

KINEA RENDA IMOBILIÁRIA - FII

KNRI11

CPNPJ: 12.005.956/0001-65

Kinea

uma empresa **Itaú**

RELATÓRIO DE GESTÃO

FEVEREIRO 2017

Objetivo do Fundo

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

Patrimônio líquido¹

R\$ 1.996.974.343,59

Número de cotistas

16.231

Valor patrimonial da cota

Posição em 31/01/17

R\$ 144,74

Valor de mercado da cota

Fechamento em 31/01/17

R\$ 154,80

Volume negociado

Mês R\$ 31.485.562,60

Média diária R\$ 1.499.312,50

Renda Mensal

Pagamento em 14/02/17

R\$ 0,92/ 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,

Este mês, apresentamos o relatório do Fundo em nova identidade visual e com foco na melhoria contínua do nosso processo de comunicação com o mercado. Também revisamos a metodologia utilizada para o cálculo de alguns indicadores para um melhor entendimento do cenário atual do portfólio³.

Durante o mês de janeiro de 2017, não ocorreram movimentações de inquilinos em nosso portfólio.

Portanto, a vacância física⁴ atual do Fundo encontra-se em 3,75% e a vacância financeira⁵ em 12,76%.

Adicionalmente, permanecemos com foco no trabalho ativo de manutenção dos inquilinos atuais e ocupação dos espaços vagos, de forma a minimizar o impacto do momento desafiador de mercado na carteira do Fundo.

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 quatro emissões primárias pelas respectivas cotas médias.

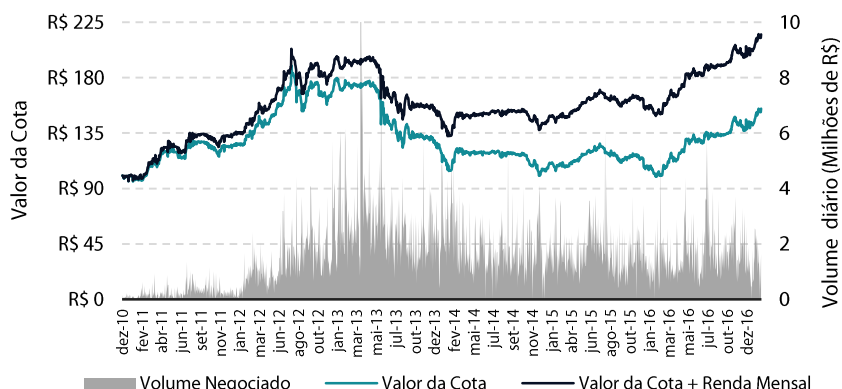
	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão	4ª Emissão
	15/09/2010	08/07/2011	13/01/2012	01/02/2013
Valor Referencial da Cota ⁶	100,58	112,86	122,80	163,43
Variação da Cota	43,13%	29,73%	20,85%	-5,28%
Renda Distribuída	81,79%	64,00%	53,17%	28,69%
Rentabilidade Total	124,92%	93,72%	74,02%	23,41%
CDI ⁷ no Período	80,34%	66,69%	58,24%	46,88%
Rentabilidade FI x CDI	155,49%	140,53%	127,09%	49,95%
Ibovespa ⁸ no Período	-5,04%	5,13%	9,34%	7,16%

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. Os ativos que possuem os seus aluguéis cedidos foram excluídos da base de cálculo dos indicadores do Fundo. 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 janeiro, as cotas foram negociadas em **100% dos pregões** da BM&FBOVESPA, com volume médio diário de aproximadamente **R\$ 1,50 milhões**.

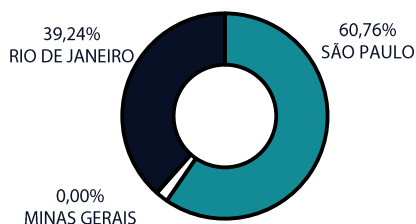
Os volumes transacionados representaram um total de 211.905 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 1,54% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$1.499.312,50 e um volume médio por negócio de R\$2.683,05. Atualmente o Fundo possui a 2ª maior participação no IFIX⁹ (8,544%).



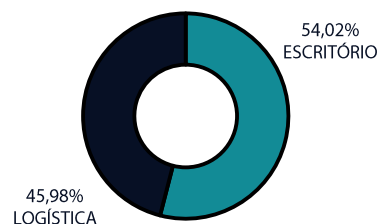
CARTEIRA IMOBILIÁRIA¹⁰

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.

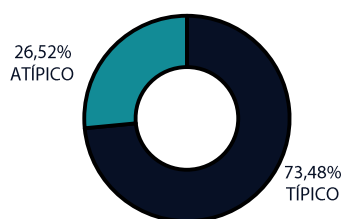
RECEITA POR ESTADO



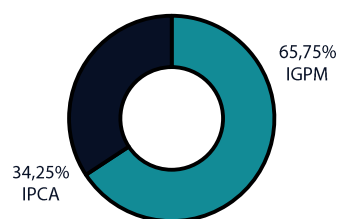
RECEITA POR TIPOLOGIA



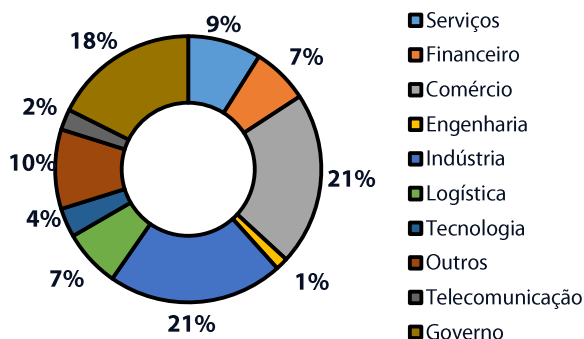
RECEITA POR TIPO DE CONTRATO



RECEITA POR ÍNDICE DE REAJUSTE



RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO

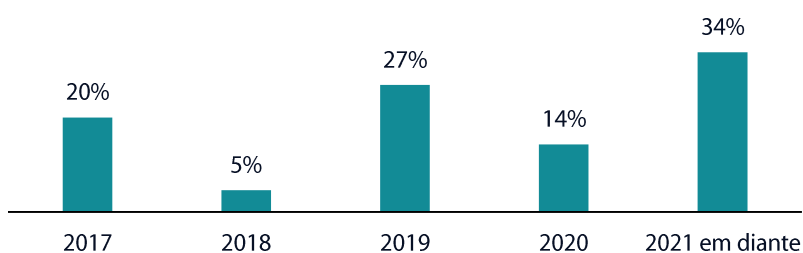


O Fundo possui um total de 57 contratos de locação e mais de 45 inquilinos, trazendo assim uma diversificação para o portfólio.

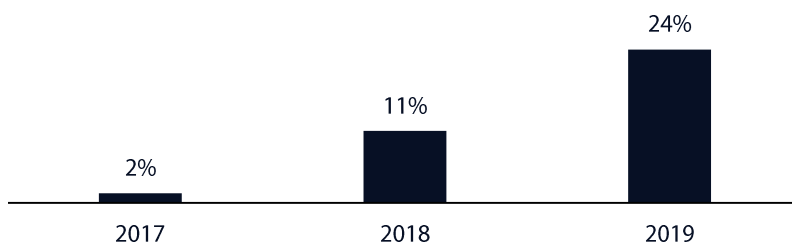
CARTEIRA IMOBILIÁRIA

O prazo médio dos contratos firmados pelo Fundo é de 6,6 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

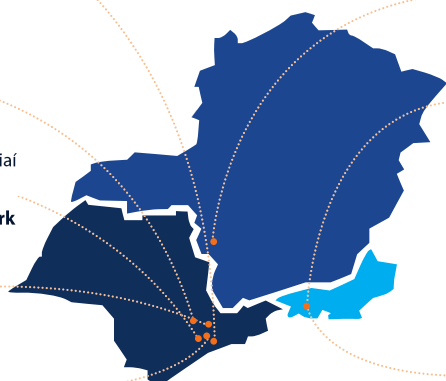


Portfólio imobiliário do fundo por localização geográfica

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 (435.000 m² de ABL)

16 Imóveis e 509.000 m² de ABL¹¹

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

11. ABL: Área Bruta Locável.

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

Recursos disponíveis para distribuição:

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

Total de Receitas	11.516.469,49
Total de Despesas	-2.806.212,06
Saldo Final em 31.01.2017	8.710.257,43

Importante ressaltar que no mês de **Dezembro** tivemos adiantamentos relevantes de receita de locação que somaram um total de **R\$2.564.818,31**.

Fluxo de caixa do mês de janeiro 2017¹²:

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 dezembro e as receitas financeiras, descontando-se as despesas do Fundo, que são compostas, basicamente, pelas taxas legais e de administração¹³:

SALDO INICIAL EM DEZEMBRO/16	98.688.114,81
(+) ALUGUÉIS	10.429.043,57
(+) RECEITA FINANCEIRA	941.985,92
(+) RECEITA VENDA DE ATIVO IMOBILIZADO ¹⁴	145.440,00
(-) BENFEITORIAS	1.335.515,71
(-) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ¹⁵	2.120.693,36
(-) TAXA LEGAIS OUTRAS DESPESAS	685.518,70
(-) RENDIMENTOS DISTRIBUÍDOS ¹⁶	12.692.999,88
SALDO FINAL EM JANEIRO/17	93.369.856,65

Recursos em caixa, alocados em instrumentos de maior liquidez:

Ao final de janeiro o Fundo possuía uma disponibilidade total de recursos de R\$93.369.856,65 conforme composição abaixo:

LCI	87,68%
LTN/ Caixa	12,32%

VALOR PATRIMONIAL¹⁷

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

DATA	QUANTIDADE DE COTAS	COTA PATRIMONIAL	VARIAÇÃO	PATRI. LÍQUIDO (R\$)
31.12.16	13.797.000	R\$ 144,88	-	1.998.890.815,80
31.01.17	13.797.000	R\$ 144,74	-0,10%	1.996.974.343,59

12. Números não auditados. 13. Saldo Final em 31/01/2017, bruto da distribuição de rendimentos a ser realizada em fevereiro/17. 14. O item “venda de ativo imobilizado” refere-se a desmobilização dos racks porta paletes do imóvel Centro de Distribuição Pouso Alegre. Tal desmobilização permitirá que o inquilino invista por conta própria em um novo sistema de armazenagem que moderniza e aumenta a capacidade de estocagem do galpão demonstrando assim a importância estratégica do galpão para o inquilino. 15. 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. 16. Rendimentos Distribuídos bruto de imposto de renda de cotistas pessoa jurídica. 17. Soma dos Ativos (imóveis+caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII. 18. Valor Patrimonial em 31/01/2017 já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada em fevereiro/17.

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS

A carteira imobiliária do Fundo é composta atualmente pelas propriedades abaixo descritos¹⁸:

Ed. Madison



Rua Gomes de Carvalho, 1.195,
São Paulo - SP

DATA DE AQUISIÇÃO: Fev/13

ABL: 8.432 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 93.630.000 (base jun/16)

Ed. Joaquim Floriano



Rua Joaquim Floriano, 913,
São Paulo - SP

DATA DE AQUISIÇÃO: Mar/11

ABL: 3.197 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 37.000.000 (base jun/16)

Ed. Athenas



Rua Doutor Fernandes Coelho, 64,
São Paulo - SP

DATA DE AQUISIÇÃO: Fev/11

ABL: 6.230 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 65.000.000 (base jun/16)

Ed. Bela Paulista



Avenida Paulista, 2.421,
São Paulo - SP

DATA DE AQUISIÇÃO: Fev/13

ABL: 6.521 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 87.850.000 (base jun/16)

Ed. Lagoa Corporate



Rua Humaitá, 275,
Rio de Janeiro - RJ

DATA DE AQUISIÇÃO: Mai/13

ABL: 11.687 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 304.000.000 (base jun/16)

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\$ 148.900.000 (base jun/16)

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\$ 106.200.000 (base jun/16)

Ed. Lavradio



Rua do Lavradio, 132,
Rio de Janeiro - RJ

DATA DE AQUISIÇÃO: Nov/10

ABL: 17.839 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 266.000.000 (base jun/16)

Ed. Gomes Freire



Avenida Gomes Freire, 471,
Rio de Janeiro - RJ

DATA DE AQUISIÇÃO: Nov/10

ABL: 4.959 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 56.500.000 (base jun/16)

CD Bandeirantes



Rodovia dos Bandeirantes, km 69,
Louveira - SP

DATA DE AQUISIÇÃO: Jun/13

ABL: 99.279 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 221.700.000 (base jun/16)

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\$ 171.500.000 (base jun/16)

CD Jundiá Industrial Park



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

DATA DE AQUISIÇÃO: Jan/13

ABL: 75.976 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 189.600.000 (base jun/16)

CD Global Jundiá



Avenida Caminho de Goiás, 100,
Jundiá - SP

DATA DE AQUISIÇÃO: Nov/11

ABL: 42.492 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 115.000.000 (base jun/16)

CD PIB Sumaré



Avenida Parque Industrial, 580,
Sumaré - SP

DATA DE AQUISIÇÃO: Set/11

ABL: 13.600 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 24.250.000 (base jun/16)

CD Santa Cruz



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

DATA DE AQUISIÇÃO: Out/13

ABL: 47.204 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 143.700.000 (base jun/16)

CD Pouso Alegre



Rodovia Fernão Dias, km 863,
Pouso Alegre - MG

DATA DE AQUISIÇÃO: Mai/13

ABL: 87.750 m²

VALOR DE AVALIAÇÃO:

R\$ 212.100.000 (base jun/16)

¹⁸ Avaliação patrimonial dos imóveis elaborada pela empresa Colliers International.

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 Personalit 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.