

Atualização e perspectivas

Apesar da qualidade do portfólio e da gestão, no preço atual o fundo se encontra com *dividend yield* comprimido.

Comentário XP

Estamos atualizando o relatório do fundo Kinea Renda Imobiliária, que possui uma participação relevante no IFIX e detém uma alocação híbrida entre lajes corporativas e centros de distribuição, se colocando com uma opção de diversificação para aqueles que buscam exposição em ativos reais.

Na época em que divulgamos o primeiro relatório, o fundo se mostrava atrativo pelo dividend yield e chegou a compor nossa carteira recomendada com foco em renda. Entretanto, após registrar uma valorização expressiva, optamos por reduzir a posição e posteriormente substituí-lo. Desde então o fundo tem apresentado um comportamento menos volátil que seus pares, principalmente se compararmos a alguns fundos de lajes corporativas, consequência da boa diversificação e equilíbrio entre os tipos de contrato no portfólio.

Atualmente, o fundo possui em seu portfólio 14 imóveis, sendo 7 centros de distribuição e 7 edifícios corporativos. Recentemente, o fundo vendeu dois imóveis corporativos localizados no Rio de Janeiro, o edifício Lavradio e o Gomes Freire, reduzindo sua exposição à capital carioca, que passa por uma conjuntura desafiadora. Ademais, o valor da venda se mostrou bem atrativo considerando as dificuldades que o setor atravessa. Foram pagos R\$ 174 milhões pelo edifício Lavradio e R\$ 43 milhões pelo Gomes Freire, resultando em um lucro contábil de 20,8% sobre o valor pago e benfeitorias realizadas, de modo que a distribuição de rendimentos foi impactada positivamente em R\$ 0,90 por cota no mês de abril, além dos R\$ 0,82 recorrentes. O portfólio remanescente de lajes passou a ser mais concentrado em São Paulo, em Pinheiros, Itaim, Vila Olímpia e na Av. Paulista.

Uma vez que o fundo realizou de forma única a distribuição do lucro referente à venda dos ativos, o dividend yield do KNRI11 deve se estabilizar próximo aos 6% observados nos últimos meses. Dito isso, consideramos que o fundo não esteja no momento adequado para retornar à nossa carteira recomendada Renda. Embora a participação dos ativos logísticos com contratos atípicos garanta uma certa previsibilidade na geração de caixa, é possível que no curto prazo o fundo sofra com queda dos rendimentos decorrente da exposição remanescente no Rio de Janeiro, de modo que no preço atual teríamos pouca margem de segurança. A depender da oscilação no preço da cota, podemos reavaliar a recomendação.

Comparáveis

Código	Valor de Mercado		Preço/VP ¹	Performance		Div Yield anualizado	
	Mil R\$	R\$/M ²		3M	12M	Ult.	Projetado
KNRI11	2.459.345	4.830	113%	-3,7%	12,5%	6,2%	6,0%
BRCR11	1.751.355	7.634	73%	-14,7%	-8,1%	3,5%	4,9%
HGRE11	996.719	6.348	90%	-8,6%	1,1%	7,1%	6,3%
FFCI11	358.050	24.243	93%	-5,9%	-4,4%	5,1%	4,2%
HGLG11	1.048.218	7.977	114%	-1,8%	20,7%	7,8%	4,0%
MÉDIA	1.322.737	10.206	97%	-6,9%	4,4%	6,0%	5,1%
KNRI11/MÉDIA	186%	47%	117%	53%	287%	104%	119%

EVOLUÇÃO DA COTA



CARACTERÍSTICAS

Código	KNRI11
Categoria Anbima	Renda, Gestão Ativa, Híbrido
Categoria XP	Híbrido
Cota	R\$ 158,42
Cota Patrimonial	R\$ 139,81
Classificação de Risco XP²	5
Data de Início	ago-10
CNPJ	12.005.956/0001-65

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Vacância anunciada	13,6%
Div Yield 12M	7,51%
Taxa de Administração (a.a)	1,25%
Taxa de Performance	n.a
Peso IFIX	7,79%
Volume Diário Médio (3M)	R\$2.271.000

FUNDO: Kinea Renda Imobiliária - FII

O fundo tem gestão ativa, sendo constituído atualmente de 7 edifícios corporativos e 7 galpões logísticos, concentrados majoritariamente nos estados do Rio de Janeiro e São Paulo. Os imóveis totalizam 511.000 m² de ABL.

