

KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - FII

KNCR11

CNPJ: 16.706.958/0001-32

Kinea

uma empresa



RELATÓRIO DE GESTÃO

DEZEMBRO 2019

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"); e (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI").

Patrimônio Líquido

R\$ 4.099.002.565,34

Número de cotistas

58.329

Valor patrimonial da cota

Posição em 30/12/19

R\$ 104,84

Valor de mercado da cota

Fechamento em 30/12/19

R\$ 105,75

Volume negociado

Mês R\$ 199.784.376,37

Média diária R\$ 10.514.967,18

Rendimento Mensal

Pagamento em 14/01/20

R\$ 0,51/cota

Taxa de administração

1,08% a.a.

Taxa de performance

Não há

Início do fundo

15/10/2012

Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

Administrador

Intrag DTVM Ltda.

Prezado Investidor,

Ao fim de dezembro, o Kinea Rendimentos imobiliários ("Fundo") apresentava alocação em CRI de aproximadamente 98,7% dos ativos do Fundo. A parcela remanescente, de 1,3%, está alocada em instrumentos de caixa.

Em dezembro foi realizado investimento em duas novas operações exclusivas:

- CRI baseado no Shopping Balneário Camboriú (SC), de propriedade da Almeida Júnior, maior empresa de shoppings de Santa Catarina. O ativo é maduro, tem boa localização e ótimo desempenho operacional. A operação tem montante de R\$ 198 milhões, prazo de 12 anos e remuneração de CDI + 1,95%, contando com uma estrutura robusta de garantias e mecanismos de controle.
- CRI Superfrio. A empresa é especializada na gestão de centros logísticos refrigerados. A nova operação tem caráter sênior, totaliza R\$ 70 milhões, possui prazo de 5,5 anos e remuneração equivalente à CDI + 1,50% ao ano. Os CRI contam com a alienação fiduciária de quatro galpões de armazenagem refrigerada localizados nos estados de SP, SC e PR, entre outras garantias.

Os dividendos referentes a dezembro, cuja distribuição ocorrerá no dia 14/01/2019, serão de R\$ 0,51 por cota e representam uma rentabilidade equivalente a 130,5% da taxa DI, isenta do imposto de renda para pessoas físicas, considerando a cota da oitava emissão, de R\$ 104,30.

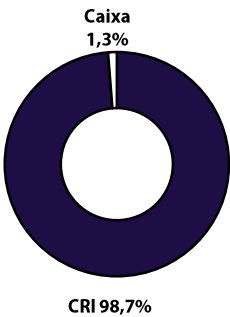
Por fim, destacamos que a carteira de ativos do Fundo permanece saudável e adimplente em suas obrigações.

RESUMO DA CARTEIRA

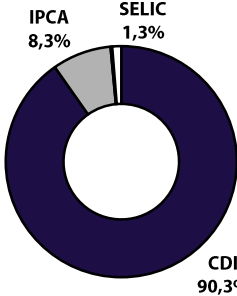
Informações referentes ao portfólio de CRI. Os dados da carteira são atualizados diariamente na página do [Kinea Rendimentos](#), na seção “Cota Diária”.

Duration (Anos)	Prazo Médio (Anos)	Yield Médio Curva (CDI +)	Yield Médio MTM (CDI +)	Yield Médio Curva (Inflação +)	Yield Médio MTM (Inflação +)
0,33	7,24	1,51%	1,47%	6,88%	4,17%

