrial Park refere-se a saldo do preço de aquisição que, conforme estabelecido na documentação de compra do ativo, será pago após o cumprimento de determinadas obrigações contratuais.

O valor relacionado ao Centro de Distribuição Santa Cruz se refere a um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) emitido anteriormente a aquisição do imóvel pelo Fundo o qual foi distribuído ao mercado, com vencimento da última parcela em Junho de 2027. O pagamento do CRI se dá pela

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

cessão do aluguel do respectivo imóvel sendo que o Fundo voltará a receber tais aluguéis após o vencimento do CRI.

O valor relacionado ao Centro de Distribuição Pouso Alegre se refere a um Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) emitido anteriormente a aquisição do imóvel pelo Fundo o qual foi distribuído ao mercado, com vencimento da última parcela em Outubro de 2019. O pagamento do CRI se dá pela cessão do aluguel do respectivo imóvel sendo que o Fundo voltará a receber tais aluguéis após o vencimento do CRI.

8. Patrimônio líquido

a) Cotas de investimento

Em 30 de junho de 2017 estão compostos por 14.599.290 cotas (exercício anterior – 13.797.000 cotas), com valor R\$ 144,000000 cada, totalizando R\$ 2.102.247 (exercício anterior – R\$ 2.008.999).

Em relação à primeira emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM em 11 de agosto de 2010, correspondente até 350.000 cotas, foram subscritas e integralizadas 258.979 cotas emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais), na data da primeira integralização.

Em relação à segunda emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM em 28 de junho de 2011, foram subscritas e integralizadas 179.466 cotas, emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com preço de integralização de R\$ 1.126,08 (um mil cento e vinte e seis reais e oito centavos), em 01 de julho de 2011, da segunda emissão de cotas do Fundo. A emissão de novas cotas a um valor superior ao preço da primeira emissão, gerou uma reserva de ágio na emissão de novas cotas no valor de R\$ 22.048.

Em relação à terceira emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM em 29 de novembro de 2011, foram subscritas e integralizadas 333.755 cotas, emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com preço de integralização de R\$ 1.224,00 (mil, duzentos e vinte e quatro reais), na data da primeira integralização da terceira emissão de cotas do Fundo. A emissão de novas cotas a um valor superior ao preço da primeira emissão, gerou uma reserva de ágio na emissão de novas cotas no valor de R\$ 74.157.

Em relação à quarta emissão, a qual teve registro de distribuição pública junto à CVM em 7 de dezembro de 2012, foram subscritas e integralizadas 607.500 cotas, emitidas em 3 séries, em classe única, nominativas e escriturais, com preço de integralização de R\$ 1.632,88 (mil, seiscentos e trinta reais e oitenta e oito centavos), na data da primeira integralização da quarta emissão de cotas do Fundo. A emissão de novas cotas a um valor superior ao preço da primeira emissão, gerou uma reserva de ágio na emissão de cotas no valor de R\$ 381.820.

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

Em 02 de junho de 2014 houve o desdobramento das Cotas do Fundo, utilizando por base a posição de fechamento do Fundo em 30 de maio de 2014, nos termos do item 2.4.1(m) do regulamento, na proporção de 10 (dez) novas cotas para cada cota existente, de forma que, depois do desdobramento, cada cota existente passou a ser representada por 10 (dez) novas cotas. As cotas advindas do desdobramento são da mesma espécie e classe, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos das cotas previamente existentes. A decisão pelo desdobramento ocorreu em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 08 de maio de 2014.

A quinta emissão de cotas teve registro de distribuição pública junto à CVM em 25 de maio de 2017 e o Fundo encontra-se em processo de distribuição de cotas. Até 30 de junho de 2017 foram subscritas e integralizadas 802.290 cotas, emitidas em classe única, nominativas e escriturais, com preço de integralização de R\$ 144,65 (cento e quarenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos), na data da primeira integralização da quinta emissão de cotas do Fundo. A emissão de novas cotas a um valor superior ao preço da primeira emissão, gerou uma reserva de ágio na emissão de cotas no valor de R\$ 35.402.

Em 30 de junho de 2017, houve uma amortização de ágio no valor de R\$ 29.308 (R\$ 12.288 em 30 de junho de 2016).

9. Política de Distribuição dos resultados

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancetes semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano.

A política de rendimentos a distribuir do Fundo considera os juros decorridos e reconhecidos contabilmente no resultado, relativos à carteira de títulos de renda fixa de alta liquidez (LCI), como lucro caixa, por tratar-se de um direito certo referente a prazo já decorrido e de realização provável, já que esses títulos podem ser, a qualquer tempo, convertidos em caixa quando necessário. Os rendimentos decorrentes de outros ativos compõem a base de distribuição de rendimentos somente quando da efetiva realização em caixa.

Segue abaixo, demonstrativo do resultado apurado e distribuído no exercício de 30 de junho de 2017 e 2016 de acordo com o MEMO/CVM/SIN/SNC/Nº 1/2015:

2017

2016

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

(+) Receitas apuradas no período segundo regime de competência	162.543	173.215
(-) Despesas apuradas no período segundo regime de competência	(32.330)	(170.677)
(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência	130.213	2.538
(+/-) Ajuste ao valor justo das propriedades para investimentos	(403)	144.692
(=) Lucro contábil sem o efeito do ajuste ao valor justo das propriedades para investimento	129.810	147.230
(+/-) Outras Receitas/Despesas registradas contabilmente em períodos diferentes da realização no caixa	452	171
(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição	130.262	147.401

Seguem abaixo, demonstrativos dos resultados apurados e distribuídos nos exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016:

Foram pagos, nos exercícios findos em 30/06/2017 e 30/06/2016, os montantes de R\$ 152.319 e R\$ 152.318, respectivamente, abaixo demonstrados:

Distribuição de Rendimentos	31/03/2017	30/06/2016
Base cálculo – fluxo de caixa do exercício	130.262	147.401
Resultado mínimo a distribuir - 95%	123.749	140.031
Rendimentos referentes ao resultado auferido no exercício ^(A)	123.749	140.031
Pagamento no exercício		
Total pago no exercício	152.319	152.318
Total pago referente ao exercício ^(B)	110.317	127.337
Total pago no exercício referente ao exercício anterior	12.694	12.693
Total pago referente ao ágio na amortização de cotas ⁽¹⁾	29.308	12.288
Saldo de rendimentos do exercício a distribuir ^{(2) (A-B)}	13.432	12.694

⁽¹⁾ O valor de amortização de ágio é definido pelo Gestor quando existe disponibilidade de recursos não alocados em ativos imobiliários.

⁽²⁾ O rendimento a distribuir de R\$ 13.432 foi registrado como redução do patrimônio líquido do Fundo em junho de 2017 e distribuído em julho de 2017.

10. Taxa de administração

O Fundo pagará a remuneração, fixa e anual, de 1,25% ao ano do patrimônio líquido do Fundo enquanto o Fundo não possuir valor de mercado atribuído pela negociação de suas cotas na BM&F Bovespa; ou 1,25% ao ano sobre o valor de mercado da somatória das cotas do Fundo a partir do momento em que as cotas possuírem valor de mercado atribuído pela negociação de suas cotas na BM&F Bovespa, observado que será devido o valor mínimo mensal equivalente a R\$ 125.

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

No exercício, foi provisionada a importância de R\$ 24.661 (exercício anterior – R\$ 20.001) a título de taxa de administração.

11. Rentabilidade

O percentual médio dos rendimentos distribuídos por cota no exercício (apurado considerando-se o rendimento distribuído no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de 7,58% ao ano, equivalentes a R\$ 11,04 por cota (exercício anterior – 7,06% - R\$ 11,04 por cota), considerando a amortização de ágio demonstrada na nota explicativa 9.

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo no exercício (apurada considerando-se o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas no exercício) foi de 6,45% ao ano, equivalentes a R\$ 9,39 por cota (exercício anterior – 0,12% - R\$ 0,18 por cota).

12. Encargos debitados no Fundo

Descrição	2017		2016	
	Valor	Valor	Valor	Percentual
Despesas com imóveis	4.952	0,25	2.841	0,08
Consultoria	997	0,05	1.186	0,04
Despesas tributárias	1.153	0,06	1.236	0,01
Administração de aluguéis	473	0,02	486	0,03
Taxa de Fiscalização CVM	73	0,00	69	0,00
Auditoria	60	0,00	103	0,00
Outras despesas operacionais	145	0,00	30	0,00
Taxa Bovespa	5	0,00	12	0,00
Taxa Cetip/Selic	18	0,00	15	0,00
Taxa Anbima	6	0,00	6	0,00
Despesas cartoriais	4	0,00	-	0,00
Total de encargos:	7.886		5.984	

Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no exercício, no valor de R\$ 2.009.339 (2016 – R\$ 2.162.943).

O encargo taxa de administração já foi apresentado na nota explicativa 10.

13. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas do Fundo, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

De acordo com artigo 3º da Lei nº. 11.033, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, este último incluído pela Lei nº. 11.196 de 21 de novembro de 2005, ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

15. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos e passivos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2017:

Ativos	Consolidado			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Letras do Tesouro Nacional – LTN	125.891	-	-	125.891
Letras de Crédito Imobiliário – LCI	-	74.000	-	74.000

Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – FII

(CNPJ: 12.005.956/0001-65)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras Exercícios findos em 30 de junho de 2017 e 2016.

Em milhares de reais

Propriedades para Investimento			2.091.110	2.091.110
Total do ativo	125.891	74.000	2.091.110	2.291.001

Em 30 de junho de 2017 o Fundo não possui passivos mensurados pelo valor justo.

16. Informações adicionais sobre o Fluxo de caixa (transações sem caixa)

No decorrer do exercício findo em 30 de junho de 2017, houve uma diminuição dos valores registrados no passivo de obrigações por compra de propriedades para investimento no montante de R\$ 16.375, referente à reavaliação das propriedades para investimento.

17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

18. Alterações estatutárias

Em 10 de maio de 2017 – Instrumento Particular de Alteração resolveu alterar a redação do regulamento do Fundo nos capítulos relativos à Administração; à Gestora; à política de investimento; à distribuição, subscrição, integralização e negociação de cotas, e à política de distribuição de rendimentos e resultados.

Em 24 de abril de 2017 – Instrumento Particular de Alteração resolveu alterar a redação do regulamento do Fundo no capítulo relativo à distribuição, subscrição, integralização e negociação de cotas.

Em 28 de março de 2017 – Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas deliberou a aprovação da 5ª emissão de cotas do Fundo, realizada em série única. Serão emitidas até 1.382.935 cotas, perfazendo o valor total de até R\$ 200.041.547,75 (duzentos milhões, quarenta e um mil, quinhentos e quarenta e sete reais e setenta e cinco centavos), sendo que o valor da cota para fins de oferta é de R\$ 144,65 (cento e quarenta e quatro reais e sessenta e cinco centavos) na Data de Emissão e foi calculado, conforme previsto no Regulamento, a partir do seu valor de mercado, o qual foi obtido pela média do valor das operações de compra e venda no mercado secundário das cotas já existentes do Fundo.

LUIZ CARLOS ALTEMARI
Contador CRC 1SP165617/O-1

FERNANDO MATTAR BEYRUTI
Diretor Responsável