

KINEA ÍNDICES DE PREÇOS - FII

KNIP11

CNPJ: 24.960.430/0001-13

Kinea

uma empresa



RELATÓRIO DE GESTÃO

ABRIL 2020

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\$ 3.769.403.712,34

Número de cotistas

21.630

Valor patrimonial da cota

Posição em 30/04/20

R\$ 109,08

Valor de mercado da cota

Fechamento em 30/04/20

R\$ 108,47

Volume negociado

Mês R\$ 74.813.354,58

Média diária R\$ 3.740.667,73

Rendimento Mensal

Pagamento em 14/05/20

R\$ 0,66/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,

Considerando o atual cenário de incertezas, acreditamos ser importante lembrar que, desde a sua concepção, o Fundo se dedica a operações de baixo risco, baseada em devedores e garantias de primeira linha. As operações possuem alto grau de segurança, para que possam atravessar momentos de maior risco, como o atual. Portanto, destacamos que a carteira de ativos do Fundo permanece saudável e adimplente em suas obrigações.

A totalidade das operações do Fundo conta com garantias reais na forma da Alienação Fiduciária de Imóveis ("AF"), Cessão Fiduciária de Recebíveis ("CF") e/ou Fundos de Reserva ("FR"). Os CRIs baseados em Edifícios Corporativos possuem Loan-to-Value ("LTV") adequados (entre 60% e 70%) e garantias de recebíveis locatícios destas lajes. Os imóveis que baseiam essas operações estão localizados nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro e possuem, em geral, baixos níveis de vacância. Já os CRIs de Shopping Centers são baseados em ativos maduros e possuem níveis de LTV adequados (em geral entre 50% e 60%), além da garantia de recebíveis locatícios dos ativos. Adicionalmente, todas as operações contam com Fundos de Reserva visando mitigar situações transitórias que impactem os fluxos dos shoppings. Os CRIs baseados em Ativos Logísticos (Galpões e Centros de Distribuição) são baseadas em ativos de alta qualidade, localizados em regiões com alta demanda de armazenagem (tais como Guarulhos, Cajamar, Jundiaí e Cabreúva). As operações possuem LTV entre 60% e 70%, contando com a garantia dos imóveis e com a cessão fiduciária dos recebíveis dos ativos.

Ao final de abril, o Kinea Índices de Preços ("Fundo") apresentava alocação em CRI equivalente a 97,2% do seu patrimônio. Essa parcela do portfólio possui taxa média ponderada de aquisição de 6,28% ao ano, acrescida da atualização monetária e duration equivalente a 5,56 anos.

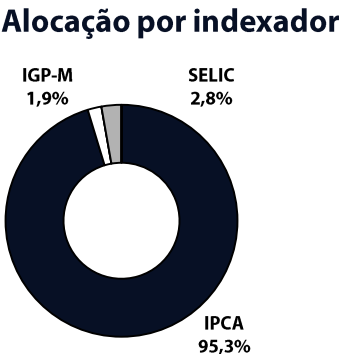
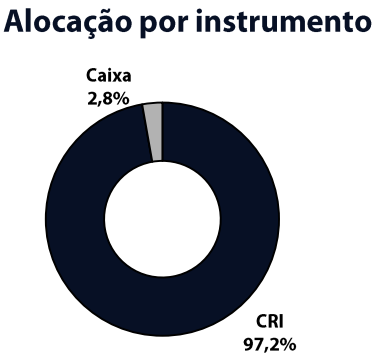
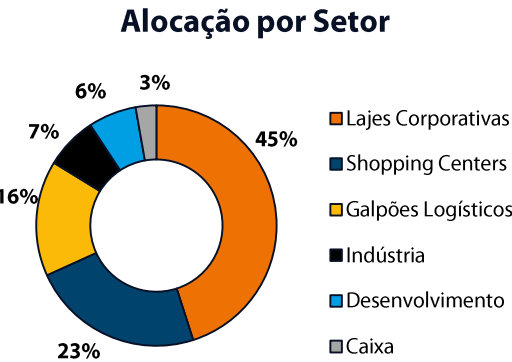
Os dividendos referentes a abril, cuja distribuição ocorrerá no dia 14/05/2020, serão de R\$ 0,66 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,58% considerando a cota média da 5ª emissão, de R\$ 113,94, equivalente a 203% da taxa DI do período.

