

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA - FII

KNRI11

CNPJ: 12.005.956/0001-65

Kinea

uma empresa



RELATÓRIO DE GESTÃO

NOVEMBRO 2019

Objetivo do Fundo

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

Patrimônio líquido¹

R\$ 3.559.288.220,85

Número de cotistas

137.260

Valor patrimonial da cota

Posição em 29/11/19

R\$ 150,81

Valor de mercado da cota

Fechamento em 29/11/19

R\$ 174,90

Volume negociado

Mês R\$ 203.904.302

Média diária R\$ 10.731.805

Renda Mensal

Pagamento em 13/12/19

R\$ 0,74/cota

Taxa de administração e gestão²

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,

No mês de novembro/19 concluímos duas locações no Edifício Athenas. A primeira, referente a meio andar, foi realizada para a Cillos, empresa do grupo Aster Petróleo, e a segunda, referente a um andar inteiro, foi realizada para a Iteris, que atua no ramo de tecnologia.

Os espaços em questão foram desocupados pela empresa Pravalor e locados no mesmo mês para os novos inquilinos, evitando assim impactos na vacância física do Fundo. A vacância física³ do Fundo ao final do mês de novembro foi de 5,05%, a vacância financeira⁴ de 7,30% e a vacância financeira ajustada pelas carências previstas nos novos contratos de locação de 9,20%.

Temos observado que o segmento corporativo de São Paulo já vem demonstrando sinais de retomada, com consequente queda nos indicadores de vacância. Entretanto, a recuperação dos valores de locação vem acontecendo em ritmo mais lento do que o esperado em determinadas regiões. Além disso, como informado nos relatórios de gestão anteriores, o segmento corporativo do Rio de Janeiro e algumas regiões do segmento de logística de São Paulo ainda não apresentam sinais claros de retomada, postergando assim a curva de absorção projetada para o portfólio do Fundo nestes segmentos. A expectativa do gestor é que não ocorram aumentos de rendimento no 1º semestre de 2020, tendo em vista os fatores de mercado acima descritos e a alocação do caixa conforme a evolução da obra do CD Cabreúva.

Ressaltamos que o foco da equipe de gestão permanece no trabalho ativo de prospecção de novos imóveis de qualidade para alocação do saldo disponível, bem como no processo de comercialização dos espaços vagos para a redução da vacância visando melhores resultados para o Fundo.

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

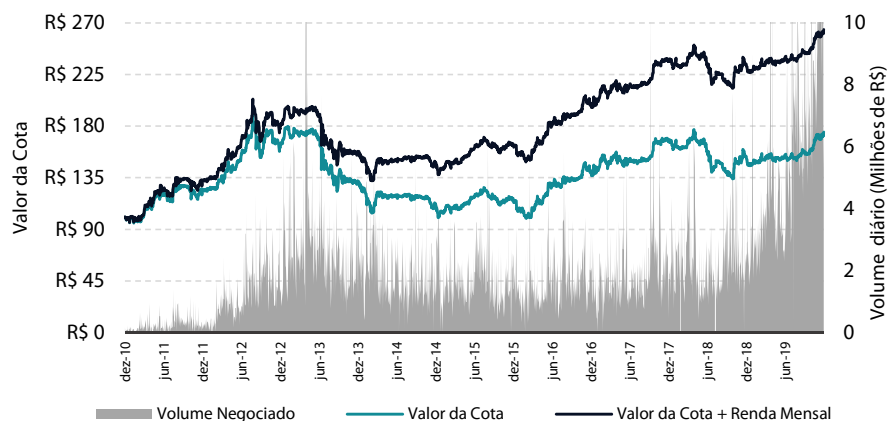
	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão	5ª Emissão	6ª Emissão
	15/09/10	08/07/11	13/01/12	01/02/13	21/07/17	05/04/19
Valor Referencial da Cota ⁵	100,58	112,86	122,80	163,43	144,48	144,36
Variação da Cota	59,12%	43,97%	33,95%	4,84%	16,84%	16,92%
Renda Distribuída	142,10%	111,72%	93,71%	53,55%	18,29%	4,18%
Rentabilidade Total	201,22%	155,69%	127,66%	58,40%	35,13%	21,10%
CDI no Período ⁶	117,01%	100,33%	90,01%	76,12%	13,79%	3,29%
Rentabilidade FI x CDI	171,97%	155,18%	141,83%	76,71%	254,70%	641,82%
Ibovespa ⁷ no Período	58,92%	75,95%	82,99%	79,34%	67,33%	11,46%

1.Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII 2. 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 3. Percentual de áreas vagas em relação ao total de áreas dos ativos do Fundo. 4. Percentual das receitas que poderiam ser geradas pelas áreas vagas em relação ao total de receitas de aluguel do Fundo. 5. Os valores referenciais da cota das emissões foram ajustados para refletir o desmembramento de cotas ocorrido em 02 de Junho de 2014. 6. Certificado de Depósito Interbancário, adotado neste Relatório como mera referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance do Fundo. 7. 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 B3.

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Em novembro, as cotas foram negociadas em **100% dos pregões** da B3, com volume médio diário de aproximadamente **R\$ 10,73 milhões**.

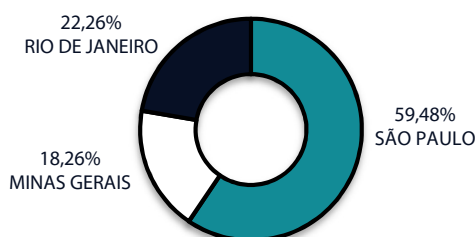
Os volumes transacionados representaram um total de 1.193.546 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 5,06% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 10.731.805 e um volume médio por negócio de R\$1.371,64. Atualmente o Fundo possui a maior participação no IFIX⁸ (7,211%).



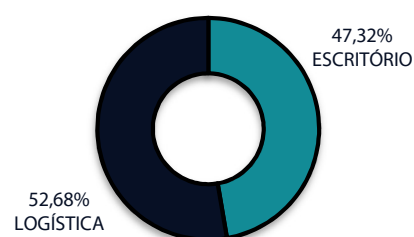
CARTEIRA IMOBILIÁRIA⁹

Portfólio composto por 19 propriedades sendo 10 edifícios comerciais e 9 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.

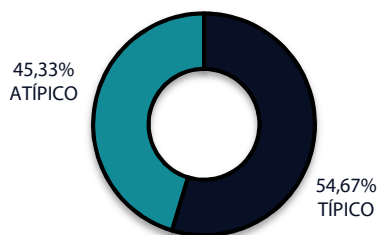
RECEITA POR ESTADO



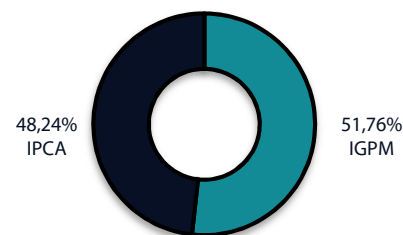
RECEITA POR TIPOLOGIA



RECEITA POR TIPO DE CONTRATO

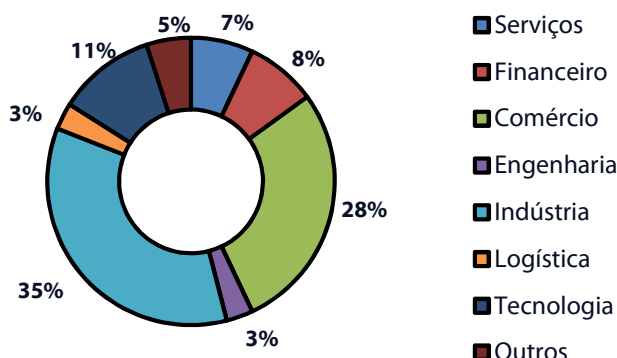


RECEITA POR ÍNDICE DE REAJUSTE



O Fundo possui um total de 85 contratos de locação e mais de 50 inquilinos, trazendo assim uma diversificação para o portfólio.

RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO

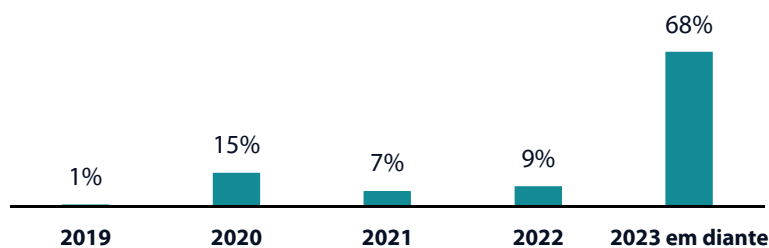


8. O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) tem por objetivo medir a performance de uma carteira composta por cotas de fundos imobiliários que são listados para negociação nos ambientes administrados pela B3. Mais informações em: http://www.b3.com.br/pt_br/. 9. Informações gerenciais não auditadas.

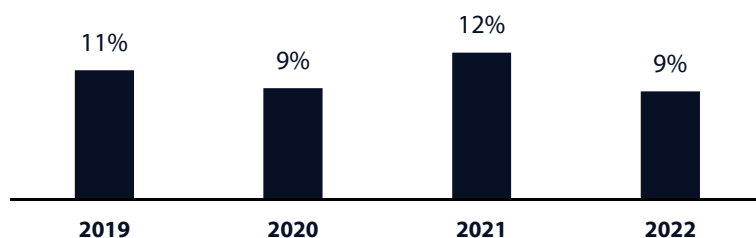
CARTEIRA IMOBILIÁRIA

O prazo médio dos contratos firmados pelo Fundo é de 9,67 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

10 Edifícios corporativos
(90.000 m² de ABL)

9 Galpões logísticos
(660.800 m² de ABL)

19 Imóveis e **750.800 m²** de ABL¹⁰

SÃO PAULO

Edifício Athenas – Pinheiros

Edifício Diogo Moreira 184 – Faria Lima

Edifício Joaquim Floriano – Itaim

Edifício Bela Paulista – Paulista

Edifício Madison – Vila Olímpia

Edifício São Luiz (Torre IV) – Itaim

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 Itaqua
Itaquaquetuba

Centro de Distribuição Bandeirantes
Louveira

Centro de Distribuição Cabreúva (em desenvolvimento)
Cabreúva

MINAS GERAIS

Centro de Distribuição Pouso Alegre – Pouso Alegre

Edifício Boulevard Corporate Tower
Belo Horizonte

RIO DE JANEIRO

Edifício Botafogo Trade Center– Botafogo

Edifício Buenos Aires Corporate– Centro

Edifício Lagoa Corporate – Humaitá

Centro de Distribuição Santa Cruz
Santa Cruz

10. ABL: Área Bruta Locável. Para o imóvel Edifício Boulevard Corporate Tower foi considerada a área referente aos pavimentos adquiridos na 1ª e 2ª etapa da aquisição do imóvel, que já foram concluídas.

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS¹¹

Recursos disponíveis para distribuição:

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

Total de Receitas	20.869.554,95
Total de Despesas	-5.074.788,48
Saldo Final em 11.2019	15.794.766,47

Importante ressaltar que o valor total de receitas considera antecipações feitas pelos inquilinos neste mês no montante de R\$1,3MM e que no mês anterior foram realizadas antecipações no montante de R\$2,7MM.

Fluxo de caixa do mês de Novembro 2019:

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 administração¹²:

SALDO INICIAL EM 01.11.19	693.970.862
(+) ALUGUÉIS	15.688.368
(+) RECEITA FINANCEIRA	3.149.890
(-) COMPRA DE ATIVO	36.722.460
(-) BENFEITORIAS	855.122
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ¹³	4.456.302
(-) TAXA LEGAIS OUTRAS DESPESAS	562.326
(-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS ¹⁴	17.464.265
SALDO FINAL EM 29.11.19	652.748.645

Saldo disponível:

SALDO FINAL EM 29.11.19	652.748.645
(-) RENDIMENTOS A DISTRIBUIR	17.465.444
(-) TAXAS E OUTRAS DESPESAS A PAGAR	4.580.079
(-) RECURSOS COMPROMETIDOS COM A AQUISIÇÃO DE ATIVOS E ALUGUÉIS DE COMPETÊNCIA FUTURA	432.284.001
SALDO DISPONÍVEL EM 29.11.19	198.419.120

Recursos em caixa, alocados em instrumentos de maior liquidez:

Ao final de novembro o Fundo possuía uma disponibilidade total de recursos de R\$ 652.748.645, conforme composição abaixo:

LCI	80,13%
Ativos de liquidez	19,87%

VALOR PATRIMONIAL¹⁵

Em novembro, o valor patrimonial das cotas apresentou a seguinte evolução¹⁶:

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
31.10.19	23.600.802	R\$ 150,93	-	3.562.163.853,37
29.11.19	23.600.802	R\$ 150,81	-0,08%	3.559.288.220,85

11. Números não auditados. 12. Saldo Final em 29/11/2019, bruto da distribuição de rendimentos a ser realizada em dezembro/19. 13. 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. 14. Rendimentos Distribuídos bruto de imposto de renda de cotistas pessoa jurídica. 15. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII. 16. Valor Patrimonial em 29/11/2019 já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada em dezembro/19.

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

A carteira imobiliária do Fundo é composta atualmente pelas propriedades abaixo descritas¹⁷:

Ed. Madison



Rua Gomes de Carvalho, 1.195,
São Paulo - SP
DATA DE AQUISIÇÃO: Fev/13
ABL: 8.329 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 107.100.000 (base jun/19)

Ed. Joaquim Floriano



Rua Joaquim Floriano, 913,
São Paulo - SP
DATA DE AQUISIÇÃO: Mar/11
ABL: 3.197 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 46.700.000 (base jun/19)

Ed. Athenas



Rua Doutor Fernandes Coelho, 64,
São Paulo - SP
DATA DE AQUISIÇÃO: Fev/11
ABL: 6.230 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 76.600.000 (base jun/19)

Ed. Bela Paulista



Avenida Paulista, 2.421,
São Paulo - SP
DATA DE AQUISIÇÃO: Fev/13
ABL: 6.521 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 97.400.000 (base jun/19)

Ed. Diogo Moreira 184



Rua Diogo Moreira, 184,
São Paulo - SP
DATA DE AQUISIÇÃO: Abril/19
ABL: 12.105 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 301.800.000 (base jun/19)

Ed. São Luiz (Torre IV)



Av. Juscelino Kubitschek,
1.830, São Paulo - SP
DATA DE AQUISIÇÃO: Jul/19
ABL: 11.354 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 143.500.000 (base jun/19)

Ed. Lagoa Corporate



Rua Humaitá, 275,
Rio de Janeiro - RJ
DATA DE AQUISIÇÃO: Mai/13
ABL: 11.687 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 265.100.000 (base jun/19)

Ed. Botafogo Trade Center



Rua Voluntários da Pátria, 113,
Rio de Janeiro - RJ
DATA DE AQUISIÇÃO: Jul/12
ABL: 8.083 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 117.700.000 (base jun/19)

Ed. Buenos Aires Corporate



Rua Buenos Aires, 15,
Rio de Janeiro - RJ
DATA DE AQUISIÇÃO: Set/12
ABL: 6.855 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 66.000.000 (base jun/19)

Ed. Boulevard Corporate Tower¹⁸



Avenida dos Andradas, 3.000
Belo Horizonte - MG
DATA DE AQUISIÇÃO: Dez/18
ABL: 15.620 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 168.000.000 (base jun/19)

CD Mogi das Cruzes



Rodovia Mogi-Dutra, 11.100,
Mogi das Cruzes - SP
DATA DE AQUISIÇÃO: Mar/13
ABL: 69.113 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 224.440.000 (base jun/19)

CD Jundiaí Industrial Park



Rodovia Vice Pref. Hermenegildo
Tonolli, km 2, Jundiaí - SP
DATA DE AQUISIÇÃO: Jan/13
ABL: 75.976 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 192.800.000 (base jun/19)

CD Global Jundiaí



Avenida Caminho de Goiás, 100,
Jundiaí - SP
DATA DE AQUISIÇÃO: Nov/11
ABL: 41.468 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 112.700.000 (base jun/19)

CD Bandeirantes



Rodovia dos Bandeirantes,
km 69, Louveira - SP
DATA DE AQUISIÇÃO: Jun/13
ABL: 99.279 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 269.400.000 (base jun/19)

CD Santa Cruz



Estrada da Lama Preta, 2.805,
Rio de Janeiro - RJ
DATA DE AQUISIÇÃO: Out/13
ABL: 64.860 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 216.620.000 (base jun/19)

CD Pouso Alegre



Rodovia Fernão Dias, km 863,
Pouso Alegre - MG
DATA DE AQUISIÇÃO: Mai/13
ABL: 87.750 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 243.500.000 (base jun/19)

CD Itaquá



Rua do Níquel, 205,
Itaquaquecetuba - SP
DATA DE AQUISIÇÃO: Mai/18
ABL: 30.698 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 111.900.000 (base jun/19)

CD PIB Sumaré



Avenida Parque Industrial, 580,
Sumaré - SP
DATA DE AQUISIÇÃO: Set/11
ABL: 13.836 m²
VALOR DE AVALIAÇÃO:
R\$ 18.000.000 (base jun/19)

17. Avaliação patrimonial dos imóveis elaborada pela empresa Colliers International. 18. ABL e Valor de Avaliação referente a parcela do imóvel adquirida pelo Fundo até o momento (13 pavimentos), que representa 76,3% do empreendimento.

DEMAIS CONSIDERAÇÕES

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 ICVM472, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. Os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios seguem a ICVM356, portanto são condomínios abertos ou fechados, sendo que: (i) quando condomínios abertos, o resgate das cotas está condicionado à disponibilidade de caixa do fundo; e (ii) quando condomínios fechados, em que as cotas não são resgatáveis, 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

