

Kinea

Rendimentos Imobiliários - FII

Relatório de Gestão



Setembro de 2016

Kinea

uma empresa 

Prezado investidor,

O Kinea Rendimentos Imobiliários – FII (“Fundo”) é dedicado ao investimento em Ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especialmente em: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); e (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”).

O Fundo iniciou suas atividades em novembro de 2012 e tem suas cotas negociadas no mercado secundário da BM&FBOVESPA através do código KNCR11.

Primeiramente, gostaríamos de informar que em agosto foi iniciado e concluído o processo de distribuição de cotas da 5ª Emissão do Fundo. A oferta resultou numa captação de aproximadamente R\$ 718 milhões e contou com a participação de mais de 1.838 pessoas físicas. Acreditamos que a nova Emissão contribui para o aumento de liquidez das cotas no mercado secundário, bem como irá permitir a aquisição de novas operações contribuindo para a diversificação da carteira e diluição de riscos.

No decorrer do mês iniciamos o processo de alocação dos recursos da nova emissão, dessa forma, realizamos a aquisição de dois CRI exclusivos para o Fundo, com risco de crédito BR Properties. As transações totalizam R\$ 300 milhões, possuem prazo de 12 anos e são remuneradas pela Taxa DI + 1.45% ao ano. Esses CRI são garantidos por um edifício corporativo de padrão AAA localizado em São Paulo, denominado Complexo JK Torre B (antiga Daslu), avaliado em aproximadamente R\$ 520 milhões (avaliação ref. a dez 2015) e majoritariamente ocupado pela empresa Jonhson&Jonhson e outros inquilinos de excelente qualidade.

Por fim, ao final do período, a alocação em CRI era de aproximadamente 74,54% dos ativos do Fundo. Adicionalmente, 19,65% da carteira estavam investidos em LCI de baixo risco de crédito e alta liquidez. Desse modo, no final do mês, o portfólio de títulos de renda fixa imobiliária representava 94,20% do patrimônio do Fundo. Os recursos remanescentes, aproximadamente 5,80%, permaneciam em instrumentos de caixa. A maior alocação em instrumentos de caixa é resultado do processo de captação da 5ª Emissão de Cotas do Fundo.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de rendimentos do Fundo referente ao mês de agosto ocorre no dia 14/09/2016. O valor creditado será de R\$ 1,23 por cota, isento de Imposto de Renda para os investidores pessoas físicas¹.

Na tabela abaixo apresentamos a rentabilidade do Fundo considerando a distribuição de rendimentos, tomando como base um investidor hipotético que tenha investido na 1ª Emissão de Cotas pela cota inicial de R\$ 100,00², na 2ª Emissão de Cotas pela cota inicial de R\$ 104,00³, na 3ª Emissão de Cotas pela cota inicial de R\$ 104,21⁴, e na 4ª e 5ª Emissões de cotas pela cota inicial de R\$ 104,30^{5,6}. Nessa tabela, observa-se a **rentabilidade do Fundo em relação à variação da Taxa DI**⁷ no mês de setembro⁸ e períodos anteriores:

