

KINEA ÍNDICES DE PREÇOS - FII

KNIP11

CNPJ: 24.960.430/0001-13

Kinea

uma empresa



RELATÓRIO DE GESTÃO EXTRAORDINÁRIO

MARÇO 2020

Prezado Investidor,

Atualmente, o Fundo apresenta alocação em CRI equivalente a aproximadamente 98% do seu patrimônio. Vale destacar que o portfólio do Fundo é bastante diversificado, sendo composto por 28 operações com mais de 20 devedores, de diferentes setores da economia. Adicionalmente, todas as operações do Fundo contam com garantias reais na forma da Alienação Fiduciária de Imóveis ("AF"), as quais são usualmente complementadas por outras garantias - como a Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fundos de Reserva. De forma abrangente, a carteira do Fundo possui operações nos seguintes macro-segmentos:

- CRIs baseados em Edifícios Corporativos: representam atualmente 45% do patrimônio do Fundo, representados por 11 devedores diferentes. Esta parcela da carteira contempla operações com garantias de Lajes de Edifícios Corporativos, com relação de "Loan-to-Value" adequadas (entre 60% e 70%, nos casos mais representativos) e com garantias de recebíveis locatícios destas Lajes. Os imóveis que baseiam as operações estão localizados nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro e possuem, em geral, baixos níveis de vacância.
- CRIs baseados em Shopping Centers (ou empresas proprietárias de shoppings): compõem atualmente 24% do patrimônio do Fundo, representados por 4 devedores diferentes. As operações contam com garantias de Shopping Centers maduros e estabilizados, tais como o Shopping Cidade Jardim, o Catarina Fashion Outlet, o Boulevard Tatuapé e o Shopping Balneário. O maior devedor representa 8.9% da carteira, enquanto o menor representa 2.4%. Todas essas operações possuem níveis de "Loan-to-Value" adequados (entre 50% e 60%, nos casos mais representativos) e com recebíveis locatícios dos ativos. Adicionalmente, todas as operações contam com Fundos de Reserva (aplicações financeiras depositadas em uma conta-reserva da operação) cobrindo até 3 parcelas do CRI, visando mitigar situações transitórias que impactem os fluxos dos shoppings.
- CRIs baseados em Ativos Logísticos (Galpões e Centros de Distribuição) representam 16% do patrimônio do Fundo, compostos por 3 devedores diferentes. As operações são baseadas em ativos de alta qualidade, localizados em regiões com demanda de armazenagem (tais como Guarulhos, Cajamar e Jundiaí/Cabreuva). O LTV dessas operações varia entre 60%-70%. As operações contam com a garantia dos imóveis os quais possuem alta ocupação (entre 75% e 100%) e com a cessão fiduciária dos recebíveis dos ativos.

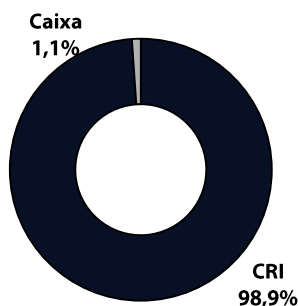
O restante da carteira está relacionado a outros segmentos (vide descritivo das operações nas páginas abaixo). Por fim, vale destacar que, desde a sua concepção, o Fundo se dedica à operações de baixo risco, baseada em devedores e garantias de primeira linha. Dessa forma, temos conforto que as operações possuem elevado grau de segurança mesmo em tempos de maior de maior incerteza como estamos vivenciando.

RESUMO DA CARTEIRA

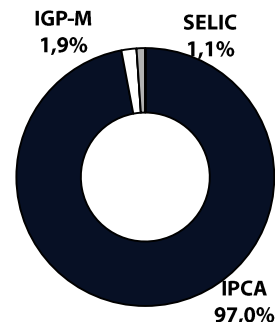
Informações referentes ao portfólio de CRI. Os dados da carteira são atualizados diariamente na página do [Kinea Índices de Preços](#), na seção "Cota Diária".

