

KINEA RENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS - FII

KNCR11

CNPJ: 16.706.958/0001-32

Kinea

uma empresa **Itaú**

RELATÓRIO DE GESTÃO

FEVEREIRO 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 Líquido¹

R\$ 3.651.560.133,84

Número de cotistas

34.827

Valor patrimonial da cota

Posição em 28/02/19

R\$ 104,62

Valor de mercado da cota

Fechamento em 28/02/19

R\$ 104,81

Volume negociado

Mês R\$ 74.870.757,33

Média diária R\$ 3.743.537,87

Rendimento Mensal

Pagamento em 15/03/19

R\$ 0,54/cota

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.

Prezado Investidor,

Ao fim de fevereiro, o Kinea Rendimentos imobiliários ("Fundo") apresentava alocação em CRI de aproximadamente 80,4% dos ativos do Fundo. Adicionalmente, 4,5% da carteira estavam investidos em LCI, de modo que o portfólio de títulos de renda fixa imobiliária representava 84,9% do patrimônio. A parcela remanescente, de 15,1%, está alocada em instrumentos de caixa.

Neste mês foi realizado o investimento em quatro novas operações exclusivas, baseadas nos edifícios Eldorado (São Paulo – SP), BFC (São Paulo – SP), Morumbi (São Paulo – SP) e Flamengo (Rio de Janeiro – RJ). Todos são ativos com alto patamar de qualidade e boa performance operacional. As novas operações totalizam aproximadamente R\$ 443 milhões, possuem prazo de 12 anos e remuneração equivalente à CDI + 1,40% ao ano.

Os dividendos referentes a fevereiro, cuja distribuição ocorrerá no dia 15/03/2019, serão de R\$ 0,54 por cota e representam uma rentabilidade equivalente a 104,9% da taxa DI, isenta do imposto de renda para pessoas físicas, considerando a cota da sexta emissão, de R\$ 104,30. A equipe de gestão permanece com foco no processo de originação e estruturação de novas operações exclusivas, que serão desembolsadas ao longo dos próximos períodos.

No dia 27 de fevereiro foi convocada uma Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre assuntos relevante para o Fundo e para o os seus cotistas, incluindo os seguintes temas:

- Aprovação da proposta de alteração no público-alvo do fundo (atualmente restrito a investidores qualificados), o que poderá fomentar um aumento na liquidez das cotas do Fundo em mercado secundário, beneficiando os cotistas; e
- Aprovação para a possibilidade de aquisição de CRIs decorrentes de ofertas públicas coordenadas ou distribuídas por pessoas ligadas, desde que respeitados diversos critérios e observados termos e condições pré-estabelecidas. Esta possibilidade, se aprovada, aumentará o leque de ativos disponíveis para aquisição pelo Fundo, o que poderá contribuir para aumentar a eficiência na alocação de recursos, além de permitir uma maior diversificação da carteira.

O [Edital de Convocação](#) e a [Proposta do Administrador](#) estão disponíveis em nosso site.

Vale destacar que os cotistas poderão votar de três formas distintas, conforme informado no Edital de Convocação:

- Presença física do cotista, representante ou procurador na data da assembleia; ou
- Resposta ao e-mail enviado pelo Administrador; ou
- Procuração por meio de acesso digital. Para esta opção, [clique aqui](#) e preencha seus dados, conforme cadastro na sua corretora. Será enviado um e-mail contendo um link de direcionamento para a página da votação.

Por fim, destacamos que todos os ativos do portfólio permanecem saudáveis e adimplentes em todas as suas obrigações.

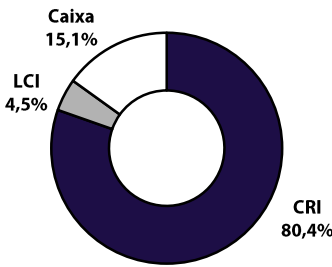
Caso queira receber nossos materiais mensalmente, acesse www.kinea.com.br e cadastre-se em nossa newsletter.

RESUMO DA CARTEIRA

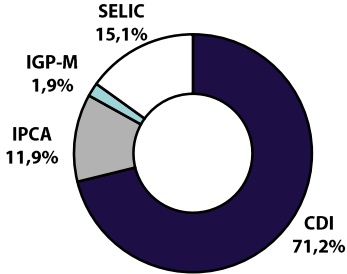
Informações referentes ao portfólio de CRI. Os dados da carteira são atualizados diariamente na página do [Kinea Rendimentos](#), na seção “Cota Diária”.