Importante ressaltar que o rendimento mensal mencionado foi menor em relação ao mês passado, devido aos patamares mais baixos de inflação, medida pelo IPCA, registrada nos últimos meses (fevereiro: 0,25% e março: 0,07%). Na medida que sejam apurados variações de inflação maiores em nossa economia, os rendimentos refletirão esta dinâmica automaticamente.

RESUMO DA CARTEIRA 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
5,56	8,12	6,28%	5,69%	2,14%	2,31%



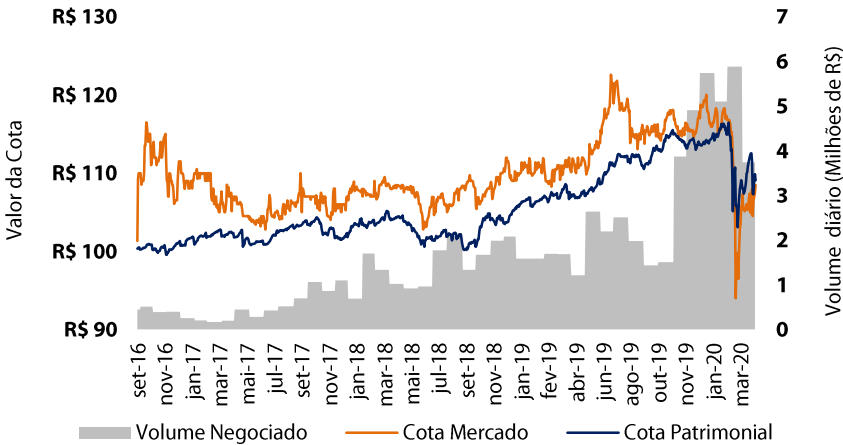
RENDIMENTOS MENSAIS

Rentabilidade do Fundo nos últimos 12 meses, considerando a distribuição de rendimentos² e tomando como base os valores praticados na 1ª, 4ª e 5ª emissões³ de cotas.

Valor de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			4ª Emissão R\$ 107,15			5ª Emissão R\$ 113,94		
Período	Dvd. (R\$)	Taxa DI ⁴	Rent. Fundo	%Taxa DI	% Taxa DI Gross-up ⁵	Rent. Fundo	%Taxa DI	% Taxa DI Gross-up ⁵	Rent. Fundo	%Taxa DI	% Taxa DI Gross-up ⁵
Abr.20	0,66	0,28%	0,66%	232%	273%	0,62%	216%	254%	0,58%	203%	239%
Mar.20	0,70	0,34%	0,70%	206%	242%	0,65%	192%	226%	0,61%	181%	212%
Fev.20	0,80	0,29%	0,80%	272%	320%	0,75%	254%	299%	0,70%	239%	281%
Jan.20	0,85	0,38%	0,85%	226%	266%	0,79%	211%	248%	0,75%	198%	233%
Dez.19	0,75	0,37%	0,75%	200%	235%	0,70%	187%	220%	0,66%	176%	207%
Nov.19	0,50	0,38%	0,50%	131%	155%	0,47%	123%	144%	0,44%	115%	136%
Out.19	0,57	0,48%	0,57%	118%	140%	0,61%	130%	153%	-	-	-
Set.19	0,65	0,47%	0,65%	140%	164%	0,63%	126%	148%	-	-	-
Ago.19	0,68	0,50%	0,68%	135%	159%	0,61%	107%	126%	-	-	-
Jul.19	0,65	0,57%	0,65%	114%	135%	0,70%	149%	176%	-	-	-
Jun.19	0,75	0,47%	0,75%	160%	188%	0,79%	146%	172%	-	-	-
Mai.19	0,85	0,54%	0,85%	157%	184%	-	-	-	-	-	-

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Em abril, foi transacionado um volume de R\$ 74,81 milhões, referente a uma média de aproximadamente R\$ 3,74 milhões por dia.



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 médio da cota praticada na 1ª emissão (período de distribuição das cotas da 1ª Emissão: 16/09/16 a 16/09/16). Valor médio da cota praticada na 4ª emissão (período de distribuição de cotas da 4ª Emissão: 02/05/2019 a 08/05/2019). Valor médio da cota praticada na 5ª emissão (período de distribuição de cotas da 5ª Emissão: 08/10/2019 a 31/10/2019). 4. “Taxa DI” significa a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos. 5. Considera uma alíquota de IR de 15%.

CARTEIRA DE ATIVOS

Ao término de **abril**, 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	34,6	1,0%	Electrolux	Ápice Securitizadora	17B0060409	IGPM +	7,50%
2	CRI	34,6	1,0%	Electrolux	Ápice Securitizadora	17B0060420	IGPM +	7,50%
3	CRI	8,9	0,2%	Grupo Seb	Cibrasec	17E0014823	IPCA +	7,57%
4	CRI	8,9	0,2%	Grupo Seb	Cibrasec	17E0015381	IPCA +	7,57%
5	CRI	23,7	0,7%	Grupo Seb	Cibrasec	17E0015121	IPCA +	7,53%
6	CRI	23,7	0,7%	Grupo Seb	Cibrasec	17E0015382	IPCA +	7,53%
7	CRI	69,7	1,9%	BR Properties	Ápice Securitizadora	17G0840108	IPCA +	7,23%
8	CRI	27,9	0,8%	BR Properties	Ápice Securitizadora	17G0840116	IPCA +	7,23%
9	CRI	69,7	1,9%	BR Properties	Ápice Securitizadora	17G0840154	IPCA +	7,23%
10	CRI	63,9	1,8%	Ed. Cidade Jardim	RB Capital Securitizadora	16A0630092	IPCA +	6,53%
11	CRI	63,9	1,8%	Ed. Cidade Jardim	RB Capital Securitizadora	17G0877219	IPCA +	6,53%
12	CRI	79,7	2,2%	Ed. EZ Tower	RB Capital Securitizadora	17I0181533	IPCA +	6,50%
13	CRI	79,7	2,2%	Ed. EZ Tower	RB Capital Securitizadora	17I0141694	IPCA +	6,50%
14	CRI	59,0	1,6%	Souza Cruz	ISEC	17I0142307	IPCA +	7,00%
15	CRI	59,0	1,6%	Souza Cruz	ISEC	17I0142635	IPCA +	7,00%
16	CRI	46,2	1,3%	Shopping Paralela	Cibrasec	19I0275534	IPCA +	6,90%
17	CRI	48,3	1,3%	Shopping Paralela	Cibrasec	18C0803963	IPCA +	6,90%
18	CRI	29,0	0,8%	São Carlos	Cibrasec	17L0735098	IPCA +	6,50%
19	CRI	42,0	1,2%	Ed. Plaza Iguatemi	Nova Securitização	18G0705308	IPCA +	7,25%
20	CRI	118,7	3,3%	CD Guarulhos	RB Capital Securitizadora	18H0104549	IPCA +	7,25%
21	CRI	179,1	5,0%	CD Cabreúva	RB Capital Securitizadora	18H0104568	IPCA +	7,25%
22	CRI	143,8	4,0%	Catarina Fashion Outlet	Ápice Securitizadora	18J0797066	IPCA +	7,47%
23	CRI	153,7	4,3%	Shopping Cidade Jardim	Ápice Securitizadora	18J0796632	IPCA +	7,47%
24	CRI	144,1	4,0%	Ed. Eldorado	RB Capital Securitizadora	19A1316806	IPCA +	6,40%
25	CRI	30,5	0,8%	Ed. BFC	RB Capital Securitizadora	19B0168093	IPCA +	6,40%
26	CRI	242,8	6,7%	JHSF Malls	Ápice Securitizadora	19E0311712	IPCA +	6,45%
27	CRI	156,7	4,3%	Ed. Lead	Gaia Securitizadora	19F0210606	IPCA +	6,25%
28	CRI	77,6	2,2%	Ed. Lead	Gaia Securitizadora	19F0211868	IPCA +	6,25%
29	CRI	261,9	7,3%	Galpão Cajamar	Gaia Securitizadora	19G0161450	IPCA +	6,00%
30	CRI	69,2	1,9%	Lajes Faria Lima	Habitasec Securitizadora	19G0312147	IPCA +	5,51%
31	CRI	221,8	6,2%	Lajes Faria Lima	RB Capital Securitizadora	19L0882447	IPCA +	5,13%
32	CRI	194,2	5,4%	Lajes Faria Lima	RB Capital Securitizadora	19L0882449	IPCA +	5,13%
33	CRI	200,5	5,6%	Shp Balneário	True Securitizadora	19L0882468	IPCA +	5,02%
34	CRI	122,5	3,4%	Portfólio Ed. Corporativos	RB Capital Securitizadora	19L0882396	IPCA +	5,55%
35	CRI	81,7	2,3%	Portfólio Ed. Corporativos	RB Capital Securitizadora	19L0882397	IPCA +	5,55%
36	CRI	116,6	3,2%	Desenvolv. Ed. Corporativo AAA	True Securitizadora	19K0008080	IPCA +	5,05%
37	CRI	116,6	3,2%	Desenvolv. Ed. Corporativo AAA	True Securitizadora	19K0008251	IPCA +	5,05%
38	Cx.	100,2	2,8%	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-
TOTAL		3.604,5	100%					