Duration (Anos)	Prazo Médio (Anos)	Yield Médio Curva (Inflação +)	Yield Médio MTM (Inflação +)	Spread Médio Curva	Spread Médio MTM
5,75	8,40	6,31%	6,43%	2,14%	2,27%

Alocação por instrumento



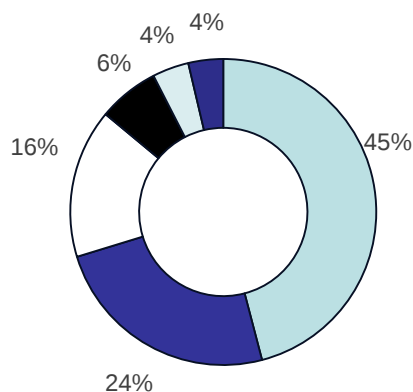
Alocação por indexador



PERFIL DA CARTEIRA

a carteira de ativos do Fundo permanece saudável e adimplente em suas obrigações. 100% da carteira é composta por operações com garanta real.

Alocação por setor



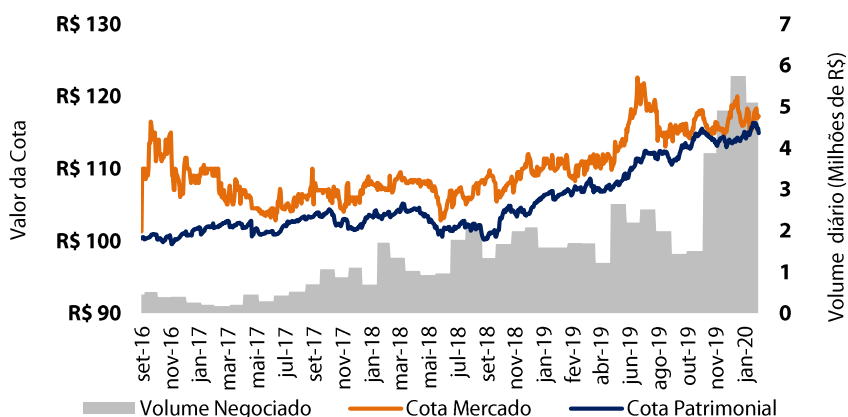
- Edifícios Corporativos
- Shopping Centers
- Galpões Logísticos
- Desenvolvimento
- Eletrodomésticos
- Tabaco

Alocação por perfil



NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Em fevereiro, foram transacionadas 786.148 cotas, totalizando um volume de R\$ 91,76 milhões, referente a uma média de aproximadamente R\$ 5,10 milhões por dia.



CARTEIRA DE ATIVOS

Ao término de Fevereiro, o Fundo apresentava a seguinte carteira de CRI e LCI:

	ATIVO	MONTANTE (R\$ milhões)	%	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	SECURITIZADORA	CÓDIGO DO ATIVO	INDEXADOR	CUPOM (ANO)
1	CRI	35,9	0,9%	Electrolux	Ápice Securitizadora	17B0060409	IGPM +	7,50%
2	CRI	35,9	0,9%	Electrolux	Ápice Securitizadora	17B0060420	IGPM +	7,50%
3	CRI	10,5	0,3%	Grupo Seb	Cibrasec	17E0014823	IPCA +	7,57%
4	CRI	10,5	0,3%	Grupo Seb	Cibrasec	17E0015381	IPCA +	7,57%
5	CRI	24,9	0,7%	Grupo Seb	Cibrasec	17E0015121	IPCA +	7,53%
6	CRI	24,9	0,7%	Grupo Seb	Cibrasec	17E0015382	IPCA +	7,53%
7	CRI	74,6	2,0%	BR Properties	Ápice Securitizadora	17G0840108	IPCA +	7,23%
8	CRI	29,8	0,8%	BR Properties	Ápice Securitizadora	17G0840116	IPCA +	7,23%
9	CRI	74,6	2,0%	BR Properties	Ápice Securitizadora	17G0840154	IPCA +	7,23%
10	CRI	66,3	1,7%	Ed. Cidade Jardim	RB Capital Securitizadora	16A0630092	IPCA +	6,53%
11	CRI	66,3	1,7%	Ed. Cidade Jardim	RB Capital Securitizadora	17G0877219	IPCA +	6,53%
12	CRI	83,5	2,2%	Ed. EZ Tower	RB Capital Securitizadora	17I0181533	IPCA +	6,50%
13	CRI	83,5	2,2%	Ed. EZ Tower	RB Capital Securitizadora	17I0141694	IPCA +	6,50%
14	CRI	67,6	1,8%	Souza Cruz	ISEC	17I0142307	IPCA +	7,00%
15	CRI	67,6	1,8%	Souza Cruz	ISEC	17I0142635	IPCA +	7,00%
16	CRI	48,4	1,3%	Shopping Paralela	Cibrasec	19I0275534	IPCA +	6,90%
17	CRI	50,5	1,3%	Shopping Paralela	Cibrasec	18C0803963	IPCA +	6,90%
18	CRI	29,3	0,8%	São Carlos	Cibrasec	17L0735098	IPCA +	6,50%
19	CRI	98,6	2,6%	Ed. Plaza Iguatemi	Nova Securitização	18G0705308	IPCA +	7,25%
20	CRI	125,1	3,3%	CD Guarulhos	RB Capital Securitizadora	18H0104549	IPCA +	7,25%
21	CRI	188,7	5,0%	CD Cabreúva	RB Capital Securitizadora	18H0104568	IPCA +	7,25%
22	CRI	171,2	4,5%	Catarina Fashion Outlet	Ápice Securitizadora	18J0797066	IPCA +	7,47%
23	CRI	183,0	4,8%	Shopping Cidade Jardim	Ápice Securitizadora	18J0796632	IPCA +	7,47%
24	CRI	148,9	3,9%	Ed. Eldorado	RB Capital Securitizadora	19A1316806	IPCA +	6,40%
25	CRI	31,6	0,8%	Ed. BFC	RB Capital Securitizadora	19B0168093	IPCA +	6,40%
26	CRI	254,4	6,7%	JHSF Malls	Ápice Securitizadora	19E0311712	IPCA +	6,45%
27	CRI	162,9	4,3%	Ed. Lead	Gaia Securitizadora	19F0210606	IPCA +	6,25%
28	CRI	81,2	2,1%	Ed. Lead	Gaia Securitizadora	19F0211868	IPCA +	6,25%
29	CRI	275,1	7,2%	Galpão Cajamar	Gaia Securitizadora	19G0161450	IPCA +	6,00%
30	CRI	73,1	1,9%	Lajes Faria Lima	Habitasec Securitizadora	19G0312147	IPCA +	5,51%
31	CRI	211,7	5,6%	Lajes Faria Lima	RB Capital Securitizadora	19L0882447	IPCA +	5,13%
32	CRI	203,6	5,4%	Lajes Faria Lima	RB Capital Securitizadora	19L0882449	IPCA +	5,13%
33	CRI	209,9	5,5%	Shopping Balneário	True Securitizadora	19L0882468	IPCA +	5,00%
34	CRI	128,0	3,4%	Portfólio Ed. Corporativos	RB Capital Securitizadora	19L0882396	IPCA +	5,55%
35	CRI	85,3	2,2%	Portfólio Ed. Corporativos	RB Capital Securitizadora	19L0882397	IPCA +	5,55%
36	CRI	120,9	3,2%	Desenvolv. Ed. Corporativo AAA	True Securitizadora	19K0008080	IPCA +	5,05%
37	CRI	120,9	3,2%	Desenvolv. Ed. Corporativo AAA	True Securitizadora	19K0008251	IPCA +	5,05%
38	Cx.	41,4	1,1%	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-
TOTAL		3.800,3	100%					

