



Administração Fiduciária

Assembleia Geral Ordinária

Kinea Renda Imobiliária FII - Fundo de Investimento Imobiliário

Kinea Renda Imobiliária FII - Fundo de Investimento Imobiliário

Deliberação sobre as Demonstrações Financeiras, Notas Explicativas e Parecer dos Auditores Independentes, relativos ao exercício social encerrado em 30/06/2019. Os respectivos documentos já encontram-se disponíveis para consulta no site

Kinea Renda Imobiliária FII

Sumário executivo: auditoria das demonstrações
financeiras do exercício findo em 30 de junho de
2019

Outubro 2019



Balanço Patrimonial

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Ativo</u>		
Disponibilidades / aplicações financeiras	960.400	238.967
Contas a receber por aluguéis	17.188	13.179
Propriedades para investimentos / outros	2.635.760	2.026.600
Total do ativo	<u>3.613.348</u>	<u>2.278.746</u>
<u>Passivo e patrimônio líquido</u>		
Rendimentos a distribuir	17.466	14.288
Aquisição de imóveis a pagar	8.941	8.941
Outros	30.610	14.823
Patrimônio Líquido	3.556.331	2.240.694
Total do passivo e patrimônio Líquido	<u>3.613.348</u>	<u>2.278.746</u>

Demonstração do Resultado

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Receita de locação	176.181	164.755
Receita financeira	15.461	13.084
Despesas	-39.051	-72.754
 Ajuste de avaliação a FV das propriedades	 155.036	 76.934
 Lucro Líquido do exercício	 <u>307.627</u>	 <u>182.019</u>

Principais trabalhos realizados

Títulos e valores mobiliários

- Verificação de custódia junto às clearings
- Teste de valorização a mercado



Principais trabalhos realizados

Propriedades para investimento

- Revisão dos laudos de avaliação
- Análise das escrituras / matrículas dos imóveis



Principais trabalhos realizados

Outros

- Confirmação de cotistas e advogados
- Reconciliação bancária
- Recálculo da taxa de administração
- Análise sobre as rendas com aluguéis
- Validação da distribuição dos rendimentos no exercício



Opinião do auditor independente



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

À Administradora e aos Cotistas
Kinea Renda Imobiliária Fundo
de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Intrag Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Kinea Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - FII em 30 de junho de 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria



Kinea Renda Imobiliária Fundo
de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Intrag Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Porque é um PAA

Mensuração dos investimentos de natureza imobiliária (propriedades para investimento) e não imobiliária (operações compromissadas)

Conforme apresentado no Balanço Patrimonial, os recursos do Fundo estão investidos substancialmente em operações compromissadas com mercado ativo e liquidez, bem como em propriedades para investimento mensuradas ao valor justo.

A apropriação dos rendimentos das operações compromissadas considera a taxa de remuneração estabelecida na data da contratação.

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento demanda o envolvimento de elevado nível de julgamento, por parte da Administração e de especialistas externos, considerando técnicas de avaliação realizadas por meio de modelo de fluxo de caixa descontado, utilizando determinadas premissas tais como vacância, taxa de desconto e taxa de capitalização, entre outras, no contexto da utilização dos imóveis para geração de renda com aluguéis.

Considerando a relevância da carteira de aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração do valor justo dessas aplicações foi considerada área de foco em nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros:

Obtivemos entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração e divulgação dos investimentos do Fundo.

Realizamos o recálculo da apropriação dos rendimentos das operações compromissadas com base na taxa de remuneração estabelecida na data da contratação.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, obtivemos entendimento sobre a metodologia de cálculo utilizada e analisamos a razoabilidade das premissas adotadas pela Administração e por especialistas externos, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento destas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Inspecionamos a aprovação formal pela Administração dos laudos de avaliação do valor justo das propriedades para investimento, emitidos por especialistas externos.

Consideramos que os julgamentos e premissas adotados pela Administração na mensuração dos investimentos são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Assinatura do auditor independente



Kinea Renda Imobiliária Fundo
de Investimento Imobiliário - FII
(Administrado pela Intrag Distribuidora
de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria.

Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 5 de setembro de 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marcos Paulo Putini'.

