

RELATÓRIO DE GESTÃO EXTRAORDINÁRIO

MARÇO 2020

Prezado Investidor,

Atualmente, o Fundo apresenta alocação em CRI equivalente a aproximadamente 70% do seu patrimônio e uma posição bastante confortável em caixa, 30%, fruto da 3ª emissão, para fazer frente às oportunidades que têm surgido. Vale destacar que o portfólio do Fundo é bastante diversificado, sendo composto por 23 operações com 8 devedores, de diferentes setores. 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 32% do patrimônio do Fundo, representados por 4 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 65%) e com garantias de recebíveis locatícios destas Lajes. Os imóveis que baseiam as operações estão localizados nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais e possuem, em geral, baixos níveis de vacância.
- CRIs baseados em Shopping Centers (ou empresas proprietárias de shoppings): compõem atualmente 17% do patrimônio do Fundo, representados por 2 devedores diferentes. As operações contam com garantias de Shopping Centers maduros e estabilizados. As operações possuem níveis de "Loan-to-Value" adequados (50%) 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.

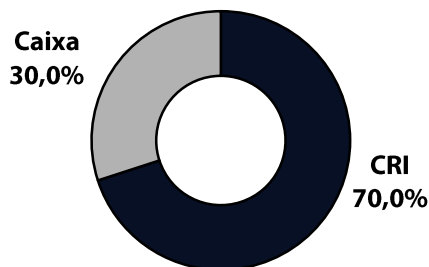
O restante da carteira está relacionado a outros segmentos (vide descritivo das operações nas páginas abaixo). Por fim, vale destacar que, desde a sua concepção, o Fundo se dedica à operações de crédito imobiliário estruturado com robustos mecanismos de mitigação de riscos e garantias, que suportem cenários de stress significativos.

RESUMO DA CARTEIRA

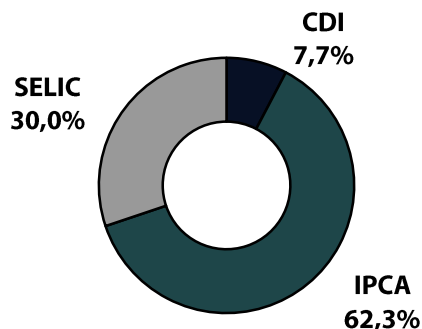
Informações referentes ao portfólio de CRI. Os dados da carteira são atualizados diariamente na página do [Kinea High Yield CRI](#), na seção "Cota Diária".

Duration (Anos)	Prazo Médio (Anos)	Yield Médio Curva (CDI +)	Yield Médio MTM (CDI +)	Yield Médio Curva (Inflação +)	Yield Médio MTM (Inflação +)
5,20	8,29	4,19%	4,52%	8,06%	8,82%

Alocação por instrumento



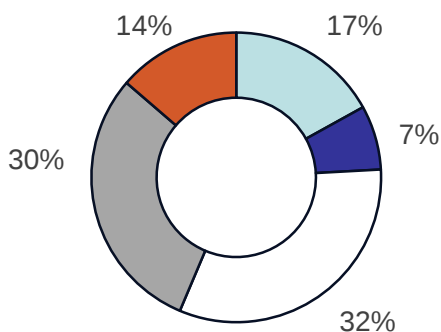
Alocação por indexador



PERFIL DA CARTEIRA

a carteira de ativos do Fundo permanece saudável e adimplente em suas obrigações. 87% da carteira é composta por operações com garantia real.

Alocação por setor



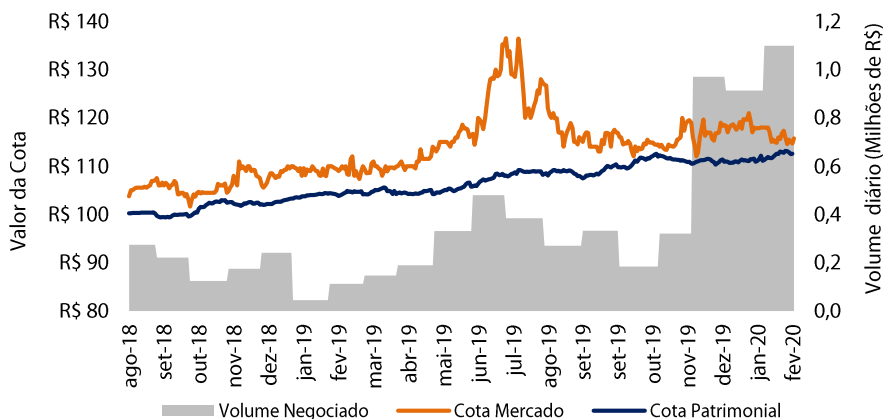
Alocação por perfil



- Shopping Centers
- Logístico Refrigerado
- Edifícios Corporativos
- Caixa
- Desenvolvimento

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Em fevereiro, foram transacionadas 171.413 cotas, totalizando um volume de R\$ 19,76 milhões, referente a uma média de aproximadamente R\$ 1,10 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	CÓD. ATIVO	INDEXADOR	CUPOM (ANO)
1	CRI	37,9	4,4%	Shopping Sumaúma	Ápice Securitizadora	18H0193630	IPCA +	9,05%
2	CRI	37,9	4,4%	Shopping Sumaúma	Ápice Securitizadora	18H0193742	IPCA +	9,05%
3	CRI	37,9	4,4%	Shopping Sumaúma	Ápice Securitizadora	18H0193767	IPCA +	9,05%
4	CRI	37,9	4,4%	Shopping Sumaúma	Ápice Securitizadora	18H0193821	IPCA +	9,05%
5	CRI	37,9	4,4%	Shopping Sumaúma	Ápice Securitizadora	18H0193841	IPCA +	9,05%
6	CRI	19,4	2,2%	Shopping Boulevard Tatuapé	Habitasec	18K1252555	IPCA +	8,15%
7	CRI	35,5	4,1%	Superfrio Galpões Refrigerados	Habitasec	18J0811182	IPCA +	8,95%
8	CRI	18,3	2,1%	Superfrio Galpões Refrigerados	Habitasec	18J0811268	IPCA +	8,95%
9	CRI	31,1	3,6%	Ed. Eldorado	RB Capital Securitizadora	19A1316807	IPCA +	9,00%
10	CRI	6,6	0,8%	Ed. BFC	RB Capital Securitizadora	19B0168093	IPCA +	9,00%
11	CRI	36,7	4,2%	Ed. Barra da Tijuca	RB Capital Securitizadora	19G0026527	IPCA +	8,25%
12	CRI	36,7	4,2%	Ed. Barra da Tijuca	RB Capital Securitizadora	19G0026749	IPCA +	8,25%
13	CRI	32,9	3,8%	Ed. Barra da Tijuca	RB Capital Securitizadora	19K1007971	IPCA +	7,75%
14	CRI	84,0	9,7%	Desenvolv. Ed. Corporativo AAA	True Securitizadora	19K0008228	IPCA +	7,00%
15	CRI	84,0	9,7%	Desenvolv. Ed. Corporativo AAA	True Securitizadora	19K0008273	IPCA +	7,00%
16	CRI	113,5	13,1%	Portfólio Ed. Corporativos	RB Capital Securitizadora	19L0882419	IPCA +	7,55%
17	CRI	75,7	8,7%	Portfólio Ed. Corporativos	RB Capital Securitizadora	19L0882417	IPCA +	7,55%
18	CRI	10,0	1,2%	Ed. Eldorado	RB Capital Securitizadora	19A1316809	CDI +	4,00%
19	CRI	21,6	2,5%	Ed. BFC	RB Capital Securitizadora	19B0168093	CDI +	4,00%
20	CRI	3,1	0,4%	Ed. Morumbi	RB Capital Securitizadora	19A1316803	CDI +	4,00%
21	CRI	2,3	0,3%	Ed. Flamengo	RB Capital Securitizadora	19B0168093	CDI +	4,00%
22	CRI	30,1	3,5%	Superfrio Galpões Refrigerados	Isec Securitizadora	19L0810880	CDI +	4,00%
23	CRI	20,0	2,3%	Ed. Concórdia Corporate	Isec Securitizadora	20A0797173	CDI +	4,09%
24	Cx.	18,5	2,1%	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-
TOTAL		869,9	100%					

RESUMO DOS ATIVOS

Devedor	% do PL	Sector	UF	Descrição	Garantias*	LTV
Shopping Sumaúma	15%	Shopping Centers	AM	CRI baseado no Shopping Sumaúma, localizado em Manaus. O empreendimento possui sólida performance e o CRI conta com bom pacote de garantias que inclui fundo de reserva de 6 parcelas (R\$ 10,2 milhões).	AF, CF e FR	50%
Shopping Boulevard Tatuapé	2%	Shopping Centers	SP	Operação exclusiva, baseada no empreendimento Shopping Metrô Tatuapé, na cidade de São Paulo.	AF, CF e FR	50%
SuperFrio	7%	Logístico Refrigerado	SP	CRI com risco de crédito da SuperFrio Galpões Refrigerados. A operação possui covenants e garantia de Centros Logísticos. Recentemente, o maior fundo especializado em logística refrigerada adquiriu participação na companhia.	AF, CF e FR	70%
Brookfield Eldorado Flamengo BFC e Morumbi	6%	Edifícios Corporativos	SP e RJ	CRI baseado, nos Ed. Brazilian Financial Center na Av. Paulista e Eldorado Business Tower na Marginal Pinheiros. Os prédios são detidos por sponsor de primeira linha possuem boa ocupação.	AF e CF	65%
UBS – Edifício Barra da Tijuca	9%	Edifícios Corporativos	RJ	Operação baseada na aquisição de Edifício locado para a Vivo na Barra da Tijuca, através de contrato atípico vigente até mar/21 e após esse período possui garantia de locação de uma empresa de 1a linha (vendedora). O CRI possui bom pacote de garantias.	AF, CF e FR	65%
GTIS Extra	14%	Desenvolvimento	SP	O CRI é um financiamento imobiliário para o desenvolvimento de um projeto de edifício AAA na região da Faria Lima. Possui como garantia o terreno e os CEPACs atrelados ao projeto.	AF e CF	55%
Cerberus	15%	Edifícios Corporativos	SP e RJ	Operação de financiamento para a aquisição de portfólio de Edifícios localizados em São Paulo e Rio de Janeiro. O CRI conta com robusta estrutura e fundo de reserva com capacidade para suportar eventuais vacâncias durante vários meses.	AF, CF e FR	65%
Edifício Concórdia	2%	Edifícios Corporativos	MG	CRI é baseado no Ed. Concordia, ativo padrão AAA, localizado na cidade de Belo Horizonte. A empresa Vale é a principal locatário do ativo.	AF e CF	52%

* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva, IC - Índice de Cobertura ou seja o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente é praxe as operações com garantia real (AF) possuírem covenants de LTV.

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.



Gestão de Recursos