

KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - FII

KNCR11

CPNPJ: 16.706.958/0001-32

Kinea

uma empresa **Itaú**

RELATÓRIO DE GESTÃO

JANEIRO 2017

Patrimônio Líquido¹

R\$ 2.210.001.253,29

Quantidade de cotas

21.341.667

Quantidade de Cotistas

13.545

Valor patrimonial da cota

Posição em 30/12/16

R\$ 103,55

Valor de mercado da cota

Fechamento em 30/12/16

R\$ 113,50

Volume negociado

Mês R\$ 52.324.654,00

Média/dia R\$ 2.491.650,19

Rendimentos

Pagamento em 12/01/17

R\$ 1,15/ cota (98,3% do CDI)²

Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

Administrador

Intrag DTVM Ltda.

Prezado Investidor,

No mês de dezembro, o Fundo concretizou investimentos relevantes e concluiu o processo de alocação dos recursos captados ao longo de 2016. Acreditamos que as novas operações contribuem bastante para o Kinea Rendimentos, não só por serem operações exclusivas, mas especialmente por serem transações baseadas em ativos imobiliários diferenciados, com estrutura robusta e devedores sólidos. Inicialmente, realizamos a aquisição de um CRI baseado no Shopping Metrô Tucuruvi, empreendimento que recentemente foi adquirido pela empresa HSI Investimentos da JHSF S/A, por R\$ 414 milhões. O CRI investido pelo Fundo possui montante de R\$ 190 milhões, prazo de 15 anos, e remuneração equivalente à Taxa DI + 2,00% ao ano. A operação é garantida pela operação da totalidade do empreendimento e de seus recebíveis.

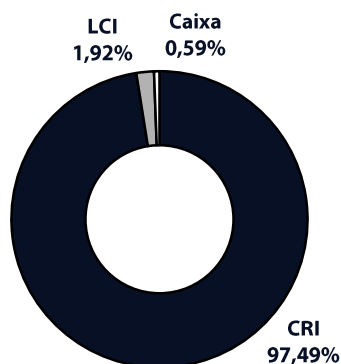
Adicionalmente, concluímos a aquisição de uma operação de responsabilidade da empresa BR Properties. Trata-se de um CRI com volume de R\$ 120 milhões, prazo de 12 anos, e remuneração equivalente à Taxa DI + 1,65% ao ano. Este CRI é baseado no empreendimento Chucris Zaidan, que é um edifício corporativo alugado para empresa VIVO S/A. Além de ser uma operação de responsabilidade da BR Properties, a operação se baseia no recebimento dos aluguéis pagos pela VIVO, além de contar com a integralidade do ativo como garantia.

Por fim, investimos em três operações com a empresa Cyrela Brazil Realty, totalizando R\$ 230 milhões, e com remuneração média equivalente a 100,5% da Taxa DI. Estas são operações de curto prazo e visam gerar uma maior eficiência na alocação de recursos de menor prazo.

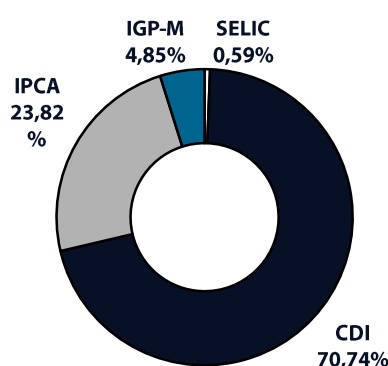
Gostaríamos de destacar que o portfólio de ativos do Fundo permanece saudável e totalmente adimplente. Nossa equipe de gestão continua o trabalho constante de monitoramento das operações.

Ao final do mês de dezembro, o Fundo apresentava alocação em CRI de aproximadamente 97,49% de seus ativos. Adicionalmente, 1,92% da carteira estavam investidos em LCI e, dessa forma, o portfólio de títulos de renda fixa imobiliária representava 99,41% do patrimônio. Os recursos remanescentes, aproximadamente 0,59%, permaneciam em instrumentos de caixa.

Alocação por instrumento



Alocação por indexador



1. Soma dos Ativos (Títulos Imobiliários + Caixa) menos os Passivos (Taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII. 2. Considera o valor inicial da 4ª e 5ª Emissões de Cotas do Fundo, equivalente a R\$ 104,30.

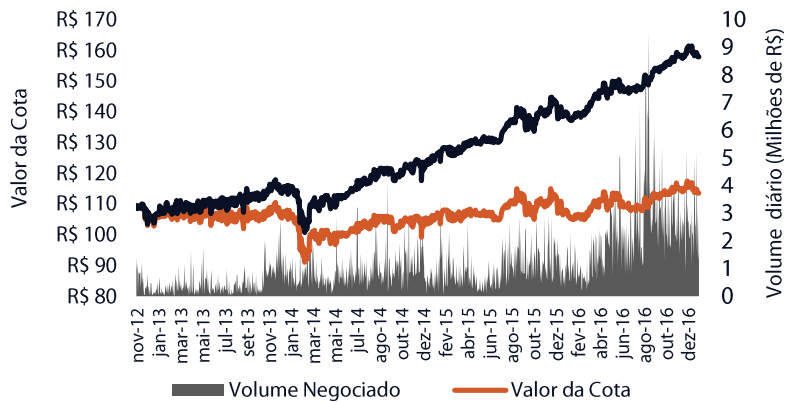
RENDIMENTOS MENSAIS

Rentabilidade do Fundo em dezembro³ considerando a distribuição de rendimentos⁴ e tomando como base o valor praticado na 1ª, 4ª e 5ª emissões⁵ de cotas.

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			4ª e 5ª Emissões R\$ 104,30		
Período	Dvd. (R\$)	Taxa DI ⁶	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up ⁷	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up ⁷
Dez.16	1,15	1,12%	1,15%	102,5%	121%	1,10%	98,3%	116%
Nov.16	1,04	1,04%	1,04%	100,3%	118%	1,00%	96,2%	113%
Out.16	1,06	1,05%	1,06%	101,1%	119%	1,02%	96,9%	114%
Set.16	1,13	1,11%	1,13%	102,0%	120%	1,08%	97,8%	115%
Ago.16	1,23	1,21%	1,23%	101,4%	119%	1,18%	97,2%	114%
Jul.16	1,16	1,11%	1,16%	104,7%	123%	1,11%	100,4%	118%
Jun.16	1,22	1,16%	1,22%	105,1%	124%	1,17%	100,8%	119%
Mai.16	1,16	1,11%	1,16%	104,7%	123%	1,11%	100,4%	118%
Abr.16	1,10	1,05%	1,10%	104,3%	123%	1,05%	100,0%	118%
Mar.16	1,22	1,16%	1,22%	105,1%	124%	1,17%	100,8%	119%
Fev.16	1,05	1,00%	1,05%	104,8%	123%	1,01%	100,5%	118%
Jan.16	1,11	1,06%	1,11%	105,2%	124%	1,06%	100,9%	119%

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

No mês, foram transacionadas 456.329 cotas, totalizando um volume de R\$ 52,32 milhões, referente a uma média de aproximadamente R\$ 2,49 milhões por dia.



INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

Recursos disponíveis para distribuição, em dezembro, considerando as receitas e despesas realizadas.

Para apuração do resultado, considera-se os rendimentos apropriados através do regime contábil de competência, que compreendem juros e correção monetária dos ativos, deduzidos da taxa administração, custódia e demais custos de manutenção do Fundo.

Distribuição de resultados no mês (R\$)	
(+) Receitas Totais	23.536.238,99
(-) Despesas Totais	-2.172.226,41
(=) Resultado Mensal	21.364.012,58
(+) Resultado Períodos Anteriores	3.178.904,47
Distribuição Total	24.542.917,05

Histórico dos últimos 12 meses de variação patrimonial, já deduzido da distribuição de rendimentos de cada mês.

O Valor Patrimonial refere-se ao último dia de cada mês, já deduzidos de rendimentos do mês.				
Data	Nº Cotas	Cota (R\$)	Variação	Patrimônio Líquido (R\$)
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
30/jul/16	14.438.503	103,12	0,29%	1.488.920.724
31/ago/16	21.341.667	103,46	0,33%	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
30/nov/16	21.341.667	103,39	-0,26%	2.206.567.652
30/dez/16	21.341.667	103,55	0,16%	2.210.001.253

3. Período compreendido entre 30/11/16 (inclusive) a 30/12/16 (exclusive). 4. 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. 5. 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. 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. 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. 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. 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. 6. "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. 7. Considera uma alíquota de IR de 15%.

CARTEIRA DE ATIVOS

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

ATIVO	MONTANTE	%	DEVEDOR	EMISSION	CÓD. ATIVO	TIPO DE RATING	NOTA	AGÊNCIA	CUPOM (ANO)	INDEXADOR
1	CRI 4.565.568	0,21%	PPG Industrial	RB Capital Securitizadora	12I0017699	Operação	AAA	Fitch	4,55%	+ IPCA
2	CRI 9.558.310	0,43%	Atento	RB Capital Securitizadora	12K0008835	Operação	AA-	Fitch	4,26%	+ IGPM
3	CRI 21.109.976	0,95%	Airport Town	RB Capital Companhia Sec.	12K0032901	Operação	A+	Fitch	4,77%	+ IPCA
4	CRI 22.543.368	1,02%	Lojas Americanas	Brasil Plural Securitizadora	12K0035326	Operação	AA-	Fitch	6,60%	+ IPCA
5	CRI 37.532.411	1,70%	General Shopping	Habitasec Securitizadora	12L0023446	Corporativo	CC	Fitch	7,20%	+ IPCA
6	CRI 47.464.848	2,14%	General Shopping	Habitasec Securitizadora	12K0008830	Corporativo	CC	Fitch	6,30%	+ IPCA
7	CRI 30.762.243	1,39%	BR Distribuidora	RB Capital Companhia Sec.	12J0037879	Corporativo	AA+	Fitch	5,08%	+ IPCA
8	CRI 22.797.656	1,03%	BR Distribuidora	RB Capital Securitizadora	11H0016706	Corporativo	AA+	Fitch	5,73%	+ IPCA
9	CRI 29.028.913	1,31%	Suzano Papel	Gaia Agro Securitizadora	13H0094586	Corporativo	AA+	Fitch	6,60%	+ IPCA
10	CRI 323.830	0,01%	Petrobras	RB Capital Securitizadora	11L0018659	Corporativo	AA+	Fitch	6,05%	+ IPCA
11	CRI 7.224.600	0,33%	BR Distribuidora	RB Capital Securitizadora	09J0010341	Corporativo	AA+	Fitch	6,40%	+ IPCA
12	CRI 9.065.746	0,41%	Petrobras	Brazilian Securities	13H0098728	Corporativo	AA+	Fitch	6,41%	+ IPCA
13	CRI 7.245.983	0,33%	Alphaville Urbanismo	Brazilian Securities	13H0077381	Operação	A-	Fitch	8,38%	+ IPCA
14	CRI 37.969.253	1,72%	Allianz Seguros	Brazilian Securities	14C0091718	-	n/d	n/d	7,75%	+ IGPM
15	CRI 72.388.623	3,27%	Petrobras	Brazilian Securities	13J0119975	Corporativo	AA+	Fitch	6,69%	+ IPCA
16	CRI 62.568.725	2,83%	Lojas Renner	RB Capital Companhia Sec.	13K0111771	Operação	AA	Fitch	7,72%	+ IPCA
17	CRI 80.614.745	3,64%	BR Malls	RB Capital Companhia Sec.	14C0072810	Corporativo	AA+	Fitch	7,04%	+ IPCA
18	CRI 67.174.443	3,04%	Magazine Luiza	Nova Securitização	14K0209085	Corporativo	AA-	S&P	7,40%	+ IPCA
19	CRI 9.320.949	0,42%	General Shopping	Habitasec Securitizadora	12K0008834	Corporativo	CC	Fitch	8,65%	+ IPCA
20	CRI 60.542.602	2,74%	Bresco Investimentos	BRC Securitizadora	15F1090800	-	n/d	n/d	8,50%	+ IGPM
21	CRI 13.267.720	0,60%	Iguatemi Shoppings	RB Capital Companhia Sec.	15I0011480	Operação	AA+	Fitch	0,15%	+ Taxa DI
22	CRI 100.763.572	4,55%	Partage Empreendimentos	Habitasec Securitizadora	15K0641039	-	n/d	n/d	2,00%	+ Taxa DI
23	CRI 89.418.704	4,04%	Lojas Havan	Ápice Securitizadora S.A.	15L0676664	Operação	A-	Fitch	2,50%	+ Taxa DI
24	CRI 104.712.930	4,73%	Iguatemi Shoppings	RB Capital Companhia Sec.	15L0736524	Corporativo	AA+	Fitch	1,30%	+ Taxa DI
25	CRI 25.000.000	1,13%	Rodobens Negócios Imob.	Brazilian Securities	16A1249175	Corporativo	A	Fitch	2,30%	+ Taxa DI
26	CRI 105.076.843	4,75%	Iguatemi Shoppings	RB Capital Companhia Sec.	16C0208472	Corporativo	AA+	Fitch	1,30%	+ Taxa DI
27	CRI 99.822.239	4,51%	BR Malls	RB Capital Companhia Sec.	16E0707976	Corporativo	AA+	Fitch	1,75%	+ Taxa DI
28	CRI 101.213.974	4,57%	MRV Engenharia	Ápice Securitizadora S.A.	16F0071780	Corporativo	AA-	Fitch	2,10%	+ Taxa DI
29	CRI 148.669.129	6,72%	BR Properties	RB Capital Companhia Sec.	16H0248183	Corporativo	A+	S&P	1,45%	+ Taxa DI
30	CRI 148.669.129	6,72%	BR Properties	RB Capital Companhia Sec.	16H0248445	Corporativo	A+	S&P	1,45%	+ Taxa DI
31	CRI 61.688.886	2,79%	MRV Engenharia	Ápice Securitizadora S.A.	16J0799248	Corporativo	AA-	Fitch	2,00%	+ Taxa DI
32	CRI 852.339	0,04%	BR Malls	RB Capital Companhia Sec.	16E0708207	Corporativo	AA+	Fitch	0,20%	+ Taxa DI
33	CRI 99.999.932	4,52%	Cyrela	Brazil Realty	16L0074261	Corporativo	A+	Fitch	100,00%	da Taxa DI
34	CRI 190.780.493	8,62%	Shopping Tucuruvi	Cibrasec	16L0127202	-	n/d	n/d	2,00%	+ Taxa DI
35	CRI 100.348.446	4,53%	Cyrela	Brazil Realty	16L0074259	Corporativo	A+	Fitch	100,00%	da Taxa DI
36	CRI 120.343.688	5,44%	BR Properties	RB Capital Companhia Sec.	16L0194496	Corporativo	A+	Fitch	1,65%	+ Taxa DI
37	CRI 29.847.582	1,35%	Cyrela_Plano e Plano	Brazil Realty	16L0195217	Corporativo	A+	Fitch	104,00%	da Taxa DI
38	LCI 32.617.149	1,47%	Caixa Econômica Federal	Caixa Econômica Federal	-	-	AA+	Fitch	88% --> 89%	da Taxa DI
39	LCI 10.255.418	0,46%	Banco ABC Brasil	Banco ABC Brasil	-	-	AA+	Fitch	88,00%	da Taxa DI
TOTAL	2.223.150.965	100%								

Este material 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 material 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. 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. As opiniões, estimativas e projeções expressas neste material 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: 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 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. 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.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail cliente@kinea.com.br. A Kinea Investimentos Ltda. não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimentos. 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.

Dúvidas, reclamações e sugestões fale com o seu Distribuidor. Se necessário, entre em contato com o Administrador 0800 728 0728, ou utilize o SAC Personalitê 0800 722 7377, todos os dias, 24h ou o Fale Conosco (www.itaunet.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.



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.