Gestor : Kinea Asset

Fundada em 2007 a Kinea Asset é uma das referências na gestão de fundos imobiliários, possuindo quatro fundos que somam mais de R\$ 6 bilhões e representam cerca de 21% do índice de fundos imobiliários (IFIX).

GLOSSÁRIO

ABL: Área Bruta Locável

Cap Rate: Lucro operacional em termos anuais / valor de mercado

Cota: Valor da cota negociado em bolsa ajustado por proventos

Dividend Yield: média dos proventos distribuídos no período multiplicado por 12 períodos e dividido pelo valor de mercado

Dividend Yield Projetado: Estimativa realizada com base nas receitas recorrentes e premissas definidas pela XP

Lucro Operacional: Receita total obtida com a propriedade menos despesas operacionais

Patrimônio Líquido (PL): Ativos Totais menos Passivos Totais

Patrimônio Líquido (PL)/Cota: Patrimônio Líquido dividido pelo total de cotas emitidas

Performance: Variação da cota acrescida dos proventos obtidos no período dividido pelo valor da cota

Peso no IFIX: Participação do fundo no IFIX (índice de fundos imobiliários)

Rendimentos: Proventos distribuídos por cota em R\$

TIR: Taxa interna de retorno

Vacância Anunciada: Taxa de vacância informada pelo administrador (física ou financeira), considerando saídas ou locações anunciadas por fatos relevantes

Vacância Financeira: Proporção da receita potencial que a área vaga teria na receita do fundo considerando o último aluguel pago

Vacância Física: Proporção que a área vaga representa em relação ao ABL total do empreendimento

Valor de Mercado (VM): Número total de cotas x valor da cota negociado em bolsa

VM/PL: Valor de mercado/Patrimônio Líquido

Volume Diário: Média diária do volume em R\$

² A Classificação de Risco XP é baseada em uma metodologia interna que varia de 1 a 5. Quanto maior o risco atrelado, maior a classificação.

Equipe de Fundos de Investimento XP

PRODUTOS Daniel Lemos Gustavo Pires	SALES Felipe Manfredini Leonardo Lombardi Lucas Brandão	Analista Responsável Giancarlo Gentiluomo, CNPI
RELACIONAMENTO INSTITUCIONAL Leon Goldberg Davi Tarabay	DISTRIBUIÇÃO INSTITUCIONAL Rafael Quintas Renato Junqueira Lauter Ferreira Tais Campos Sergio Vailati Caroline Sampaio Manuella Passini	
ANÁLISE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO E IMOBILIÁRIOS José Tibães, CNPI Giancarlo Gentiluomo, CNPI Davi Fonteneli		

Disclaimer

Este relatório de análise foi elaborado pela XP Investimentos CCTVM S.A. ("XP Investimentos ou XP") de acordo com todas as exigências previstas na Instrução CVM nº 483, de 6 de julho de 2010, tem como objetivo fornecer informações que possam auxiliar o investidor a tomar sua própria decisão de investimento, não constituindo qualquer tipo de oferta ou solicitação de compra e/ou venda de qualquer produto. As informações contidas neste relatório são consideradas válidas na data de sua divulgação e foram obtidas de fontes públicas. A XP Investimentos não se responsabiliza por qualquer decisão tomada pelo cliente com base no presente relatório. Este relatório foi elaborado considerando a classificação de risco dos produtos de modo a gerar resultados de alocação para cada perfil de investidor. O(s) signatário(s) deste relatório declara(m) que as recomendações refletem única e exclusivamente suas análises e opiniões pessoais, que foram produzidas de forma independente, inclusive em relação à XP Investimentos e que estão sujeitas a modificações sem aviso prévio em decorrência de alterações nas condições de mercado, e que sua(s) remuneração(s) é(são) indiretamente influenciada por receitas provenientes dos negócios e operações financeiras realizadas pela XP Investimentos. O analista responsável pelo conteúdo deste relatório e pelo cumprimento da Instrução CVM nº 483/10 está indicado acima, sendo que, caso constem a indicação de mais um analista no relatório, o responsável será o primeiro analista creditado a ser mencionado no relatório. Os analistas da XP Investimentos estão obrigados ao cumprimento de todas as regras previstas no Código de Conduta da APIMEC para o Analista de Valores Mobiliários e na Política de Conduta dos Analistas de Valores Mobiliários da XP Investimentos. O atendimento de nossos clientes é realizado por empregados da XP Investimentos ou por agentes autônomos de investimento que desempenham suas atividades por meio da XP, em conformidade com a ICVM nº 497/2011, os quais encontram-se registrados na Associação Nacional das Corretoras e Distribuidoras de Títulos e Valores Mobiliários – ANCORD. O agente autônomo de investimento não pode realizar consultoria, administração ou gestão de patrimônio de clientes, devendo atuar como intermediário e solicitar autorização prévia do cliente para a realização de qualquer operação no mercado de capitais. Os produtos apresentados neste relatório podem não ser adequados para todos os tipos de cliente. Antes de qualquer decisão, os clientes deverão realizar o processo de suitability e confirmar se os produtos apresentados são indicados para o seu perfil de investidor. Este material não sugere qualquer alteração de carteira, mas somente orientação sobre produtos adequados a determinado perfil de investidor. A rentabilidade de produtos financeiros pode apresentar variações e seu preço ou valor pode aumentar ou diminuir num curto espaço de tempo. Os desempenhos anteriores não são necessariamente indicativos de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. As informações presentes neste material são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