Alocação por instrumento



Alocação por indexador



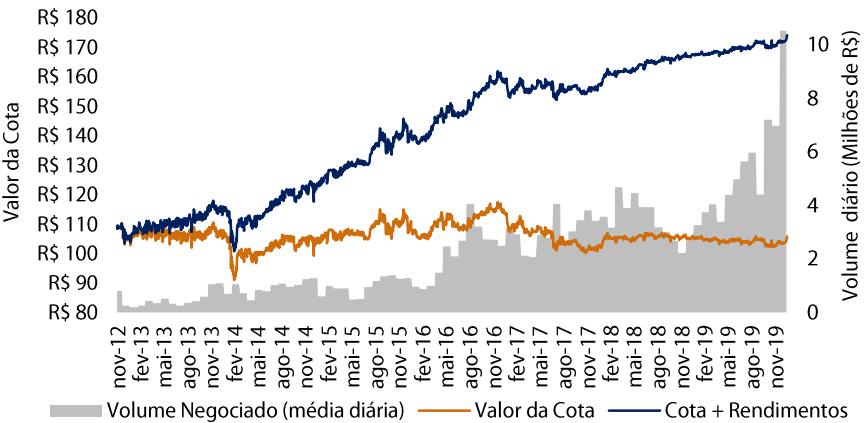
RENDIMENTOS MENSAIS

Rentabilidade do Fundo nos últimos 12 meses, considerando a distribuição de rendimento² e tomando como base os valores³ praticados na 1ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª e 8ª emissões de cotas.

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			4ª, 5ª, 6ª, 7ª e 8ª Emissões R\$ 104,30		
Período	Dvd. (R\$)	Taxa DI ⁴	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up ⁵	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up ⁵
Dez.19	0,51	0,37%	0,51%	136,1%	160%	0,49%	130,5%	154%
Nov.19	0,44	0,38%	0,44%	115,7%	136%	0,42%	110,9%	130%
Out.19	0,52	0,48%	0,52%	108,5%	128%	0,50%	104,0%	122%
Set.19	0,51	0,47%	0,51%	109,5%	129%	0,49%	105,0%	124%
Ago.19	0,57	0,50%	0,57%	113,2%	133%	0,55%	108,5%	128%
Jul.19	0,64	0,57%	0,64%	112,7%	133%	0,61%	108,1%	127%
Jun.19	0,56	0,47%	0,56%	119,4%	141%	0,54%	114,5%	135%
Mai.19	0,65	0,54%	0,65%	119,7%	141%	0,62%	114,8%	135%
Abr.19	0,60	0,52%	0,60%	115,8%	136%	0,58%	111,0%	131%
Mar.19	0,52	0,47%	0,52%	110,9%	130%	0,50%	106,3%	125%
Fev.19	0,54	0,49%	0,54%	109,4%	129%	0,52%	104,9%	123%
Jan.19	0,56	0,54%	0,56%	103,1%	121%	0,54%	98,9%	116%

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

No mês de dezembro, foram transacionadas 1.923.750 cotas, totalizando um volume de R\$ 199,78 milhões, correspondendo à uma média de aproximadamente R\$ 10,51 milhões por dia.



1. Soma dos Ativos (Títulos Imobiliários + Caixa) menos os Passivos (Taxas e despesas incorridas e não pagas) do FI. 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: 23/10/12 a 01/11/12. Valor da cota no 1º dia de captação da 2ª Emissão de Cotas. O Período de Distribuição das Cotas da 2ª Emissão: 11/06/13 a 18/10/13. Valor da cota no 1º dia de captação da 3ª Emissão de Cotas. O Período de Distribuição das Cotas da 3ª Emissão: 14/05/15 a 23/07/15. Valor da cota no 1º dia de captação da 4ª Emissão de Cotas. O Período de Distribuição das Cotas da 4ª Emissão: 27/01/16 a 16/03/16. Valor da cota no 1º dia de captação da 5ª Emissão de Cotas. O Período de Distribuição das Cotas da 5ª Emissão: 01/08/16 a 05/08/16. Valor da cota no 1º dia de captação da 6ª Emissão de Cotas. O Período de Distribuição das Cotas da 6ª Emissão: 03/05/17 a 04/05/17. Valor da cota no 1º dia de captação da 7ª Emissão de Cotas. O Período de Distribuição das Cotas da 7ª Emissão: início em 07/11/18 e fim em 24/01/19. Valor da cota no 1º dia de captação da 8ª Emissão de Cotas. O Período de Distribuição das Cotas da 8ª Emissão: início em 22/05/19 e fim em 13/11/19. 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 Dezembro, o Fundo apresentava a seguinte carteira de CRI e LCI:

	ATIVO	MONTANTE (R\$ milhões)	%	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	SECURITIZADORA	CÓD. ATIVO	INDEXADOR	CUPOM (ANO)
1	CRI	6,3	0,2%	Airport Town	RB Capital Companhia Sec.	12K0032901	IPCA +	4,27%
2	CRI	29,4	0,7%	General Shopping	Habitasec Securitizadora	12L0023446	IPCA +	7,20%
3	CRI	35,8	0,9%	General Shopping	Habitasec Securitizadora	12K0008830	IPCA +	6,30%
4	CRI	6,3	0,2%	BR Distribuidora	RB Capital Securitizadora	11H0016706	IPCA +	5,83%
5	CRI	0,2	0,0%	Petrobras	RB Capital Securitizadora	11L0018659	IPCA +	6,05%
6	CRI	4,9	0,1%	Petrobras	Brazilian Securities	13H0098728	IPCA +	6,41%
7	CRI	9,7	0,2%	Allianz Seguros	Brazilian Securities	14C0091718	IGPM +	7,61%
8	CRI	81,3	2,0%	Petrobras	Brazilian Securities	13J0119975	IPCA +	6,68%
9	CRI	93,2	2,3%	BR Malls	RB Capital Companhia Sec.	14C0072810	IPCA +	7,04%
10	CRI	64,7	1,6%	Magazine Luiza	Nova Securitização	14K0209085	IPCA +	7,40%
11	CRI	8,3	0,2%	General Shopping	Habitasec Securitizadora	12K0008834	IPCA +	8,65%
12	CRI	0,5	0,0%	Iguatemi Shoppings	RB Capital Companhia Sec.	15I0011480	Taxa DI +	0,00%
13	CRI	93,8	2,3%	Partage Empreendimentos	Habitasec Securitizadora	15K0641039	Taxa DI +	2,00%
14	CRI	10,0	0,2%	Partage Empreendimentos	RB Capital Companhia Sec.	19L0882449	IPCA +	5,13%
15	CRI	59,0	1,4%	Lojas Havan	Ápice Securitizadora S.A.	15L0676664	Taxa DI +	2,50%
16	CRI	100,9	2,4%	Iguatemi Shoppings	RB Capital Companhia Sec.	15L0736524	Taxa DI +	1,30%
17	CRI	101,9	2,5%	Iguatemi Shoppings	RB Capital Companhia Sec.	16C0208472	Taxa DI +	1,30%
18	CRI	97,9	2,4%	BR Malls	RB Capital Companhia Sec.	16E0707976	Taxa DI +	1,75%
19	CRI	60,5	1,5%	MRV Engenharia	Ápice Securitizadora S.A.	16F0071780	Taxa DI +	2,10%
20	CRI	138,2	3,4%	BR Properties	RB Capital Companhia Sec.	16H0248183	Taxa DI +	1,45%
21	CRI	138,2	3,4%	BR Properties	RB Capital Companhia Sec.	16H0248445	Taxa DI +	1,45%
22	CRI	190,1	4,6%	Shopping Tucuruvi	Cibrasec	16L0127202	Taxa DI +	2,00%
23	CRI	96,8	2,3%	BR Properties	RB Capital Companhia Sec.	16L0194496	Taxa DI +	1,65%
24	CRI	30,0	0,7%	Cyrela - Plano e Plano	Brazil Realty	16L0195217	da Taxa DI	104,00%
25	CRI	96,6	2,3%	Aliansce	RB Capital Companhia Sec.	17F0035000	Taxa DI +	1,65%
26	CRI	185,3	4,5%	Ed. EZ Tower	RB Capital Companhia Sec.	17I0141606	Taxa DI +	1,30%
27	CRI	185,3	4,5%	Ed. EZ Tower	RB Capital Companhia Sec.	17I0141643	Taxa DI +	1,30%
28	CRI	145,9	3,5%	Ed. WT Morumbi	Cibrasec	17J0104526	Taxa DI +	1,50%
29	CRI	62,0	1,5%	Grupo Mateus	Ápice Securitizadora S.A.	17K0226746	Taxa DI +	2,70%
30	CRI	38,7	0,9%	Shopping Granja Vianna	Cibrasec	18C0803997	Taxa DI +	1,85%
31	CRI	40,6	1,0%	Shopping Paralela	Cibrasec	18C0803962	Taxa DI +	1,85%
32	CRI	15,2	0,4%	Shopping Metrô Tatuapé	Habitasec Securitizadora	18K1252620	Taxa DI +	1,00%
33	CRI	37,0	0,9%	Ed. Eldorado	RB Capital Companhia Sec.	19A1316808	Taxa DI +	1,40%
34	CRI	120,2	2,9%	Ed. Morumbi	RB Capital Companhia Sec.	19A1316804	Taxa DI +	1,40%
35	CRI	27,7	0,7%	Ed. Flamengo	RB Capital Companhia Sec.	19B0166684	Taxa DI +	1,40%
36	CRI	258,8	6,3%	Ed. BFC	RB Capital Companhia Sec.	19B0168093	Taxa DI +	1,40%
37	CRI	282,2	6,8%	MRV Engenharia	Gaia Securitizadora	19C0177076	Taxa DI +	0,99%
38	CRI	58,6	1,4%	MRV Engenharia	Gaia Securitizadora	19C0252222	Taxa DI +	1,18%
39	CRI	99,7	2,4%	Cyrela	RB Capital Companhia Sec.	19D0618118	da Taxa DI	106,00%
40	CRI	290,1	7,0%	JHSF Malls	Ápice Securitizadora S.A.	19E0966801	Taxa DI +	2,15%
41	CRI	190,2	4,6%	São Carlos	RB Capital Companhia Sec.	19F0923004	Taxa DI +	1,09%
42	CRI	19,8	0,5%	Lajes Faria Lima	Habitasec Securitizadora	19G0311661	Taxa DI +	1,90%
43	CRI	78,8	1,9%	BTG Malls	Vert Securitizadora	19H0000001	Taxa DI +	1,50%
44	CRI	0,1	0,0%	Ed. Senado	RB Capital Companhia Sec.	19I0332942	Taxa DI +	1,50%
45	CRI	13,1	0,3%	Even	Habitasec Securitizadora	18C0765059	Taxa DI +	2,39%
46	CRI	99,4	2,4%	Even	True Securitizadora	19J0713628	Taxa DI +	1,77%
47	CRI	70,1	1,7%	Superfrio	Isec Securitizadora S.A.	19L0810874	Taxa DI +	1,50%
48	CRI	197,9	4,8%	Almeida Júnior	True Securitizadora	19L0882476	Taxa DI +	1,95%
49	Cx.	51,9	1,3%	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-
TOTAL		4.122,9	100%					

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

Recursos disponíveis para distribuição, em dezembro, considerando as receitas e despesas realizadas.

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

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	25.184.343,10
(-) Despesas Totais	-3.762.744,25
(=) Resultado Mensal	21.421.598,85
(+) Resultado Períodos Anteriores	-1.482.084,48
Distribuição Total	19.939.514,37

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

Data	Nº Cotas	Cota (R\$)	Variação	Patrimonio Líquido (R\$)
31/jan/19	34.902.454	104,63	0,17%	3.652.012.860
28/fev/19	34.902.454	104,62	-0,01%	3.651.560.134
29/mar/19	34.902.454	104,64	0,01%	3.652.101.297
30/abr/19	34.902.454	104,58	-0,06%	3.650.014.587
31/mai/19	35.388.122	104,70	0,12%	3.705.188.121
28/jun/19	36.335.489	104,94	0,23%	3.813.138.161
31/jul/19	37.195.040	104,97	0,03%	3.904.416.124
30/ago/19	37.728.467	104,88	-0,09%	3.956.998.034
30/set/19	38.344.718	105,02	0,13%	4.027.051.333
31/out/19	38.875.830	105,16	0,13%	4.088.341.233
29/nov/19	39.097.087	104,95	-0,20%	4.103.350.570
30/dez/19	39.097.087	104,84	-0,11%	4.099.002.565

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.