RESUMO DOS ATIVOS

Devedor	% do PL	Sector	UF	Descrição	Garantias	LTV
Electrolux	2%	Eletrodomésticos	PR	O CRI é baseado em um contrato de Locação na modalidade "BTS", de um centro logístico para a Electrolux, empresa com baixo risco de crédito e boas métricas operacionais.	AF e Aval	75%
SEB Group	2%	Eletrodomésticos	RJ	O CRI é baseado em galpões logísticos locados em contratos de longo-prazo na modalidade BTS para o Grupo Seb (detentor da marca Arno dentre outras); a devedora possui boas métricas de crédito	AF e CF	50%
BR Properties	5%	Edifícios Corporativos	SP	CRI baseado em Edifícios Corporativos detidos pela BR Properties, com baixo LTV e co-obrigação da Companhia.	AF e CF	50%
Ed Cidade Jardim	4%	Edifícios Corporativos	SP	A operação é baseada em um Edifício Corporativo AAA localizado no Itaim, com 100% de ocupação, detidas pelo BC Fund FII. A operação tem LTV adequado.	AF e CF	65%
Ed EZ Tower	4%	Edifícios Corporativos	SP	CRI baseado em Edifício Corporativo AAA adquirido por um investidor de primeira linha. O ativo possui alta ocupação, sendo a sede de importantes empresas de saúde e seguros. Conta com covenants imobiliários e mecanismos de controle	AF e CF	70%
Souza Cruz	4%	Tabaco	RS	CRI baseado em um galpão logístico locado em contrato de Longo-Prazo para a Souza Cruz, empresa muito capitalizada e com ótimas métricas de crédito	AF e CF	75%
HSI Paralela	3%	Shopping Centers	BA	O CRI é baseado em um shopping maduro e bem localizado na cidade de Salvador-BA. A operação tem um pacote de garantias robustos e baixo LTV	AF, CF e FR	50%
São Carlos	1%	Edifícios Corporativos	SP	O CRI é devido pela São Carlos Empreendimentos Imob., empresa bastante capitalizada. Conta com Alienação Fiduciária de imóvel e covenants imobiliários.	AF e CF	75%
Ed Plaza Iguatemi	2%	Edifícios Corporativos	SP	O CRI é baseado em Edifício Corporativo AAA no Itaim, localizado em frente ao Shp Iguatemi. A operação possui LTV adequado e forte cobertura de recebíveis.	AF, CF, FR e Aval	65%
Galpões Clarion	8%	Galpões Logísticos	SP	CRI baseado em galpões logísticos com boa ocupação e baixo LTV, adquiridos por um investidor canadense. Conta com um pacote de garantias forte e mecanismos de controle adequados	AF, AF de Cotas e CF	65%
XP Malls Shoppings	9%	Shopping Centers	SP	CRI baseado em Shoppings centers de primeira linha, estabilizados e com baixo LTV, com destaque para o Cidade Jardim e o Catarina Outlet.	AF, CF e FR	45%
Brookfield Eldorado Flamengo BFC e Morumbi	5%	Edifícios Corporativos	SP e RJ	CRI baseado em Edifícios Corporativos AAA localizados na Marginal Pinheiros e na Avenida Paulista. A operação conta com covenants imobiliários e mecanismos de controle	AF e CF	65%
JHSF Malls	7%	Shopping Centers	SP, BA e AM	CRI baseado em shoppings estabilizados e com baixo LTV, detidos pela JHSF Malls. Conta com covenants financeiros e imobiliários robustos.	AF, CF e FR	50%
Ed Lead - HBR Realty	4%	Edifícios Corporativos	SP	CRI baseado em um Edifício Corporativo AAA, localizado na Av Faria Lima, 100% ocupado. Possui LTV adequado	AF e CF	70%
Ed Lead - Toledo Ferrari	2%	Edifícios Corporativos	SP	CRI baseado em um Edifício Corporativo AAA, localizado na Av Faria Lima, 100% ocupado. Possui LTV adequado	AF e CF	70%
GLP Cajamar	7%	Galpões Logísticos	SP	CRI baseado em um Galpão Logístico 100% locado para o Mercado Livre, detido por um investidor de primeira linha. Possui um LTV adequado e mecanismos de controle	AF e CF	70%

RESUMO DOS ATIVOS

Devedor	% do PL	Sector	UF	Descrição	Garantias	LTV
Partage	13%	Edifícios Corporativos	SP	CRI baseado em Edifícios no Itaim, detidos por uma empresa patrimonialista de primeira linha e bastante capitalizada.	AF e CF	60%
GTIS Extra	6%	Desenvolvimento	SP	CRI baseado em um desenvolvimento de Edifício Corporativo AAA, contando com robusto pacote de garantias e mecanismos de controle.	AF, CF e FR	50%
Almeida Júnior	5%	Shopping Centers	SC	CRI baseado em um shopping dominante e maduro, detido pela Almeida Jr (principal empresa de shoppings de Santa Catarina). Conta com covenants e mecanismos de controle adequados	AF, CF, FR e Aval	65%
Cerberus	6%	Edifícios Corporativos	SP	CRI Senior, baseado em um portfólio diversificado de Edifícios Corporativos. Conta com LTV adequado e fortes mecanismos de controle.	AF, CF e FR	65%

Legenda: AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRIs usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants Corporativos, que são restrições e/ou obrigações que a empresa assume, normalmente em relação a um nível de endividamento máximo. Finalmente, vale ressaltar que as operações com garantia real (AF) usualmente possuem covenants de LTV máximo.