Marcos Paulo Putini
Contador CRC 1SP212529/O-8



Kinea

uma empresa **Itaú**

Data Base: Setembro/2019

Nossa Trajetória

Nascemos
Em 2007 em
sociedade com
o Banco Itaú
como uma
casa de Hedge
Funds

Nos
transformamos
em uma
plataforma
especializada em
investimentos
específicos

Hoje
contamos com
81
especialistas
R\$ 66 bi
de recursos sob
gestão, sendo
R\$ 12 bi
na estratégia
imobiliária

Recursos sob Gestão

Fundos Imobiliários
R\$ 12,0 bi

Kinea **Renda FII** e demais estratégias
R\$ 3,96 bi

Kinea **Carteira Administrada (FII)**
R\$ 295 mm

Kinea **FOF FII** e demais estratégias
R\$ 145 mm

Kinea **Rendimentos FII** e demais estratégias
R\$ 7,34 bi

Kinea **Real Estate FII** e demais estratégias
R\$ 294 mm (comprometido + integralizado)

Mercado Imobiliário

Kinea

uma empresa 

Atualização do Mercado

São Paulo

Mercado de escritórios já mostra sinais de estabilidade, com consequente impacto positivo nos principais indicadores

- Redução na taxa de vacância em todas as regiões da cidade, ficando abaixo de 15% (nível saudável) nas principais regiões como Faria Lima, Itaim e Paulista
- O aumento dos valores já pode ser sutilmente observado nas principais regiões
- Nas regiões secundárias, apesar da redução na taxa de vacância, ainda é possível observar condições comerciais flexíveis

Mercado de logística atingiu a maior taxa de vacância em 2018, sendo que já é possível observar um movimento *fly to quality* em regiões situadas em um raio de 70km da capital

Pequena redução na taxa de vacância sinaliza o início do processo de retomada do mercado, porém ainda sem reflexos relevantes nos valores pedidos

Rio de Janeiro

Mercado de escritórios permanece com vacância próxima da máxima histórica, entretanto já se observa o início, ainda que lento, do processo de retomada, especialmente na Zona Sul, onde a oferta é limitada e de qualidade mais baixa

- Vacância no mercado continuará pressionada nos próximos semestres. Mercado deve começar a apresentar sinais mais fortes de recuperação a partir de 2020, devido aos seguintes fatores:
 - Baixo volume de novas entregas
 - Possível melhora do mercado de *Oil & Gas*
 - *Fly to quality* e expectativa de retomada da economia
- Zona Sul apresenta os menores níveis de vacância
- Centro continua com muita concorrência pela oferta elevada

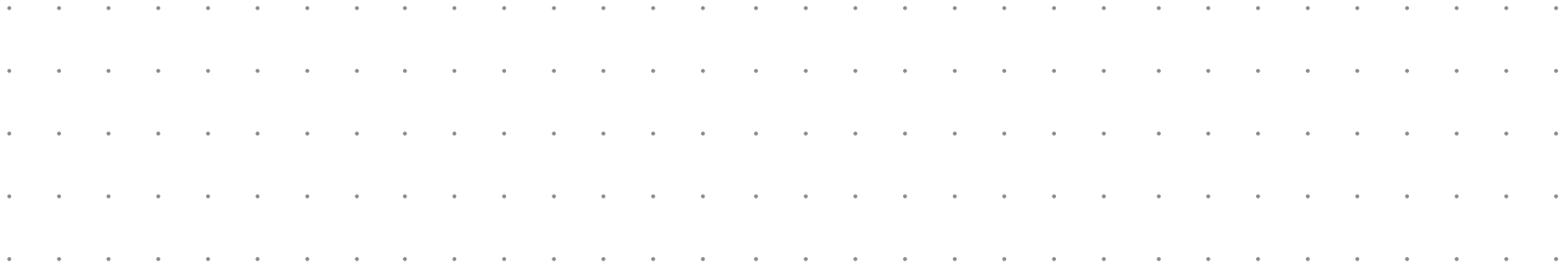
Mercado de logística vem passando por um momento desafiador em função do volume de novas entregas e do cenário econômico do Estado

A baixa qualidade do estoque existente deverá equilibrar o mercado nos próximos anos por conta do movimento de *fly to quality*

Kinea

uma empresa 

Kinea Renda



KINEA RENDA (KNRI11)

é o maior fundo imobiliário dedicado ao investimento em edifícios corporativos e galpões logísticos

Combina, em uma única carteira, 19 imóveis bem localizados e com bom padrão construtivo. Para conferir maior estabilidade de receita e menor risco de vacância, o portfólio do fundo é composto por edifícios corporativos e galpões logísticos, sendo o único FII com essa estratégia.

R\$ 3,78 Bilhões em valor de Mercado

10  Edifícios corporativos
(90.000 m² de ABL*)

9  Galpões logísticos*
(660.800 m² de ABL**)

750.800m² de ABL

*Considera o CD Cabreúva que está em fase de desenvolvimento

**Área Bruta locável

INÍCIO DO
FUNDO:

Out. 2010

PATRIMÔNIO
LÍQUIDO ATUAL:

R\$ 3,56 bi

Valor patrimonial

VALOR DE
MERCADO ATUAL:

R\$ 3,78 bi

7,21% de participação
na Composição do IFIX

VACÂNCIA
FÍSICA:

2,78%

VACÂNCIA
FINANCEIRA
AJUSTADA:

8,54%

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

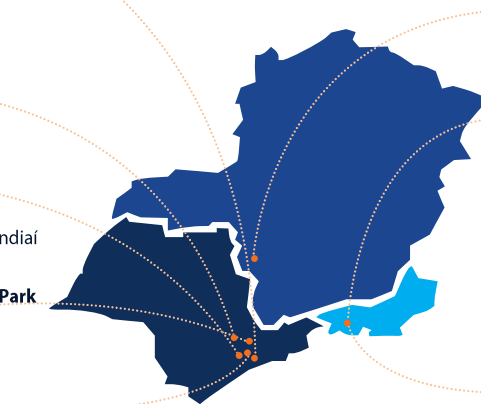
-  Centro de Distribuição PIB - Sumaré
-  Centro de Distribuição Global Jundiaí - Jundiaí
-  Centro de Distribuição Jundiaí Industrial Park Jundiaí
-  Centro de Distribuição Mogi das Cruzes Mogi das Cruzes
-  Centro de Distribuição Itaquá Itaquaquecetuba
-  Centro de Distribuição Bandeirantes Louveira
-  Centro de Distribuição Cabreúva (em desenvolvimento) Cabreúva

MINAS GERAIS

-  Centro de Distribuição Pouso Alegre – Pouso Alegre
-  Edifício Boulevard Corporate Tower Belo Horizonte

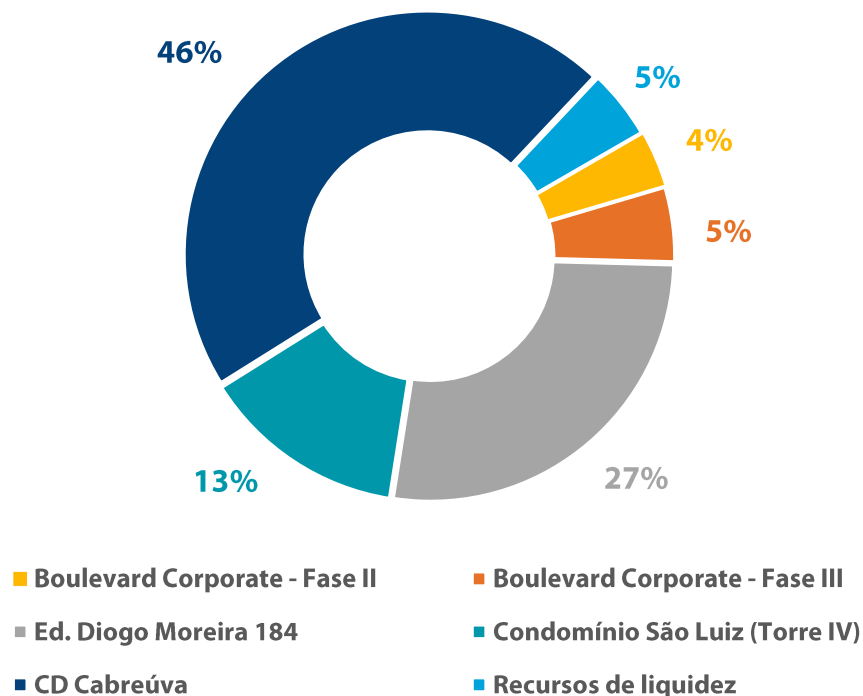
RIO DE JANEIRO

-  Edifício Botafogo Trade Center– Botafogo
-  Edifício Buenos Aires Corporate– Centro
-  Edifício Lagoa Corporate – Humaitá
-  Centro de Distribuição Santa Cruz Santa Cruz



6ª Emissão | Alocação dos Recursos

92% dos **R\$ 1,2 bi** captados na 6ª emissão estão comprometidos, conforme segmentação abaixo:



Movimentações no Portfólio de Imóveis

Aquisições



BOULEVARD CORPORATE TOWER

Valor de compra de R\$ 195 MM^{1,2}

97% locado

para renomadas empresas do setor de tecnologia e serviços



EDIFÍCIO SÃO LUIZ (TORRE IV)

Valor de compra de R\$ 141,7 MM¹

100% locado

na região da Faria Lima

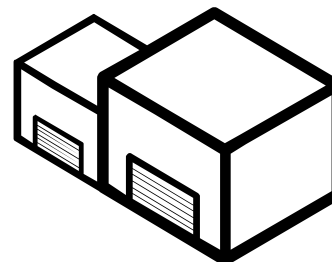


EDIFÍCIO DIOGO MOREIRA 184

Valor de compra de R\$ 286,3 MM¹

100% locado

para importante empresa do setor de agronegócios e alimentos através de contrato atípico



CD CABREÚVA

Valor de compra de R\$ 87 MM¹

built to suit

para renomada empresa do segmento de varejo através de contrato atípico.

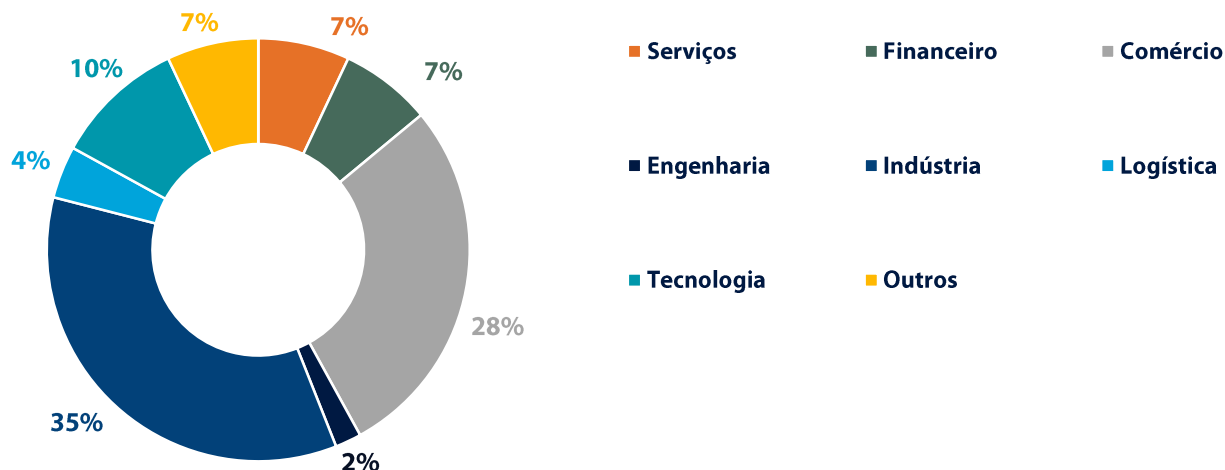
1. Valor não considera os custos e emolumentos desta aquisição

2. A referida aquisição ocorrerá em 3 (três) etapas sendo que já foram concluídas a 1ª e 2ª etapa (143MM)¹. A terceira fase será concluída até março de 2022, mediante a aquisição dos 4 pavimentos remanescentes.

ALOCÇÃO DA CARTEIRA IMOBILIÁRIA DO FUNDO

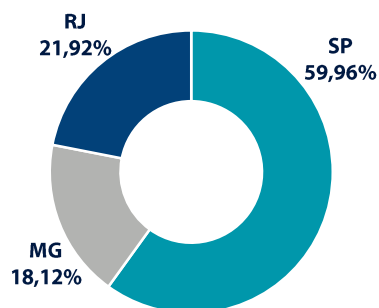
O fundo possui um total de 86 contratos de locação e mais de 50 inquilinos, trazendo assim uma diversificação para o portfólio.

RECEITA POR SETOR DE ATIVIDADE DO INQUILINO

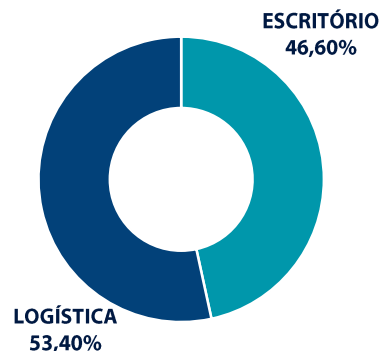


Portfólio composto por **19 propriedades*** sendo **10 edifícios comerciais e 9 centros logísticos*** apresentando a seguinte divisão de área e receita por tipologia:

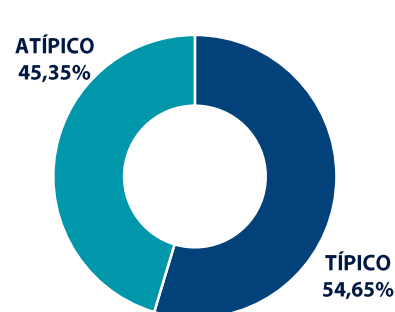
RECEITA POR ESTADO



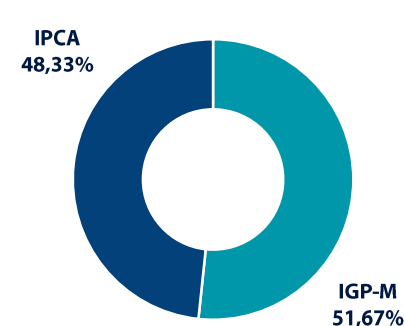
RECEITA POR TIPOLOGIA



RECEITA POR TIPO DE CONTRATO



RECEITA POR ÍNDICE DE REAJUSTE



*Considera o CD Cabreúva que está em fase de desenvolvimento

Este material possui caráter exclusivamente informativo e não pode ser entendido como oferta, de qualquer tipo, ou material publicitário. Considerar observações presentes no último slide.

Data Base: Setembro/2019

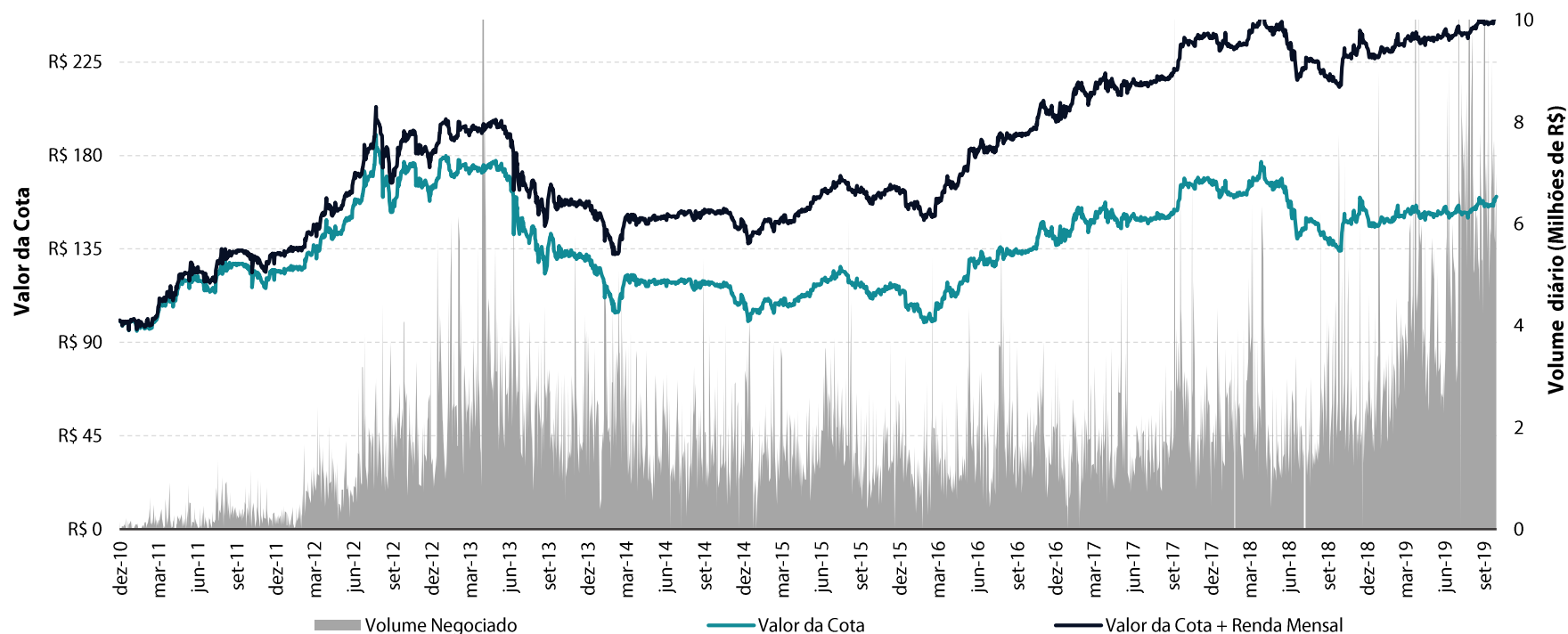
Rentabilidade Kinea Renda

Rentabilidade do fundo considerando a distribuição de renda ao longo do tempo, variação da cota no mercado secundário e a rentabilidade do CDI² no período. Considera-se como exemplo um investidor que tenha comprado as cotas em cada uma das 6 emissões já realizadas.

Data base da Emissão	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 de compra da Cota	100,58	112,86	122,80	163,43	144,48	144,36
Renda de aluguel distribuída (rentabilidade % sobre o valor de compra da cota)	138,57%	108,97%	91,40%	52,17%	17,09%	3,12%
Variação da cota na Bolsa	47,43%	33,55%	24,37%	-1,97%	8,70%	8,78%
Total: Renda + Variação de Cota (Considera o investidor que já realizou a venda das cotas)	186,00%	142,52%	115,77%	50,20%	25,79%	11,89%
% do CDI ² no período	161,35%	144,34%	130,80%	67,16%	199,18%	469,75%

²Certificado de Depósito Interbancário, adotado neste Relatório como mera referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance do Fundo;

Evolução do valor de mercado das cotas e dos volumes negociados desde o início do fundo



Considerações Gerais

- O perfil da carteira do Fundo contribui para que a mesma apresente indicadores melhores do que a média de mercado
- As movimentações no portfólio de imóveis dos últimos meses foram **positivas** para o Fundo:
 - _ Compra do Edifício Boulevard Corporate: um dos principais ativos de BH com especificações técnicas diferenciadas e ocupado por grandes empresas nacionais e multinacionais
 - _ Expansão Renner: expansão de 15.000 m² no CD Santa Cruz, agregando assim ainda mais valor para o Fundo
 - _ Compra do Edifício Diogo Moreira: ativo com contrato atípico de locação no principal eixo de escritórios de SP, trazendo mais **previsibilidade** para a receita
 - _ Compra do Edifício São Luiz: ativo em um dos submercados mais consolidados de São Paulo, próximo ao distrito financeiro da Faria Lima
- A **redução da vacância** continua a ser o principal ponto de atenção da equipe de gestão
- Destacamos a **prospecção de novos ativos** para a carteira do Fundo visando a alocação do caixa remanescente, com foco principal em escritórios em SP, devido ao momento favorável de mercado

KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

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: relacionamento@kinea.com.br



**Autorregulação
ANBIMA**

Gestão de Recursos