

KINEA ÍNDICES DE PREÇOS - FII

KNIP11

CPNPJ: 24.960.430/0001-13

Kinea

uma empresa



RELATÓRIO DE GESTÃO

OUTUBRO 2017

Objetivo do Fundo

O portfólio é dedicado ao investimento em Ativos de renda fixa de natureza Imobiliária, especialmente em: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") com remuneração atrelada a taxas de juros reais de prazo longo e (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI").

Patrimônio Líquido¹

R\$ 1.046.420.287,08

Número de cotistas

3.396

Valor patrimonial da cota

Posição em 29/09/17

R\$ 103,40

Valor de mercado da cota

Fechamento em 29/09/17

R\$ 107,00

Volume negociado

Mês R\$ 13.903.432,79

Média diária R\$ 695.171,64

Rendimento Mensal

Pagamento em 13/10/17

R\$ 0,58/ cota

Taxa de administração

1,00% a.a.

Taxa de performance

Não há

Início do fundo

16/09/2016

Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

Administrador

Intrag DTVM Ltda.

Prezado Investidor,

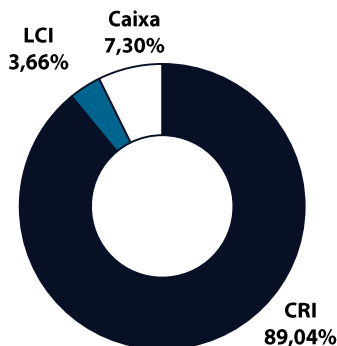
Em continuidade ao processo de alocação dos recursos captados no âmbito da 2ª Emissão de cotas do Fundo, realizamos, no mês de setembro, a aquisição de uma operação exclusiva, baseada no Edifício EZ Tower - Torre B, recentemente adquirido pela Brookfield Properties, empresa do segmento imobiliário da Brookfield Asset Management (BAM), gestora global focada em investimentos alternativos com US\$ 240 bilhões de ativos sob gestão. A transação totaliza aproximadamente R\$ 150 milhões, possui prazo de 9 anos e remuneração equivalente a IPCA + 6,50% ao ano.

O Edifício EZ Tower - Torre B, cuja fração de 28,84% representa a garantia da operação e está avaliada em R\$ 193 milhões, é uma torre de escritórios padrão AAA, com área bruta locável de 47 mil m², localizada na região da Avenida Dr. Churci Zaidan, em São Paulo.

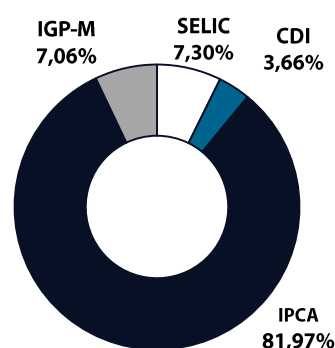
Adicionalmente, também no mês de setembro, realizamos a aquisição de outra operação exclusiva, com risco de crédito Souza Cruz, empresa subsidiária integral do grupo multinacional britânico British American Tobacco. A operação possui montante de R\$ 135 milhões, prazo de 10 anos e remuneração equivalente a IPCA + 7,00% ao ano.

Dessa forma, ao final do mês de setembro, o Kinea Índices de Preços ("Fundo") apresentava alocação em CRI equivalente a 89,04% do seu patrimônio. Essa parcela do portfólio possui rentabilidade média ponderada de 7,14% ao ano, acrescida da atualização monetária e duration equivalente a 4,97. Por fim, os investimentos em LCI representavam 3,66% do PL e os recursos remanescentes, aproximadamente 7,30%, permaneciam aplicados 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.

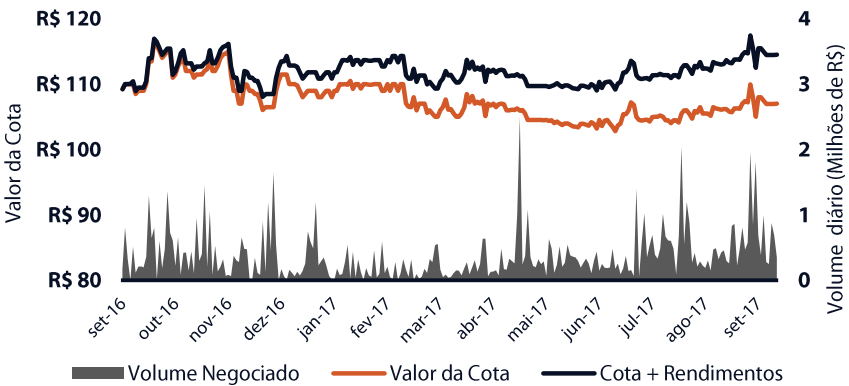
RENDIMENTOS MENSAIS

Rentabilidade do Fundo no mês de setembro, considerando a distribuição de rendimentos² e tomando como base os valores praticados na 1ª e 2ª emissões³ de cotas.

Valor de referência		1ª Emissão R\$ 100,00		2ª Emissão R\$ 100,85	
Período	Dvd. (R\$)	Rent. Fundo	Rent. Gross-up ⁴	Rent. Fundo	Rent. Gross-up ⁴
Set.17	0,58	0,58%	0,68%	0,58%	0,68%
Ago.17	0,60	0,60%	0,71%	0,59%	0,70%
Jul.17	0,50	0,50%	0,59%	0,50%	0,58%
Jun.17	0,56	0,56%	0,66%	0,56%	0,65%
Mai.17	0,60	0,60%	0,71%	-	-
Abr.17	0,65	0,65%	0,76%	-	-
Mar.17	0,89	0,89%	1,05%	-	-
Fev.17	0,67	0,67%	0,79%	-	-
Jan.17	0,85	0,85%	1,00%	-	-
Dez.16	0,85	0,85%	1,00%	-	-
Nov.16	0,79	0,79%	0,93%	-	-
Out.16	0,75	0,75%	0,88%	-	-

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Em setembro, foram transacionadas 129.952 cotas, totalizando um volume de R\$ 13,90 milhões, referente a uma média de aproximadamente R\$ 695,2 mil por dia.



INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

Recursos disponíveis para distribuição, em setembro, 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	6.723.056,56
(-) Despesas Totais	-880.671,28
(=) Resultado Mensal	5.842.385,28
(+) Resultado Períodos Anteriores	27.272,73
Distribuição Total	5.869.658,01

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\$)
31/out/16	4.000.000	100,18	-0,01%	400.737.452
30/nov/16	4.000.000	100,08	-0,10%	400.329.568
30/dez/16	4.000.000	100,51	0,43%	402.041.623
31/jan/17	4.000.000	100,85	0,34%	403.393.866
24/fev/17	4.000.000	101,74	0,88%	406.943.404
31/mar/17	4.000.000	101,87	0,13%	407.476.388
28/abr/17	4.000.000	101,75	-0,12%	406.990.263
31/mai/17	4.000.000	101,15	-0,59%	404.607.270
30/jun/17	9.126.031	100,86	-0,29%	920.414.734
31/jul/17	10.120.100	102,39	1,52%	1.036.168.650
31/ago/17	10.120.100	103,11	0,71%	1.043.507.826
29/set/17	10.120.100	103,40	0,28%	1.046.420.287

2. 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. 3. Valor da cota no 1º dia de captação da 1ª Emissão de Cotas. O Período de Distribuição das Cotas da 1ª Emissão: 16/09/16 a 16/09/16. Valor da cota no 1º dia de captação da 2ª Emissão de Cotas. O Período de Distribuição das Cotas da 2ª Emissão: 05/06/17 a 30/06/17 (em andamento) 4. Considera uma alíquota de IR de 15%.

CARTEIRA DE ATIVOS

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

ATIVO	MONTANTE	%	DEVEDOR	EMISSION	CÓD. ATIVO	NOTA	AGÊNCIA	CUPOM (ANO)	INDEXADOR
1 CRI	39.257.245,15	3,73%	Ibmec	CIBRASEC	16H0268864	n/d	-	8,31%	+ IPCA
2 CRI	39.257.245,15	3,73%	Ibmec	CIBRASEC	16H0268865	n/d	-	8,31%	+ IPCA
3 CRI	24.280.273,66	2,31%	Air Liquide	ISEC	16I0815552	n/d	-	7,28%	+ IPCA
4 CRI	33.787.780,40	3,21%	VBI Shopping Barueri	HABITASEC	16K0812693	n/d	-	8,33%	+ IPCA
5 CRI	33.787.769,04	3,21%	VBI Shopping Barueri	HABITASEC	16K0812783	n/d	-	8,33%	+ IPCA
6 CRI	37.199.632,26	3,53%	Electrolux	APICE	17B0060409	n/d	-	7,50%	+ IGPM
7 CRI	37.199.632,26	3,53%	Electrolux	APICE	17B0060420	n/d	-	7,50%	+ IGPM
8 CRI	29.299.871,44	2,78%	Grupo Seb	CIBRASEC	17E0014823	n/d	-	7,57%	+ IPCA
9 CRI	29.299.871,44	2,78%	Grupo Seb	CIBRASEC	17E0015381	n/d	-	7,57%	+ IPCA
10 CRI	26.895.080,78	2,55%	Grupo Seb	CIBRASEC	17E0015121	n/d	-	7,53%	+ IPCA
11 CRI	26.895.080,78	2,55%	Grupo Seb	CIBRASEC	17E0015382	n/d	-	7,53%	+ IPCA
12 CRI	12.084.989,01	1,15%	Symrise	GAIA	14G0412441	n/d	-	8,58%	+ IPCA
13 CRI	66.289.898,89	6,29%	BR Properties	APICE	17G0840108	n/d	-	7,23%	+ IPCA
14 CRI	26.512.484,32	2,52%	BR Properties	APICE	17G0840116	n/d	-	7,23%	+ IPCA
15 CRI	66.289.898,89	6,29%	BR Properties	APICE	17G0840154	n/d	-	7,23%	+ IPCA
16 CRI	61.898.202,50	5,88%	Ed. Cidade Jardim - Brookfield	RB Capital	16A0630092	n/d	-	6,55%	+ IPCA
17 CRI	61.978.707,67	5,89%	Ed. Cidade Jardim - Brookfield	RB Capital	17G0877219	n/d	-	6,55%	+ IPCA
18 CRI	75.051.734,13	7,13%	Brookfield EZ Tower	RB Capital	17I0181533	n/d	-	6,50%	+ IPCA
19 CRI	75.051.734,13	7,13%	Brookfield EZ Tower	RB Capital	17I0141694	n/d	-	6,50%	+ IPCA
20 CRI	67.684.265,48	6,43%	Souza Cruz	ISEC	17I0142307	n/d	-	7,00%	+ IPCA
21 CRI	67.684.265,48	6,43%	Souza Cruz	ISEC	17I0142635	n/d	-	7,00%	+ IPCA
22 LCI	33.113.675,15	3,14%	Caixa Economica Federal	Caixa Economica Federal	-	AA+	Fitch	85,00%	da Taxa DI
23 LCI	5.434.975,90	0,52%	Banco Votorantim	Banco Votorantim	-	AA+	Fitch	90,50%	da Taxa DI
24 Cx.	76.883.760,06	7,30%	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1.053.118.073,97	100%							

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 CVM 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 a cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a CVM 571, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde 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



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