RESUMO DOS ATIVOS

Devedor	% do PL	Setor	UF	Descrição	Garantias*	LTV
Electrolux	2%	Indústria	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%	Indústria	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%	Indústria	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	Setor	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.

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

Recursos disponíveis para distribuição, em abril, 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	24.927.866,74
(-) Despesas Totais	-2.969.080,51
(=) Resultado Mensal	21.958.786,23
Distribuição Total	21.824.343,42
Resultado Acumulado no Período	134.442,81

O Valor Patrimonial refere-se ao último dia de cada mês, já deduzidos de rendimentos do mês.

Histórico dos últimos 12 meses de variação patrimonial, já deduzido da distribuição de rendimentos de cada mês.

Data	Nº Cotas	Cota (R\$)	Variação	Patrimônio Líquido (R\$)
31/mai/19	24.530.886	108,55	1,38%	2.662.943.987
28/jun/19	24.530.886	110,95	2,21%	2.721.718.686
31/jul/19	24.530.886	111,40	0,40%	2.732.710.346
30/ago/19	24.530.886	110,73	-0,60%	2.716.400.072
30/set/19	24.530.886	112,95	2,00%	2.770.671.479
31/out/19	32.801.764	114,95	1,78%	3.770.622.557
29/nov/19	32.801.764	113,19	-1,53%	3.712.825.322
30/dez/19	32.801.764	113,68	0,43%	3.728.929.116
31/jan/20	32.801.764	115,84	1,90%	3.799.747.191
28/fev/20	32.801.764	114,91	0,68%	3.769.403.712
31/mar/20	33.067.187	108,57	-5,52%	3.590.231.906
30/abr/20	32.801.764	109,08	0,47%	3.578.001.563

DEMAIS CONSIDERAÇÕES

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 ICVM571, 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.

