

Kinea

Rendimentos Imobiliários - FII

Relatório de Gestão



Novembro de 2016

Kinea

uma empresa 

Prezado investidor,

Ao final de Outubro de 2016, a alocação em CRI era de aproximadamente 76,98% dos ativos do Fundo. Adicionalmente, 19,99% da carteira estavam investidos em LCI de baixo risco de crédito e alta liquidez, desse modo, o portfólio de títulos de renda fixa imobiliária representava 96,97% do patrimônio do Fundo. Os recursos remanescentes, aproximadamente 3,03%, permaneciam em instrumentos de caixa. Conforme informado em relatórios anteriores, a alocação em LCI e instrumentos de caixa refere-se a recursos captados no âmbito da última oferta pública de cotas.

No mês, realizamos o desembolso de uma nova operação, estruturada junto a MRV Engenharia, em montante de R\$ 60 milhões, prazo de dois anos e remuneração equivalente à Taxa DI + 2.00% ao ano.

Adicionalmente, permanecemos com o foco voltado para o processo de estruturação de novas operações para o portfólio, dessa forma, esperamos realizar novos investimentos em breve com o objetivo de aumentar a participação dos CRI no portfólio do Fundo.

A distribuição de dividendos do Fundo, foi equivalente a R\$ 1,06 por cota, isenta do Imposto de Renda para as pessoas físicas.

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de rendimentos referente ao mês de outubro ocorrerá no dia 16/10/2016. O valor creditado foi de R\$ 1,06 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\$ 104,305^{5 6}. Nessa tabela, observa-se a **rentabilidade do Fundo em relação à variação da Taxa DI⁷** 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
out/16	1,06	1,05%	1,06%	101,1%	119%	1,02%	97,2%	114%	1,02%	97,0%	114%	1,02%	96,9%	114%	1,02%	96,9%	114%
set/16	1,13	1,11%	1,13%	102,0%	120%	1,09%	98,1%	115%	1,08%	97,9%	115%	1,08%	97,8%	115%	1,08%	97,8%	115%
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%	-	-	-	-	-	-

- 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 30/09/16 (inclusive) a 31/10/16 (exclusive).

Negociação e Liquidez

Em outubro, as cotas do Kinea Rendimentos foram transacionadas em 100% dos pregões do mercado secundário da BM&FBOVESPA. No mês, foram negociadas 477.014 cotas, totalizando um volume de aproximadamente R\$ 54,5 milhões, referente a aproximadamente R\$ 2,7 milhões por dia. O valor médio de negociação das cotas no período foi de R\$ 114,22. O gráfico a seguir apresenta a evolução no valor de mercado das cotas bem como no montante financeiro negociado por dia:

Valor da Cota e Volume de Negociação no Mercado Secundário



Carteira de Ativos

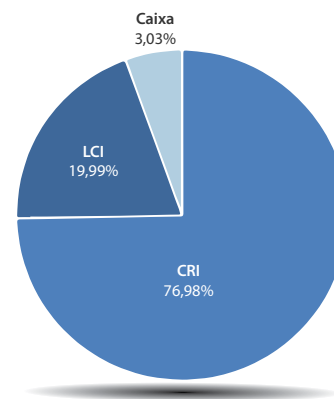
Ao término de outubro, o fundo apresentava a seguinte carteira de CRI e LCI:

Portfólio de CRI e LCI

	Ativo	Montante (R\$)	%	Devedor	Emissor	Cód. Ativo	Rating	Agência	Remuneração e Indexação	
									Cupom (ano)	Indexador
1	CRI	4.488.520	0,21%	PPG Industrial	RB Capital Securitizadora	12I0017699	AAA	Fitch	4,55%	+ IPCA
2	CRI	10.085.075	0,47%	Atento	RB Capital Securitizadora	12K0008835	AA-	Fitch	4,26%	+ IGPM
3	CRI	21.685.515	1,00%	Airport Town	RB Capital Companhia Sec.	12K0032901	A+	Fitch	4,77%	+ IPCA
4	CRI	22.702.245	1,05%	Lojas Americanas	Brasil Plural Securitizadora	12K0035326	AA-	Fitch	6,60%	+ IPCA
5	CRI	37.840.602	1,75%	General Shopping	Habitasec Securitizadora	12L0023446	CC	Fitch	7,20%	+ IPCA
6	CRI	47.938.027	2,22%	General Shopping	Habitasec Securitizadora	12K0008830	CC	Fitch	6,30%	+ IPCA
7	CRI	30.797.740	1,43%	BR Distribuidora	RB Capital Companhia Sec.	12J0037879	AA+	Fitch	5,08%	+ IPCA
8	CRI	22.021.260	1,02%	BR Distribuidora	RB Capital Securitizadora	11H0016706	AA+	Fitch	5,73%	+ IPCA
9	CRI	28.505.185	1,32%	Suzano Papel	Gaia Agro Securitizadora	13H0094586	AA+	Fitch	6,60%	+ IPCA
10	CRI	377.637	0,02%	Petrobras	RB Capital Securitizadora	11L0018659	AA+	Fitch	6,05%	+ IPCA
11	CRI	7.084.757	0,33%	BR Distribuidora	RB Capital Securitizadora	09J0010341	AA+	Fitch	6,40%	+ IPCA
12	CRI	8.892.607	0,41%	Petrobras	Brazilian Securities	13H0098728	AA+	Fitch	6,41%	+ IPCA
13	CRI	7.076.147	0,33%	Alphaville Urbanismo	Brazilian Securities	13H0077381	A-	Fitch	8,38%	+ IPCA
14	CRI	38.571.858	1,79%	Allianz Seguros	Brazilian Securities	14C0091718	n/d	n/d	7,75%	+ IGPM
15	CRI	71.269.517	3,30%	Petrobras	Brazilian Securities	13J0119975	AA+	Fitch	6,69%	+ IPCA
16	CRI	62.646.098	2,90%	Lojas Renner	RB Capital Companhia Sec.	13K0111771	AA	Fitch	7,72%	+ IPCA
17	CRI	80.388.478	3,72%	BR Malls	RB Capital Companhia Sec.	14C0072810	AA+	Fitch	7,04%	+ IPCA
18	CRI	67.505.699	3,13%	Magazine Luiza	Nova Securitização	14K0209085	AA-	S&P	7,40%	+ IPCA
19	CRI	18.514.050	0,86%	Rodobens Negócios Imob.	Brazilian Securities	14K0218631	A	Fitch	1,47%	+ Taxa DI
20	CRI	9.340.697	0,43%	General Shopping	Habitasec Securitizadora	12K0008834	CC	Fitch	8,65%	+ IPCA
21	CRI	61.347.186	2,84%	Bresco Investimentos	BRC Securitizadora	15F1090800	n/d	n/d	8,50%	+ IGPM
22	CRI	13.452.197	0,62%	Iguatemi Shoppings	RB Capital Companhia Sec.	15I0011480	AA+	Fitch	0,15%	+ Taxa DI
23	CRI	63.625.110	2,95%	MRV Engenharia	Ápice Securitizadora S.A.	15I0660539	AA-	Fitch	1,30%	+ Taxa DI
24	CRI	100.841.712	4,67%	Partage Empreendimentos	Habitasec Securitizadora	15K0641039	n/d	n/d	2,00%	+ Taxa DI
25	CRI	91.094.184	4,22%	Lojas Havan	Ápice Securitizadora S.A.	15L0676664	A-	Fitch	2,50%	+ Taxa DI
26	CRI	104.808.330	4,85%	Iguatemi Shoppings	RB Capital Companhia Sec.	15L0736524	AA+	Fitch	1,30%	+ Taxa DI
27	CRI	25.000.000	1,16%	Rodobens Negócios Imob.	Brazilian Securities	16A1249175	A	Fitch	2,30%	+ Taxa DI
28	CRI	105.126.850	4,87%	Iguatemi Shoppings	RB Capital Companhia Sec.	16C0208472	AA+	Fitch	1,30%	+ Taxa DI
29	CRI	99.925.051	4,63%	BR Malls	RB Capital Companhia Sec.	16E0707976	AA+	Fitch	1,75%	+ Taxa DI
30	CRI	99.485.319	4,61%	MRV Engenharia	Ápice Securitizadora S.A.	16F0071780	AA-	Fitch	2,10%	+ Taxa DI
31	CRI	149.603.765	6,93%	BR Properties	RB Capital Companhia Sec.	16H0248183	A+	S&P	1,45%	+ Taxa DI
32	CRI	149.603.765	6,93%	BR Properties	RB Capital Companhia Sec.	16H0248445	A+	S&P	1,45%	+ Taxa DI
33	CRI	60.178.950	2,79%	MRV Engenharia	Ápice Securitizadora S.A.	16J0799248	AA-	Fitch	2,00%	+ Taxa DI
34	LCI	437.097.116	19,79%	Caixa Econômica Federal	Caixa Econômica Federal	-	AA+	Fitch	88% → 89%	da Taxa DI
35	LCI	10.056.910	0,46%	Banco ABC Brasil	Banco ABC Brasil	-	AA+	Fitch	88,00%	da Taxa DI
TOTAL		2.158.921.250	100,00%							

Carteira de Ativos

Ao final de outubro, 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 outubro, considerando as receitas e despesas realizadas no período:

Distribuição de Resultados no Mês (em reais)	
(+) Receitas Totais	22.187.328,27
(-) Despesas Totais	-1.984.795,43
(=) Resultado Mensal	20.202.532,84
(+) Resultado Retido Períodos Anteriores	2.419.634,18
(=) Distribuição Total	22.622.167,02

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/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
30/Set/16	21.341.667	103,84	0,36%	2.216.017.791
31/Out/16	21.341.667	103,66	-0,17%	2.212.212.933

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

10 - Valor Patrimonial em 31/10/2016, 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.

O Fundo não é registrado nos Estados Unidos da América sob o Investment Company Act de 1940 ou sob o Securities Act de 1933. O Fundo não pode ser oferecido ou vendido nos Estados Unidos da América ou em qualquer um de seus territórios, possessões ou áreas sujeitas a sua jurisdição, ou a pessoas que sejam consideradas como U.S. Persons para fins da regulamentação de mercado de capitais norte-americana.



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.itaub.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 