Este relatório é destinado à circulação exclusiva para a rede de relacionamento da XP Investimentos, incluindo agentes autônomos da XP e clientes da XP, podendo também ser divulgado no site da XP. Fica proibida sua reprodução ou redistribuição para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento expresso da XP Investimentos. A Ouvidoria da XP Investimentos tem a missão de servir de canal de contato sempre que os clientes que não se sentirem satisfeitos com as soluções dadas pela empresa aos seus problemas. O contato pode ser realizado por meio do telefone: 0800 722 3710. O custo da operação e a política de cobrança estão definidos nas tabelas de custos operacionais disponibilizadas no site da XP Investimentos: www.xpi.com.br. A XP Investimentos se exime de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste relatório ou seu conteúdo. A Avaliação Técnica e a Avaliação de Fundamentos seguem diferentes metodologias de análise. A Análise Técnica é executada seguindo conceitos como tendência, suporte, resistência, candles, volumes, médias móveis entre outros. Já a Análise Fundamentalista utiliza como informação os resultados divulgados pelas companhias emissoras e suas projeções. Desta forma, as opiniões dos Analistas Fundamentalistas, que buscam os melhores retornos dadas as condições de mercado, o cenário macroeconômico e os eventos específicos da empresa e do setor, podem divergir das opiniões dos Analistas Técnicos, que visam identificar os movimentos mais prováveis dos preços dos ativos, com utilização de "stops" para limitar as possíveis perdas.

A XP Gestão de Recursos Ltda. ("XP Gestão") e a XP Investimentos são sociedades que estão sob o mesmo controle comum, sendo ambas controladas indiretamente pela XP Controle Participações S/A ("XP Controle"). Fundo de investimento é uma comunhão de recursos, captados de pessoas físicas ou jurídicas, com o objetivo de obter ganhos financeiros a partir da aplicação em títulos e valores mobiliários. Um fundo é organizado sob a forma de condomínio e seu patrimônio é dividido em cotas, cujo valor é calculado diariamente por meio da divisão do patrimônio líquido pelo número de cotas em circulação. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS E TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E PERFORMANCE. LEIA O PROSPECTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES, LÂMINA DE INFORMAÇÕES ESSENCIAIS E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. DESCRIÇÃO DO TIPO ANBIMA DISPONÍVEL NO FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL TÉCNICO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Os fundos de investimento imobiliário possuem isenção de imposto de renda sobre os rendimentos mensais na hipótese de cotistas que sejam pessoas físicas e, cumulativamente, (i) tenham menos de 10% da totalidade de cotas do fundo; (ii) cujas cotas sejam negociadas em bolsa de valores; e (iii) tenham mais de 50 cotistas. No caso de ganho de capital (obtido a partir da venda de uma cota a um valor superior ao seu valor de compra) não há isenção de tributação. ESTA INSTITUIÇÃO É ADERENTE AO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ATIVIDADE DE DISTRIBUIÇÃO DE PRODUTOS DE INVESTIMENTO NO VAREJO.

XP Investimentos CCTVM S/A

Av Brigadeiro Faria Lima 3600/10º An —
Itaim Bibi - São Paulo-SP
CNP: 04538-132
CEP: 02.332.886/0001-04

www.xpi.com.br
www.xpi.com.br/atendimento

Atendimento ao cliente 4003 3710 (capitais e regiões metropolitanas
e 0800 880 3710 (demais regiões). Dias úteis, de segunda a sexta-feira, das 9h às 19:30

Ouvidoria: 0800 722 3710
Dias úteis, de segunda a sexta-feira, das 9h às 18h.

