

KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - FII

KNCR11

CNPJ: 16.706.958/0001-32

Kinea

uma empresa **Itaú**

RELATÓRIO ANUAL

2018

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 Líquido¹

R\$ 3.531.703.072,82

Número de cotistas

29.159

Valor patrimonial da cota

Posição em 31/12/18

R\$ 104,46

Valor de mercado da cota

Fechamento em 31/12/18

R\$ 105,98

Taxa de administração

1,10% a.a.

Taxa de performance

Não há

Início do fundo

15/10/2012

Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

Administrador

Intrag DTVM Ltda.

Destaques de 2018

- Entre novembro de 2018 e janeiro de 2019 foi realizado o processo de distribuição de cotas da 7ª Emissão do Fundo, com captação de aproximadamente R\$ 710 milhões. O time de gestão acredita que novas emissões contribuem para o aumento de liquidez das cotas no mercado secundário, bem como permitem a aquisição de novas operações para o fundo, contribuindo para a diversificação da carteira e diluição dos riscos.
- Durante o ano, o Kinea Rendimentos Imobiliários ("Fundo") apresentou alocação média em CRI de 88,5% dos ativos. Ao fim de dezembro, o Fundo apresentava alocação em CRI de aproximadamente 70,9%, devido ao ingresso de recursos da 7ª emissão de cotas.
- Em 2018, a distribuição de rendimentos média foi equivalente a 111% da taxa DI, isenta do imposto de renda para pessoas físicas, considerando uma cota de R\$ 104,30. Dessa forma, o Fundo apresentou boa performance com relação aos rendimentos mensais frente ao seu benchmark de 100% da variação mensal da taxa DI.
- Durante o ano foram realizadas aquisições de novas operações exclusivas:
 - ✓ Em março foi realizado o investimento em 2 CRI baseados no Shopping Paralela (Salvador-BA) e no Shopping Granja Vianna (Cotia-SP). Ambos ativos são maduros e possuem boa performance operacional. Os CRI possuem prazo de 15 anos, remuneração de 1,85% + variação da Taxa DI e montante total de aproximadamente R\$ 80 milhões de reais. As operações contam com alienação fiduciária de frações dos shoppings a um LTV (Loan-to-Value) de 40%, com base no valor de mercado das garantias.
 - ✓ Em novembro foi realizado investimento em um CRI de R\$ 17,5 milhões baseado no empreendimento Shopping Metrô Tatuapé, na cidade de São Paulo. A operação possui prazo de 15 anos e remuneração equivalente à 1,35% + variação da Taxa DI ao ano. A operação conta com alienação fiduciária de fração do shopping a um LTV de 58%, com base no valor de mercado das garantias.
- O Fundo encerrou seu sexto ano com portfólio plenamente saudável e adimplente em todas as suas obrigações, refletindo a alta qualidade do portfólio.

Caso queira receber nossos materiais mensalmente, acesse www.kinea.com.br e cadastre-se em nossa newsletter.

RENDIMENTOS MENSAIS

Rentabilidade mensal do Fundo no ano de 2018 considerando a distribuição de rendimentos com referência nas cotas emitidas na 1ª, 4ª, 5ª, 6ª e 7ª emissões¹. Em 2018 a distribuição de rendimentos teve média equivalente a 111% da variação da taxa DI. Vale ressaltar que os rendimentos são isentos do imposto de renda para pessoas físicas².

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			4ª, 5ª, 6ª e 7ª Emissões R\$ 104,30		
Período	Dvd. (R\$)	Taxa DI ³	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up ⁴	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up ⁴
Jan.18	0,67	0,58%	0,67%	114,8%	135%	0,64%	110,1%	130%
Fev.18	0,55	0,47%	0,55%	118,1%	139%	0,53%	113,2%	133%
Mar.18	0,60	0,53%	0,60%	112,7%	133%	0,58%	108,0%	127%
Abr.18	0,58	0,52%	0,58%	112,1%	132%	0,56%	107,5%	126%
Mai.18	0,59	0,52%	0,59%	114,0%	134%	0,57%	109,3%	129%
Jun.18	0,63	0,52%	0,63%	121,7%	143%	0,60%	116,7%	137%
Jul.18	0,68	0,54%	0,68%	125,4%	148%	0,65%	120,2%	141%
Ago.18	0,69	0,57%	0,69%	121,7%	143%	0,66%	116,7%	137%
Set.18	0,54	0,47%	0,54%	115,4%	136%	0,52%	110,6%	130%
Out.18	0,63	0,54%	0,63%	116,0%	136%	0,60%	111,2%	131%
Nov.18	0,53	0,49%	0,53%	107,4%	126%	0,51%	103,0%	121%
Dez.18	0,51	0,49%	0,51%	103,3%	122%	0,49%	99,1%	117%
2018	7,20	6,42%	7,44%	116%	136%	7,13%	111%	131%

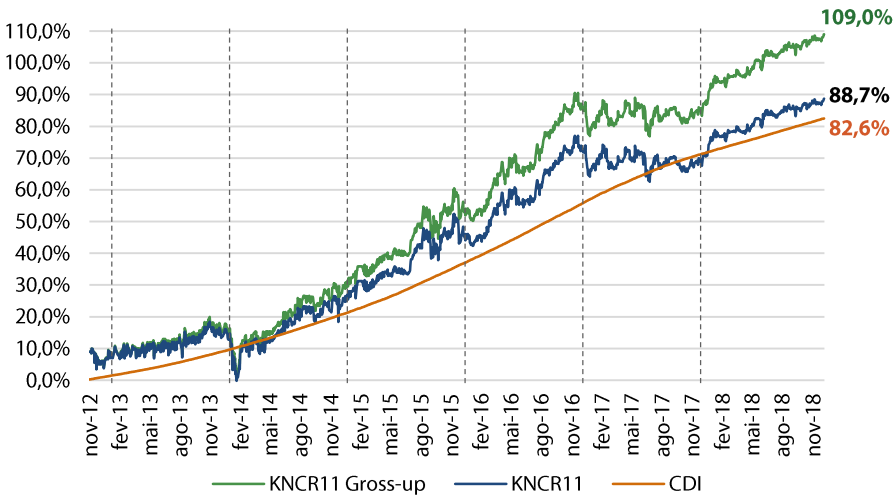
RETORNO NO ANO

No ano de 2018 o Fundo apresentou retorno gross-up⁴ total de 11,66%, considerando-se a variação da cota a mercado e os rendimentos distribuídos, estes isentos do imposto de renda para pessoas físicas². Este retorno equivale a 181,6% da taxa DI de 2018. Pela mesma métrica, o Fundo apresenta retorno 132,1% da taxa DI para os cotistas da sua 1ª emissão.

Retorno do FII em 2018		Retorno do FII desde o Início	
Valor da Cota em 31/12/2017 (R\$)	102,96	Valor da Cota em 08/11/2012 (R\$)	100,00
Dividendos Distribuídos (R\$)	7,20	Dividendos Distribuídos (R\$)	62,79
Valor da Cota em 31/12/2018 (R\$)	105,98	Valor da Cota em 31/12/2018 (R\$)	105,98
Variação da Cota Mercado		Variação da Cota Mercado	5,98%
Rendimentos Distribuídos		Rendimentos Distribuídos	82,7%
Rentabilidade 2018		Rentabilidade Total	88,7%
Rentabilidade Gross-up 2018		Rentabilidade Gross-up Total	109,0%
CDI ³ no Período		CDI ³ no Período	82,6%
Rentabilidade Gross-up 2018 vs CDI		Rentabilidade Gross-up vs CDI	132,1%
IFIX ⁵ no Período		IFIX ⁵ no Período	58,5%