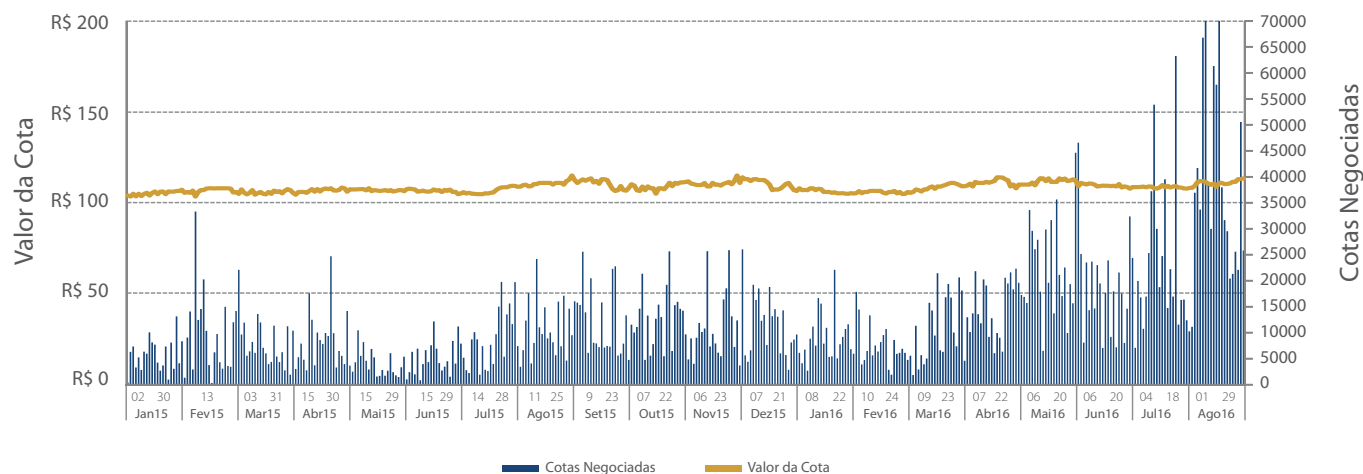
Período	1ª Emissão (R\$ 100,00)					2ª Emissão (R\$ 104,00)			3ª Emissão (R\$ 104,21)			4ª Emissão (R\$ 104,30)			5ª Emissão (R\$ 104,30)		
	Dvd. (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	% Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fundo	% Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fundo	% Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fundo	% Taxa DI	%Taxa DI Gross-up	Rent. Fundo	% Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
ago/16	1,23	1,21%	1,23%	101,4%	119%	1,18%	97,5%	115%	1,18%	97,3%	114%	1,18%	97,2%	114%	1,18%	97,2%	114%
jul/16	1,16	1,11%	1,16%	104,7%	123%	1,12%	100,7%	118%	1,11%	100,5%	118%	1,11%	100,4%	118%	-	-	-
jun/16	1,22	1,16%	1,22%	105,1%	124%	1,17%	101,1%	119%	1,17%	100,9%	119%	1,17%	100,8%	119%	-	-	-
mai/16	1,16	1,11%	1,16%	104,7%	123%	1,12%	100,7%	118%	1,11%	100,5%	118%	1,11%	100,4%	118%	-	-	-
abr/16	1,10	1,05%	1,10%	104,3%	123%	1,06%	100,3%	118%	1,06%	100,1%	118%	1,05%	100,0%	118%	-	-	-
mar/16	1,22	1,16%	1,22%	105,1%	124%	1,17%	101,1%	119%	1,17%	100,9%	119%	1,17%	100,8%	119%	-	-	-
fev/16	1,05	1,00%	1,05%	104,8%	123%	1,01%	100,8%	119%	1,01%	100,6%	118%	1,01%	100,5%	118%	-	-	-
jan/16	1,11	1,06%	1,11%	105,2%	124%	1,07%	101,1%	119%	1,07%	100,9%	119%	1,06%	100,9%	119%	-	-	-
dez/15	1,21	1,16%	1,21%	104,2%	123%	1,16%	100,2%	118%	1,16%	100%	118%	-	-	-	-	-	-
nov/15	1,10	1,06%	1,10%	104,2%	123%	1,06%	100,2%	118%	1,06%	100%	118%	-	-	-	-	-	-
out/15	1,08	1,11%	1,08%	97,5%	115%	1,04%	93,7%	110%	1,04%	93,6%	110%	-	-	-	-	-	-
set/15	1,06	1,11%	1,06%	95,7%	113%	1,02%	92%	108%	1,02%	91,8%	108%	-	-	-	-	-	-