Duration (Anos)	Prazo Médio (Anos)	Yield Médio Curva (CDI +)	Yield Médio MTM (CDI +)	Yield Médio Curva (Inflação +)	Yield Médio MTM (Inflação +)
0,54	5,99	1,58%	1,57%	7,06%	5,68%

Alocação por instrumento



Alocação por indexador



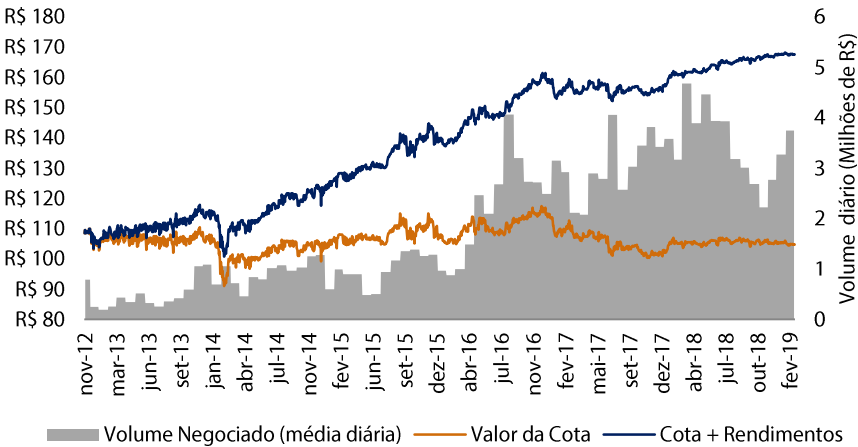
RENDIMENTOS MENSAIS

Rentabilidade do Fundo no mês de fevereiro³ considerando a distribuição de rendimento⁴ e tomando como base os valores praticados na 1ª, 4ª, 5ª, 6ª e 7ª emissões⁵ de cotas.

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			4ª, 5ª, 6ª e 7ª 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
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%
Dez.18	0,51	0,49%	0,51%	103,3%	122%	0,49%	99,1%	117%
Nov.18	0,53	0,49%	0,53%	107,4%	126%	0,51%	103,0%	121%
Out.18	0,63	0,54%	0,63%	116,0%	136%	0,60%	111,2%	131%
Set.18	0,54	0,47%	0,54%	115,4%	136%	0,52%	110,6%	130%
Ago.18	0,69	0,57%	0,69%	121,7%	143%	0,66%	116,7%	137%
Jul.18	0,68	0,54%	0,68%	125,4%	148%	0,65%	120,2%	141%
Jun.18	0,63	0,52%	0,63%	121,7%	143%	0,60%	116,7%	137%
Mai.18	0,59	0,52%	0,59%	114,0%	134%	0,57%	109,3%	129%
Abr.18	0,58	0,52%	0,58%	112,1%	132%	0,56%	107,5%	126%
Mar.18	0,60	0,53%	0,60%	112,7%	133%	0,58%	108,0%	127%

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

No mês de fevereiro, foram transacionadas 713.988 cotas, totalizando um volume de R\$ 74,87 milhões, correspondendo à uma média de aproximadamente R\$ 3,74 milhões por dia.



1. Soma dos Ativos (Títulos Imobiliários + Caixa) menos os Passivos (Taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII. 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 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 alíquotade IR de 15%.