HISTÓRICO DE RETORNO

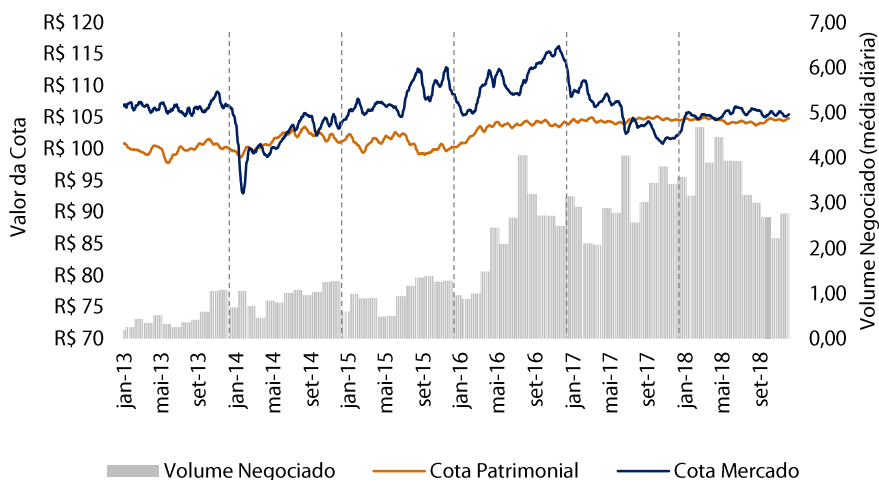
Ainda pela métrica de retorno total (variação da cota no mercado + rendimentos distribuídos), o gráfico ao lado mostra que historicamente o fundo auferiu rentabilidade superior ao CDI. O retorno gross-up considera isenção do imposto de renda para os rendimentos distribuídos numa alíquota de 15%.



1. Valores das cotas médias ponderadas de captação das 1ª, 2ª e 3ª Emissões de Cotas 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. "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. 4. Considera uma alíquota de IR de 15%. 5. O IRIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários) é o resultado de uma carteira teórica de fundos imobiliários.

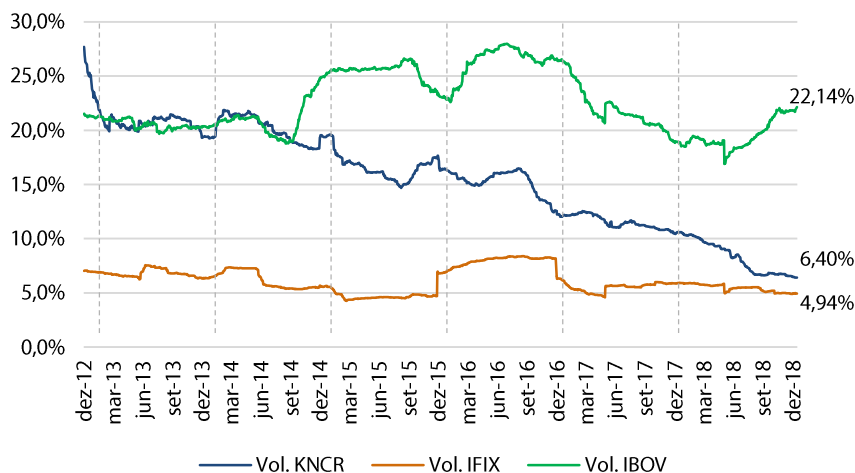
NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

No início de 2018 o valor da cota no mercado estava abaixo da cota patrimonial, porém o valor no mercado rapidamente se recuperou, operando com ágio sobre o patrimônio durante o resto do ano. A liquidez no mercado secundário vem apresentando crescimento ano a ano. Em 2018 o volume negociado foi de R\$ 852 milhões (média de R\$ 3,5 milhões ao dia), equivalente a um crescimento de 15% quando comparado a 2017.