- 1 - O investidor pessoa física recebe rendimentos isentos do Imposto de Renda, no entanto, uma vez observadas as seguintes condições: (i) os Cotistas do Fundo não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não derem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.
- 2 - Valor da cota no 1º dia de captação da 1ª Emissão de Cotas. O Período de Distribuição das Cotas da 1ª Emissão: 23/10/12 a 01/11/12.
- 3 - Valor da cota no 1º dia de captação da 2ª Emissão de Cotas. O Período de Distribuição das Cotas da 2ª Emissão: 11/06/13 a 18/10/13.
- 4 - Valor da cota no 1º dia de captação da 3ª Emissão de Cotas. O Período de Distribuição das Cotas da 3ª Emissão: 14/05/15 a 23/07/15.
- 5 - Valor da cota no 1º dia de captação da 4ª Emissão de Cotas. O Período de Distribuição das Cotas da 4ª Emissão: 27/01/16 a 16/03/16.
- 6 - Valor da cota no 1º dia de captação da 5ª Emissão de Cotas. O Período de Distribuição das Cotas da 5ª Emissão: 01/08/16 a 05/08/16.
- 7 - "Taxa DI" significa a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos.
- 8 - Período compreendido entre 29/07/16 (inclusive) a 31/08/16 (exclusive).

Negociação e Liquidez

Em agosto, as cotas do Kinea Rendimentos foram transacionadas em 100% dos pregões do mercado secundário da BM&FBOVESPA. Em agosto, foram negociadas 843.403 cotas, totalizando um volume de negociação de aproximadamente R\$ 93,5 milhões. O volume médio de negociações diárias foi de aproximadamente R\$ 4,0 milhões. O valor médio de negociação das cotas no período foi de R\$ 110,92. O gráfico a seguir apresenta a evolução no valor de mercado das cotas bem como no montante negociado:

Valor da Cota e Volume de Negociação no Mercado Secundário



Carteira de Ativos

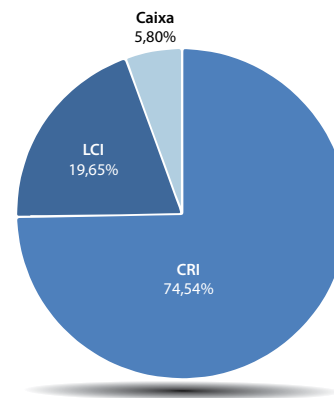
Ao término de agosto, o fundo apresentava a seguinte carteira de CRI e LCI:

Portfólio de CRI e LCI

	Ativo	Montante (R\$)	%	Devedor	Emissor	Cód. Ativo	Rating	Agência	Remuneração e Indexação	
									Cupom (ano)	Indexador
1	CRI	4.228.804	0,20%	PPG Industrial	RB Capital Securitizadora	12I0017699	AAA	Fitch	4,55%	+ IPCA
2	CRI	10.566.023	0,50%	Atento	RB Capital Securitizadora	12K0008835	AA-	Fitch	4,26%	+ IGPM
3	CRI	22.226.966	1,06%	Airport Town	RB Capital Companhia Sec.	12K0032901	A+	Fitch	4,77%	+ IPCA
4	CRI	22.661.769	1,08%	Lojas Americanas	Brasil Plural Securitizadora	12K0035326	AA-	Fitch	6,60%	+ IPCA
5	CRI	38.056.017	1,81%	General Shopping	Habitasec Securitizadora	12L0023446	CC	Fitch	7,20%	+ IPCA
6	CRI	48.282.862	2,29%	General Shopping	Habitasec Securitizadora	12K0008830	CC	Fitch	6,30%	+ IPCA
7	CRI	29.075.113	1,38%	BR Distribuidora	RB Capital Companhia Sec.	12J0037879	AA+	Fitch	5,08%	+ IPCA
8	CRI	21.240.402	1,01%	BR Distribuidora	RB Capital Securitizadora	11H0016706	AA+	Fitch	5,73%	+ IPCA
9	CRI	27.941.096	1,33%	Suzano Papel	Gaia Agro Securitizadora	13H0094586	AA+	Fitch	6,60%	+ IPCA
10	CRI	369.279	0,02%	Petrobras	RB Capital Securitizadora	11L0018659	AA+	Fitch	6,05%	+ IPCA
11	CRI	9.597.201	0,46%	BR Distribuidora	RB Capital Securitizadora	09J0010341	AA+	Fitch	6,40%	+ IPCA
12	CRI	9.952.375	0,47%	Petrobras	Brazilian Securities	13H0098728	AA+	Fitch	6,41%	+ IPCA
13	CRI	6.949.487	0,33%	Alphaville Urbanismo	Brazilian Securities	13H0077381	A-	Fitch	8,38%	+ IPCA
14	CRI	39.254.403	1,86%	Allianz Seguros	Brazilian Securities	14C0091718	n/d	n/d	7,75%	+ IGPM
15	CRI	73.036.652	3,47%	Petrobras	Brazilian Securities	13J0119975	AA+	Fitch	6,69%	+ IPCA
16	CRI	62.424.176	2,96%	Lojas Renner	RB Capital Companhia Sec.	13K0111771	AA	Fitch	7,72%	+ IPCA
17	CRI	79.996.636	3,80%	BR Malls	RB Capital Companhia Sec.	14C0072810	AA+	Fitch	7,04%	+ IPCA
18	CRI	67.719.689	3,21%	Magazine Luiza	Nova Securitização	14K0209085	AA-	S&P	7,40%	+ IPCA
19	CRI	18.508.184	0,88%	Rodobens Negócios Imob.	Brazilian Securities	14K0218631	A	Fitch	1,47%	+ Taxa DI
20	CRI	9.344.829	0,44%	General Shopping	Habitasec Securitizadora	12K0008834	CC	Fitch	8,65%	+ IPCA
21	CRI	62.004.045	2,94%	Bresco Investimentos	BRC Securitizadora	15F1090800	n/d	n/d	8,50%	+ IGPM
22	CRI	12.561.402	0,60%	Iguatemi Shoppings	RB Capital Companhia Sec.	15I0011480	AA+	Fitch	0,15%	+ Taxa DI
23	CRI	62.144.614	2,95%	MRV Engenharia	Ápice Securitizadora S.A.	15I0660539	AA-	Fitch	1,30%	+ Taxa DI
24	CRI	100.908.691	4,79%	Partage Empreendimentos	Habitasec Securitizadora	15K0641039	n/d	n/d	2,00%	+ Taxa DI
25	CRI	93.057.634	4,42%	Lojas Havan	Ápice Securitizadora S.A.	15L0676664	A-	Fitch	2,50%	+ Taxa DI
26	CRI	105.077.280	4,99%	Iguatemi Shoppings	RB Capital Companhia Sec.	15L0736524	AA+	Fitch	1,30%	+ Taxa DI
27	CRI	25.000.000	1,19%	Rodobens Negócios Imob.	Brazilian Securities	16A1249175	A	Fitch	2,30%	+ Taxa DI
28	CRI	105.354.918	5,00%	Iguatemi Shoppings	RB Capital Companhia Sec.	16C0208472	AA+	Fitch	1,30%	+ Taxa DI
29	CRI	100.087.228	4,75%	BR Malls	RB Capital Companhia Sec.	16E0707976	AA+	Fitch	1,75%	+ Taxa DI
30	CRI	99.423.935	4,72%	MRV Engenharia	Ápice Securitizadora S.A.	16F0071780	AA-	Fitch	2,10%	+ Taxa DI
31	CRI	150.000.000	7,12%	BR Properties	RB Capital Companhia Sec.	16H0248183	A+	S&P	1,45%	+ Taxa DI
32	CRI	150.000.000	7,12%	BR Properties	RB Capital Companhia Sec.	16H0248445	A+	S&P	1,45%	+ Taxa DI
33	LCI	439.528.797	20,86%	Caixa Econômica Federal	Caixa Econômica Federal	-	AA+	Fitch	88% --> 97%	da Taxa DI
TOTAL		2.106.580.508	100,00%							

Carteira de Ativos

Ao final de agosto, considerando também os recursos em caixa, o portfólio do Kinea Rendimentos Imobiliários apresentava a seguinte distribuição:



Informações Contábeis

Recursos disponíveis para distribuição:

No quadro abaixo, apresentamos os recursos disponíveis para distribuição auferidos em agosto, considerando as receitas e despesas realizadas no período:

Distribuição de Resultados no Mês (em reais)	
(+) Receitas Totais	26.285.636,29
(-) Despesas Totais	(2.185.524,89)
(=) Resultado Mensal	24.100.111,40
(+) Resultado Retido Períodos Anteriores	2.150.139,01
(=) Distribuição Total	26.250.250,41

Para apuração do resultado do Fundo, foram considerados os rendimentos apropriados através do regime contábil de competência, que compreendem juros e correção monetária da carteira de investimentos, descontando-se a taxa administração, custódia e demais custos de manutenção do fundo.

Informações Contábeis

Valor Patrimonial⁹

Histórico dos últimos 12 meses de variação patrimonial¹⁰:

Data	Cotas	Valor (R\$)	Variação	PL (R\$)
30/Set/15	10.768.043	98,73	-0,84%	1.063.120.209
30/Out/15	10.768.043	99,09	0,37%	1.067.005.381
30/Nov/15	10.768.043	99,06	-0,03%	1.066.696.477
31/Dez/15	10.768.043	99,54	0,48%	1.071.802.949
29/Jan/16	11.011.366	100,24	0,71%	1.103.789.261
29/Fev/16	12.881.366	101,42	1,18%	1.306.439.304
31/Mar/16	14.438.503	102,31	0,88%	1.477.188.076
29/Abr/16	14.438.503	103,23	0,90%	1.490.464.346
31/Mai/16	14.438.503	102,93	-0,29%	1.486.115.840
30/Jun/16	14.438.503	102,82	-0,10%	1.484.569.701
29/Jul/16	14.438.503	103,12	0,29%	1.488.920.724
31/Ago/16	21.341.667	103,46	0,62%	2.208.026.863

9 - Soma dos Ativos (Títulos Imobiliários + Caixa) menos os Passivos (Taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII.

10 - Valor Patrimonial em 31/08/2016, já deduzido da distribuição de rendimentos do mês.

Atenciosamente,

Kinea Investimentos

Este relatório foi elaborado pela Kinea Investimentos Ltda. (Kinea), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não comercializa nem distribui quotas de fundos de investimentos, valores imobiliários ou quaisquer outros ativos. Este relatório é fornecido exclusivamente a título informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição.

As informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. O Grupo Itaú Unibanco e a Kinea não declaram ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse relatório e de seu conteúdo.

As opiniões, estimativas e projeções expressas neste relatório refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores.

Esse relatório não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Kinea. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura e não há qualquer tipo de garantia, implícita ou explícita, prestada pela Kinea ou qualquer empresa do Grupo Itaú Unibanco ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Este Fundo tem menos de 12 meses. Para avaliação de performance de um fundo de investimento, é recomendável a análise de, no mínimo, 12 meses.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor.



Dúvidas, reclamações e sugestões fale com o seu Distribuidor. Se necessário, entre em contato com o Administrador (11) 5029-1456, dias úteis, das 9 às 18h, ou utilize o SAC Personnalité 0800 722 7377, todos os dias, 24h ou o Fale Conosco (www.itaubanco.com.br). Se desejar a reavaliação da solução apresentada após utilizar esses canais, recorra à Ouvidoria Corporativa Itaú 0800 570 0011, dias úteis, das 9 às 18h, Caixa Postal nº 67.600, CEP 03162-971. Deficientes auditivos ou de fala, todos os dias úteis, das 9 às 18h, 0800 722 1722.

Kinea

uma empresa 