

# KINEA RENDA IMOBILIÁRIA - FII

KNRI11

CNPJ: 12.005.956/0001-65

Kinea

uma empresa Itaú

## RELATÓRIO DE GESTÃO

DEZEMBRO 2017

### Objetivo do Fundo

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

### Patrimônio líquido<sup>1</sup>

R\$ 2.224.841.357,64

### Número de cotistas<sup>2</sup>

21.681

### Valor patrimonial da cota

Posição em 30/11/17

R\$ 143,31

### Valor de mercado da cota

Fechamento em 30/11/17

R\$ 168,00

### Volume negociado

Mês R\$ 38.526.609

Média diária R\$ 2.027.716

### Renda Mensal

Pagamento em 14/12/17

R\$ 0,92/ cota

### Taxa de administração e gestão<sup>3</sup>

1,25% a.a.

### Taxa de performance

Não há

### Início do fundo

11/08/2010

### Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

### Administrador

Intrag DTVM Ltda.

## Prezado Investidor,

Durante o mês de novembro de 2017 ocorreram movimentações importantes na carteira de locatários do Fundo.

Apesar do momento adverso do mercado imobiliário do Rio de Janeiro, a equipe de locação do Kinea Renda concluiu com sucesso a locação de um andar e meio no Edifício Lagoa Corporate para a multinacional Regus, empresa que oferece espaços de trabalho e escritórios prontos em *Business Center* em todo o mundo, quatro andares no Edifício Botafogo Trade Center para a M4U, empresa de desenvolvimento de plataformas tecnológicas de mobilidade do grupo Cielo e meio andar do Edifício Buenos Aires Corporate para a Sul América Seguros, maior grupo segurador independente do Brasil.

Por outro lado, tivemos a desocupação da loja do Edifício Buenos Aires Corporate pelo Banco do Brasil que, apesar dos esforços da equipe de gestão, incluiu a agência em questão na lista de agências que seriam fechadas em todo o Brasil.

Como resultado das movimentações mencionadas acima, a vacância física<sup>4</sup> passou a ser de 6,70%, a vacância financeira<sup>5</sup>, 11,11% e a vacância financeira ajustada pela carência das locações recentes, 13,38%.

Importante mencionar que, apesar das recentes locações, ainda não podemos descartar a necessidade de eventuais reduções na distribuição de rendimentos tendo em vista os preços praticados atualmente no mercado, carências e descontos concedidos e o momento de mercado ainda desafiador, em especial no segmento corporativo do Rio de Janeiro e em algumas regiões do segmento de logística de São Paulo.

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

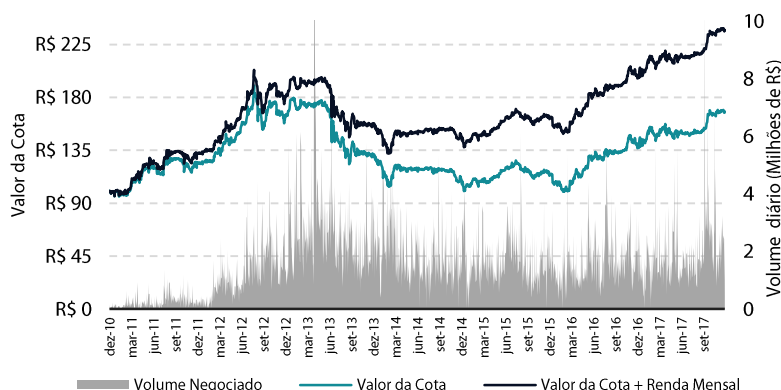
|                                        | 1ª Emissão | 2ª Emissão | 3ª Emissão | 4ª Emissão | 5ª Emissão |
|----------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
|                                        | 15/09/2010 | 08/07/2011 | 13/01/2012 | 01/02/2013 | 21/07/2017 |
| Valor Referencial da Cota <sup>6</sup> | 100,58     | 112,86     | 122,80     | 163,43     | 144,48     |
| Variação da Cota                       | 53,63%     | 39,08%     | 29,45%     | 2,24%      | 13,02%     |
| Renda Distribuída                      | 99,12%     | 77,87%     | 65,04%     | 36,12%     | 3,22%      |
| Rentabilidade Total                    | 152,75%    | 116,95%    | 94,49%     | 38,36%     | 16,25%     |
| CDI <sup>7</sup> no Período            | 93,84%     | 79,08%     | 69,94%     | 57,65%     | 2,47%      |
| Rentabilidade FI x CDI                 | 162,77%    | 147,89%    | 135,11%    | 66,55%     | 658,88%    |
| Ibovespa <sup>8</sup> no Período       | 5,33%      | 16,61%     | 21,28%     | 18,86%     | 10,90%     |

1. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII. 2. Número de cotistas já contempla os novos cotistas da 5ª emissão. 3. A taxa de administração do Fundo é equivalente a 1,25% ao ano sobre o valor de mercado das cotas e engloba não somente a remuneração do administrador mas também do gestor, banco escriturador e custodiante. 4. Percentual de áreas vagas em relação ao total de áreas dos ativos do Fundo. 5. Percentual das receitas que poderiam ser geradas pelas áreas vagas em relação ao total de receitas de aluguel do Fundo. 6. Os valores referenciais da cota das emissões foram ajustados para refletir o desmembramento de cotas ocorrido em 02 de Junho de 2014. 7. Certificado de Depósito Interbancário, adotado neste Relatório como mera referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance do Fundo. 8. Ibovespa é o mais importante indicador do desempenho médio das cotações do mercado de ações brasileiro. Sua relevância advém do fato de o Ibovespa retratar o comportamento dos principais papéis negociados na BM&FBOVESPA.

## NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Em novembro, as cotas foram negociadas em **100% dos pregões** da BM&FBOVESPA, com volume médio diário de aproximadamente **R\$ 2,03 milhões**.

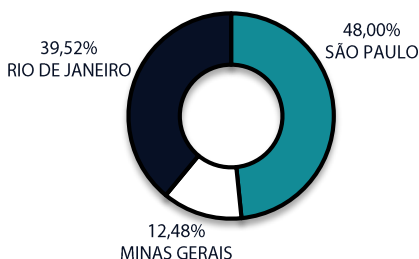
Os volumes transacionados representaram um total de 229.280 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 1,48% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$2.027.716 e um volume médio por negócio de R\$7.351,00. Atualmente o Fundo possui a 2ª maior participação no IFIX<sup>9</sup> (8,689%).



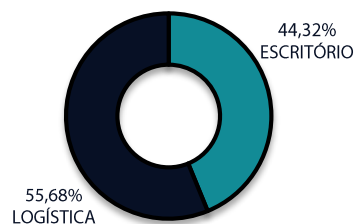
## CARTEIRA IMOBILIÁRIA<sup>10</sup>

Portfólio composto por 16 propriedades sendo 9 edifícios comerciais e 7 centros logísticos apresentando a seguinte divisão de área e receita por tipologia, demonstrando o equilíbrio existente entre a tipologia de logística e de escritório, conferindo maior previsibilidade e menor volatilidade no fluxo de receitas de aluguel.

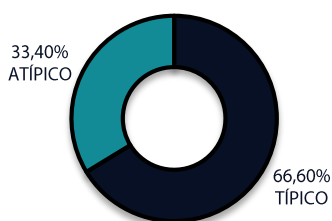
RECEITA POR ESTADO



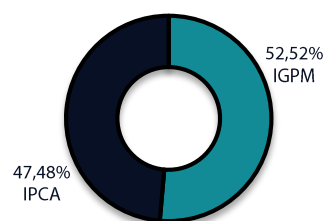
RECEITA POR TIPOLOGIA



RECEITA POR TIPO DE CONTRATO

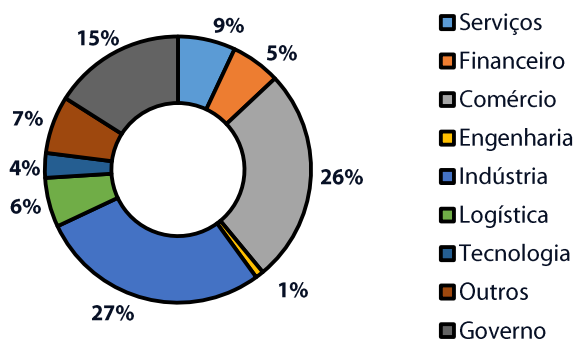


RECEITA POR ÍNDICE DE REAJUSTE



O Fundo possui um total de 62 contratos de locação e mais de 45 inquilinos, trazendo assim uma diversificação para o portfólio.

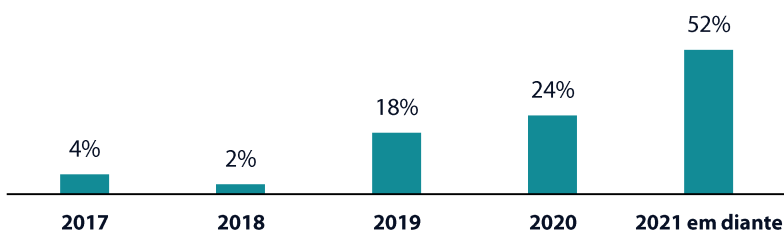
RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO



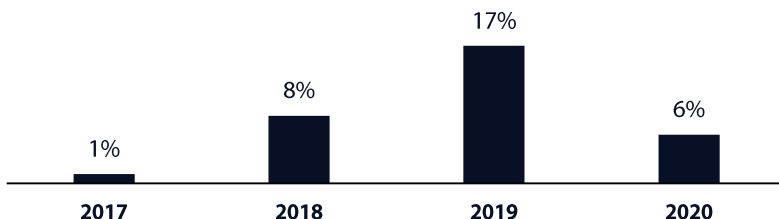
## CARTEIRA IMOBILIÁRIA

O prazo médio dos contratos firmados pelo Fundo é de 7,7 anos com datas de vencimento e de revisionais nos próximos anos conforme gráficos ao lado.

CRONOGRAMA DE VENCIMENTO DOS CONTRATOS



CRONOGRAMA DE REVISIONAL DOS CONTRATOS



## Portfólio Imobiliário do Fundo por localização geográfica

### SÃO PAULO

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

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

- 9** Edifícios corporativos (74.000 m² de ABL)
- 7** Galpões logísticos (437.000 m² de ABL)

**16** Imóveis e **511.000 m²** de ABL<sup>11</sup>.

### MINAS GERAIS

- Centro de Distribuição Pouso Alegre** – Pouso Alegre

### RIO DE JANEIRO

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

## INFORMAÇÕES CONTÁBEIS<sup>12</sup>

### Recursos disponíveis para distribuição:

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

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| <b>Total de Receitas</b>      | <b>14.777.776,19</b> |
| Total de Despesas             | -3.522.258,29        |
| <b>Saldo Final em 11.2017</b> | <b>11.255.517,90</b> |

### Fluxo de caixa do mês de Novembro 2017:

Para apuração do fluxo de caixa do Fundo foram considerados os rendimentos auferidos pelos ativos do Fundo, que, no período, compreendem os aluguéis recebidos referentes ao mês de outubro e as receitas financeiras, descontando-se as despesas do Fundo, que são compostas, basicamente, pelas taxas legais e de administração<sup>13</sup>:

|                                            |                       |
|--------------------------------------------|-----------------------|
| <b>SALDO INICIAL EM OUTUBRO/17</b>         | <b>167.777.546,85</b> |
| (+) ALUGUÉIS                               | 12.082.236,61         |
| (+) RECEITA FINANCEIRA                     | 812.854,39            |
| (-) BENFEITORIAS                           | 629.267,74            |
| (-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO <sup>14</sup>    | 2.689.430,25          |
| (-) TAXA LEGAIS OUTRAS DESPESAS            | 832.828,04            |
| (-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS <sup>15</sup> | 14.282.229,96         |
| <b>SALDO FINAL EM NOVEMBRO/17</b>          | <b>162.238.881,86</b> |

### Recursos em caixa, alocados em instrumentos de maior liquidez:

Ao final de novembro o Fundo possuía uma disponibilidade total de recursos de R\$162.238.881,86 conforme composição abaixo:

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| <b>LCI</b>                | 71,45% |
| <b>Ativos de liquidez</b> | 28,55% |

## VALOR PATRIMONIAL<sup>16</sup>

Em novembro, o valor patrimonial das cotas apresentou a seguinte evolução<sup>17</sup>:

| DATA     | QUANTIDADE DE COTAS | COTA PATRIMONIAL | VARIAÇÃO | PATRI. LÍQUIDO (R\$) |
|----------|---------------------|------------------|----------|----------------------|
| 31.10.17 | 15.524.207          | R\$ 143,43       | -        | 2.226.569.474,63     |
| 30.11.17 | 15.524.207          | R\$ 143,31       | -0,08%   | 2.224.841.357,64     |

<sup>12</sup>. Números não auditados. <sup>13</sup>. Saldo Final em 30/11/2017, bruto da distribuição de rendimentos a ser realizada em dezembro/17. <sup>14</sup>. 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. <sup>15</sup>. Rendimentos Distribuídos bruto de imposto de renda de cotistas pessoa jurídica. <sup>16</sup>. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII. <sup>17</sup>. Valor Patrimonial em 30/11/2017 já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada em dezembro/17.

## PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

A carteira imobiliária do Fundo é composta atualmente pelas propriedades abaixo descritas<sup>18</sup>:

### Ed. Madison



Rua Gomes de Carvalho, 1.195,  
São Paulo - SP

**DATA DE AQUISIÇÃO:** Fev/13

**ABL:** 8.432 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 78.600.000 (base jun/17)

### Ed. Joaquim Floriano



Rua Joaquim Floriano, 913,  
São Paulo - SP

**DATA DE AQUISIÇÃO:** Mar/11

**ABL:** 3.197 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 34.800.000 (base jun/17)

### Ed. Athenas



Rua Doutor Fernandes Coelho, 64,  
São Paulo - SP

**DATA DE AQUISIÇÃO:** Fev/11

**ABL:** 6.230 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 58.500.000 (base jun/17)

### Ed. Bela Paulista



Avenida Paulista, 2.421,  
São Paulo - SP

**DATA DE AQUISIÇÃO:** Fev/13

**ABL:** 6.521 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 82.180.000 (base jun/17)

### Ed. Lagoa Corporate



Rua Humaitá, 275,  
Rio de Janeiro - RJ

**DATA DE AQUISIÇÃO:** Mai/13

**ABL:** 11.687 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 214.300.000 (base jun/17)

### Ed. Botafogo Trade Center



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

**DATA DE AQUISIÇÃO:** Jul/12

**ABL:** 8.083 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 131.000.000 (base jun/17)

### Ed. Buenos Aires Corporate



Rua Buenos Aires, 15,  
Rio de Janeiro - RJ

**DATA DE AQUISIÇÃO:** Set/12

**ABL:** 6.855 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 76.180.000 (base jun/17)

### Ed. Lavradio



Rua do Lavradio, 132,  
Rio de Janeiro - RJ

**DATA DE AQUISIÇÃO:** Nov/10

**ABL:** 17.839 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 206.900.000 (base jun/17)

### Ed. Gomes Freire



Avenida Gomes Freire, 471,  
Rio de Janeiro - RJ

**DATA DE AQUISIÇÃO:** Nov/10

**ABL:** 4.959 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 42.500.000 (base jun/17)

### CD Bandeirantes



Rodovia dos Bandeirantes, km 69,  
Louveira - SP

**DATA DE AQUISIÇÃO:** Jun/13

**ABL:** 99.279 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 253.700.000 (base jun/17)

### CD Mogi das Cruzes



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

**DATA DE AQUISIÇÃO:** Mar/13

**ABL:** 69.113 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 201.000.000 (base jun/17)

### CD Jundiaí Industrial Park



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

**DATA DE AQUISIÇÃO:** Jan/13

**ABL:** 75.976 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 173.400.000 (base jun/17)

### CD Global Jundiaí



Avenida Caminho de Goiás, 100,  
Jundiaí - SP

**DATA DE AQUISIÇÃO:** Nov/11

**ABL:** 42.492 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 112.600.000 (base jun/17)

### CD PIB Sumaré



Avenida Parque Industrial, 580,  
Sumaré - SP

**DATA DE AQUISIÇÃO:** Set/11

**ABL:** 13.600 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 22.000.000 (base jun/17)

### CD Santa Cruz



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

**DATA DE AQUISIÇÃO:** Out/13

**ABL:** 49.306 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 165.850.000 (base jun/17)

### CD Pouso Alegre



Rodovia Fernão Dias, km 863,  
Pouso Alegre - MG

**DATA DE AQUISIÇÃO:** Mai/13

**ABL:** 87.750 m<sup>2</sup>

**VALOR DE AVALIAÇÃO:**

R\$ 237.600.000 (base jun/17)

<sup>18</sup> Avaliação patrimonial dos imóveis elaborada pela empresa Colliers International.

Este material foi elaborado pela Kinea (Kinea Investimentos Ltda. e Kinea Private Equity Investimentos S.A.), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os fundos de condomínio aberto e não destinados a investidores qualificados possuem lâminas de informações essenciais. A descrição do tipo ANBIMA consta no formulário de informações complementares. Estes documentos podem ser consultados no site da CVM <http://www.cvm.gov.br/> ou no site dos respectivos Administradores dos fundos. Não há garantia de tratamento tributário de longo prazo para os fundos que informam buscar este tratamento no regulamento. Os fundos da Kinea não são registrados nos Estados Unidos da América sob o Investment Company Act de 1940 ou sob o Securities Act de 1933. Não podem ser oferecidos ou vendidos nos Estados Unidos da América ou em qualquer um de seus territórios, possessões ou áreas sujeitas a sua jurisdição, ou a pessoas que sejam consideradas como U.S. Persons para fins da regulamentação de mercado de capitais norte-americana. Os Fundos de Investimento da Kinea podem apresentar um alto grau de volatilidade e risco. Alguns fundos informam no regulamento que utilizam estratégias com derivativos como parte de sua política de investimento, que da forma que são adotadas, podem resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas superiores ao capital aplicado, obrigando o cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do fundo. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os Fundos de Investimento em Participações seguem a ICVM 578, portanto são condomínios fechados em que as cotas somente são resgatadas ao término do prazo de duração do fundo. Esta modalidade concentra a carteira em poucos ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado, acarretando na obrigatoriedade do cotista aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM 571, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências:

(1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. O Grupo Itaú Unibanco e a Kinea não declaram ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Kinea. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: [contato@kinea.com.br](mailto:contato@kinea.com.br).