VOLATILIDADE DA COTA*

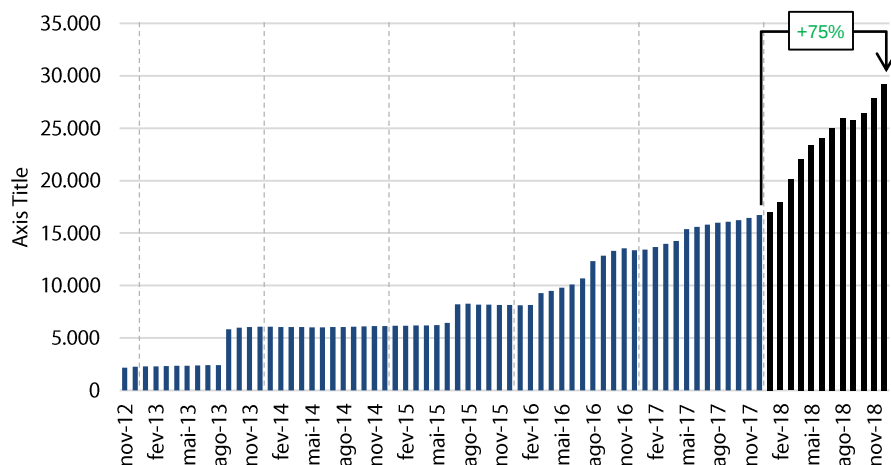
A volatilidade do Fundo apresenta redução gradativa desde 2014, o que pode ser explicado, dentre outros aspectos, pelo aumento da liquidez das cotas no mercado secundário. Atualmente a volatilidade do Fundo está próxima da volatilidade do IFIX, principal índice de fundos de investimentos imobiliários.



* Volatilidade anualizada da cota do Fundo numa janela móvel de 12 meses.

NÚMERO DE COTISTAS

Em 2018 houve um crescimento expressivo, equivalente a 75%, na base de cotistas. O Fundo chegou a 29.203 cotistas, um aumento de 12.495 cotistas em relação a dezembro de 2017.



CARTEIRA DE ATIVOS

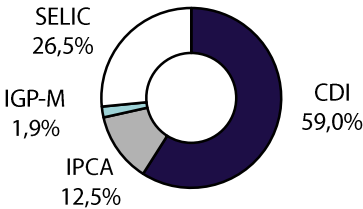
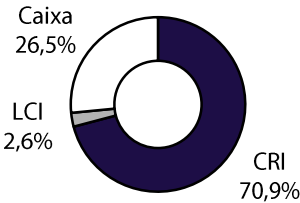
Ao término de 2018, o Fundo apresentava a seguinte carteira de ativos:

	ATIVO	MONTANTE (R\$ milhões)	%	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	SECURITIZADORA	CÓD. ATIVO	INDEXADOR	CUPOM (ANO)
1	CRI	3,8	0,1%	PPG Industrial	RB Capital Securitizadora	12I0017699	IPCA +	4,6%
2	CRI	1,6	0,0%	Atento	RB Capital Securitizadora	12K0008835	IGPM +	4,3%
3	CRI	12,2	0,3%	Airport Town	RB Capital Companhia Sec.	12K0032901	IPCA +	4,3%
4	CRI	33,9	1,0%	General Shopping	Habitasec Securitizadora	12L0023446	IPCA +	7,2%
5	CRI	41,2	1,2%	General Shopping	Habitasec Securitizadora	12K0008830	IPCA +	6,3%
6	CRI	2,1	0,1%	BR Distribuidora	RB Capital Companhia Sec.	12J0037879	IPCA +	5,1%
7	CRI	19,4	0,5%	BR Distribuidora	RB Capital Securitizadora	11H0016706	IPCA +	5,8%
8	CRI	29,4	0,8%	Suzano Papel	Gaia Agro Securitizadora	13H0094586	IPCA +	6,6%
9	CRI	0,3	0,0%	Petrobras	RB Capital Securitizadora	11L0018659	IPCA +	6,1%
10	CRI	2,8	0,1%	BR Distribuidora	RB Capital Securitizadora	09J0010341	IPCA +	6,4%
11	CRI	8,7	0,2%	Petrobras	Brazilian Securities	13H0098728	IPCA +	6,4%
12	CRI	10,9	0,3%	Allianz Seguros	Brazilian Securities	14C0091718	IGPM +	7,6%
13	CRI	73,5	2,1%	Petrobras	Brazilian Securities	13J0119975	IPCA +	6,7%
14	CRI	60,6	1,7%	Lojas Renner	RB Capital Companhia Sec.	13K0111771	IPCA +	7,8%
15	CRI	83,4	2,3%	BR Malls	RB Capital Companhia Sec.	14C0072810	IPCA +	7,0%
16	CRI	64,6	1,8%	Magazine Luiza	Nova Securitização	14K0209085	IPCA +	7,4%
17	CRI	9,4	0,3%	General Shopping	Habitasec Securitizadora	12K0008834	IPCA +	8,7%
18	CRI	56,8	1,6%	Bresco Investimentos	BRC Securitizadora	15F1090800	IGPM +	8,0%
19	CRI	13,2	0,4%	Iguatemi Shoppings	RB Capital Companhia Sec.	15I0011480	Taxa DI +	0,0%
20	CRI	98,0	2,8%	Partage Empreendimentos	Habitasec Securitizadora	15K0641039	Taxa DI +	2,0%
21	CRI	68,5	1,9%	Lojas Havan	Ápice Securitizadora S.A.	15L0676664	Taxa DI +	2,5%
22	CRI	102,3	2,9%	Iguatemi Shoppings	RB Capital Companhia Sec.	15L0736524	Taxa DI +	1,3%
23	CRI	103,1	2,9%	Iguatemi Shoppings	RB Capital Companhia Sec.	16C0208472	Taxa DI +	1,3%
24	CRI	98,5	2,8%	BR Malls	RB Capital Companhia Sec.	16E0707976	Taxa DI +	1,8%
25	CRI	99,4	2,8%	MRV Engenharia	Ápice Securitizadora S.A.	16F0071780	Taxa DI +	2,1%
26	CRI	138,2	3,9%	BR Properties	RB Capital Companhia Sec.	16H0248183	Taxa DI +	1,5%
27	CRI	138,2	3,9%	BR Properties	RB Capital Companhia Sec.	16H0248445	Taxa DI +	1,5%
28	CRI	0,9	0,0%	BR Malls	RB Capital Companhia Sec.	16E0708207	Taxa DI +	0,2%
29	CRI	190,6	5,4%	Shopping Tucuruvi	Cibrasec	16L0127202	Taxa DI +	2,0%
30	CRI	103,5	2,9%	BR Properties	RB Capital Companhia Sec.	16L0194496	Taxa DI +	1,7%
31	CRI	29,9	0,8%	Cyrela - Plano e Plano	Brazil Realty	16L0195217	% Taxa DI	104,0%
32	CRI	30,6	0,9%	MRV Engenharia	Ápice Securitizadora S.A.	17D0088112	Taxa DI +	1,5%
33	CRI	96,6	2,7%	Aliansce	RB Capital Companhia Sec.	17F0035000	Taxa DI +	1,6%
34	CRI	185,5	5,2%	Ed. EZ Tower	RB Capital Companhia Sec.	17I0141606	Taxa DI +	1,3%
35	CRI	185,5	5,2%	Ed. EZ Tower	RB Capital Companhia Sec.	17I0141643	Taxa DI +	1,3%
36	CRI	162,2	4,6%	Ed. WT Morumbi	Cibrasec	17J0104526	Taxa DI +	1,5%
37	CRI	66,2	1,9%	Grupo Mateus	Ápice Securitizadora S.A.	17K0226746	Taxa DI +	2,7%
38	CRI	39,3	1,1%	Shopping Granja Vianna	Cibrasec	18C0803997	Taxa DI +	1,9%
39	CRI	41,2	1,2%	Shopping Paralela	Cibrasec	18C0803962	Taxa DI +	1,9%
40	CRI	17,6	0,5%	Shopping Metrô Tatupapé	Habitasec Securitizadora	18K1252620	Taxa DI +	1,4%
41	LCI	91,2	2,6%	Caixa Econômica Federal	Caixa Econômica Federal	-	% Taxa DI	85% -> 90%
42	Caixa	944,8	26,5%	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-
TOTAL		3.559,6	100%					

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 +)
0,56	7,26	1,62%	1,60%	7,03%	6,20%



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 ICVM 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.



Gestão de Recursos