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	3,8	0,1%	PPG Industrial	RB Capital Securitizadora	12I0017699	IPCA +	4,55%
2	CRI	0,8	0,0%	Atento	RB Capital Securitizadora	12K0008835	IGPM +	4,25%
3	CRI	11,3	0,3%	Airport Town	RB Capital Companhia Sec.	12K0032901	IPCA +	4,27%
4	CRI	33,9	0,9%	General Shopping	Habitasec Securitizadora	12L0023446	IPCA +	7,20%
5	CRI	41,0	1,1%	General Shopping	Habitasec Securitizadora	12K0008830	IPCA +	6,30%
6	CRI	14,9	0,4%	BR Distribuidora	RB Capital Securitizadora	11H0016706	IPCA +	5,83%
7	CRI	25,1	0,7%	Suzano Papel	Gaia Agro Securitizadora	13H0094586	IPCA +	6,60%
8	CRI	0,3	0,0%	Petrobras	RB Capital Securitizadora	11L0018659	IPCA +	6,05%
9	CRI	2,9	0,1%	BR Distribuidora	RB Capital Securitizadora	09J0010341	IPCA +	6,40%
10	CRI	8,7	0,2%	Petrobras	Brazilian Securities	13H0098728	IPCA +	6,41%
11	CRI	10,7	0,3%	Allianz Seguros	Brazilian Securities	14C0091718	IGPM +	7,61%
12	CRI	75,8	2,1%	Petrobras	Brazilian Securities	13J0119975	IPCA +	6,68%
13	CRI	61,4	1,7%	Lojas Renner	RB Capital Companhia Sec.	13K0111771	IPCA +	7,82%
14	CRI	83,9	2,3%	BR Malls	RB Capital Companhia Sec.	14C0072810	IPCA +	7,04%
15	CRI	65,1	1,8%	Magazine Luiza	Nova Securitização	14K0209085	IPCA +	7,40%
16	CRI	9,5	0,3%	General Shopping	Habitasec Securitizadora	12K0008834	IPCA +	8,65%
17	CRI	56,7	1,5%	Bresco Investimentos	BRC Securitizadora	15F1090800	IGPM +	8,02%
18	CRI	13,1	0,4%	Iguatemi Shoppings	RB Capital Companhia Sec.	15I0011480	Taxa DI +	0,00%
19	CRI	97,4	2,7%	Partage Empreendimentos	Habitasec Securitizadora	15K0641039	Taxa DI +	2,00%
20	CRI	66,8	1,8%	Lojas Havan	Apice Securitizadora S.A.	15L0676664	Taxa DI +	2,50%
21	CRI	102,1	2,8%	Iguatemi Shoppings	RB Capital Companhia Sec.	15L0736524	Taxa DI +	1,30%
22	CRI	102,9	2,8%	Iguatemi Shoppings	RB Capital Companhia Sec.	16C0208472	Taxa DI +	1,30%
23	CRI	98,4	2,7%	BR Malls	RB Capital Companhia Sec.	16E0707976	Taxa DI +	1,75%
24	CRI	99,5	2,7%	MRV Engenharia	Apice Securitizadora S.A.	16F0071780	Taxa DI +	2,10%
25	CRI	138,2	3,8%	BR Properties	RB Capital Companhia Sec.	16H0248183	Taxa DI +	1,45%
26	CRI	138,2	3,8%	BR Properties	RB Capital Companhia Sec.	16H0248445	Taxa DI +	1,45%
27	CRI	0,9	0,0%	BR Malls	RB Capital Companhia Sec.	16E0708207	Taxa DI +	0,20%
28	CRI	190,5	5,2%	Shopping Tucuruvi	Cibrasec	16L0127202	Taxa DI +	2,00%
29	CRI	101,9	2,8%	BR Properties	RB Capital Companhia Sec.	16L0194496	Taxa DI +	1,65%
30	CRI	30,3	0,8%	Cyrela - Plano e Plano	Brazil Realty	16L0195217	da Taxa DI	104,00%
31	CRI	30,9	0,8%	MRV Engenharia	Apice Securitizadora S.A.	17D0088112	Taxa DI +	1,50%
32	CRI	96,7	2,6%	Aliansce	RB Capital Companhia Sec.	17F0035000	Taxa DI +	1,65%
33	CRI	185,5	5,0%	Ed. EZ Tower	RB Capital Companhia Sec.	17I0141606	Taxa DI +	1,30%
34	CRI	185,5	5,0%	Ed. EZ Tower	RB Capital Companhia Sec.	17I0141643	Taxa DI +	1,30%
35	CRI	161,4	4,4%	Ed. WT Morumbi	Cibrasec	17J0104526	Taxa DI +	1,50%
36	CRI	65,5	1,8%	Grupo Mateus	Apice Securitizadora S.A.	17K0226746	Taxa DI +	2,70%
37	CRI	39,0	1,1%	Shopping Granja Vianna	Cibrasec	18C0803997	Taxa DI +	1,85%
38	CRI	40,8	1,1%	Shopping Paralela	Cibrasec	18C0803962	Taxa DI +	1,85%
39	CRI	17,4	0,5%	Shopping Metrô Tatuapé	Habitasec Securitizadora	18K1252620	Taxa DI +	1,35%
40	CRI	37,0	1,0%	Ed. Morumbi	RB Capital Companhia Sec.	19A1316804	Taxa DI +	1,40%
41	CRI	120,2	3,3%	Ed. Eldorado	RB Capital Companhia Sec.	19A1316808	Taxa DI +	1,40%
42	CRI	27,8	0,8%	Ed. Flamengo	RB Capital Companhia Sec.	19B0166684	Taxa DI +	1,40%
43	CRI	258,9	7,0%	Ed. BFC	RB Capital Companhia Sec.	19B0168093	Taxa DI +	1,40%
44	LCI	167,1	4,5%	Caixa Econômica Federal	Caixa Econômica Federal	-	da Taxa DI	85% --> 90%
45	Cx.	553,8	15,1%	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-
TOTAL		3.673,6	100%					

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

Recursos disponíveis para distribuição, em fevereiro, 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	22.376.030,55
(-) Despesas Totais	-3.268.846,64
(=) Resultado Mensal	19.107.183,92
(+) Resultado Períodos Anteriores	-259.858,76
Distribuição Total	18.847.325,16

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\$)
29/mar/18	28.098.923	104,65	0,25%	2.940.423.069
30/abr/18	28.098.923	104,52	-0,12%	2.936.908.675
30/mai/18	28.098.923	103,98	-0,52%	2.921.660.866
29/jun/18	28.098.923	103,83	-0,14%	2.917.625.200
31/jul/18	28.098.923	103,94	0,10%	2.920.581.451
31/ago/18	28.098.923	103,70	-0,23%	2.913.842.470
28/set/18	28.098.923	103,76	0,06%	2.915.593.868
30/out/18	28.098.923	105,03	1,22%	2.951.280.175
30/nov/18	31.374.972	104,30	-0,69%	3.272.477.251
31/dez/18	33.809.391	104,46	0,15%	3.531.703.073
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

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.



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos