

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

Patrimônio Líquido¹

R\$ 1.145.928.660,32

Número de cotistas

4.915

Valor patrimonial da cota

Posição em 30/04/20

R\$ 107,19

Valor de mercado da cota

Fechamento em 30/04/20

R\$ 108,00

Volume negociado

Mês R\$ 21.790.356,02

Média diária R\$ 1.089.517,80

Rendimento Mensal

Pagamento em 14/05/20

R\$ 0,50/cota

Taxa de administração

1,60% a.a.

Taxa de performance

Não há

Início do fundo

20/06/2018

Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

Administrador

Intrag DTVM Ltda.

Prezado Investidor,

Dado o atual cenário de incertezas, vale lembrar que, desde a sua concepção, o Fundo se dedica a operações de crédito imobiliário estruturado com robustos mecanismos de mitigação de riscos e garantias, que suportem cenários de stress significativos. 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 65%) e garantias de recebíveis locatícios destas lajes. Os imóveis que baseiam essas operações estão localizados nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais 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 torno de 50%) 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. O restante da carteira está relacionado a outros segmentos do setor imobiliário, como ativos logísticos e de desenvolvimento de edifícios corporativos de alto padrão na região do Itaim Bibi (SP).

Ao fim do mês o Kinea High Yield CRI – FII ("Fundo") apresentava alocação em CRI equivalente a 71,3% do seu patrimônio e aproximadamente 28,7%, permaneciam aplicados em instrumentos de caixa. A maior alocação em instrumentos de caixa se justifica pelo processo recente de emissão de cotas.

Os dividendos referentes a abril, cuja distribuição ocorrerá no dia 14/05/2020, serão de R\$ 0,50 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,45% considerando a cota média da 3ª emissão, de R\$ 110,20 que corresponde a 159% da taxa DI do período.

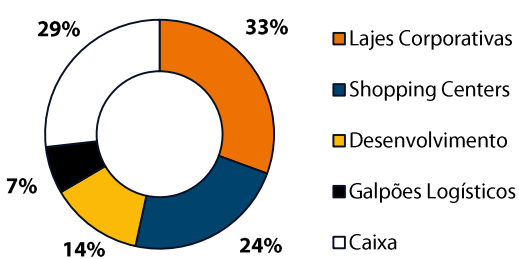
Importante ressaltar que o rendimento mensal mencionado foi menor em relação ao mês passado, devido aos patamares mais baixos de inflação, medida pelo IPCA, registrada nos últimos meses (fevereiro: 0,25% e março: 0,07%). Na medida que sejam apuradas variações de inflação maiores em nossa economia, os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

RESUMO DA CARTEIRA DE CRI

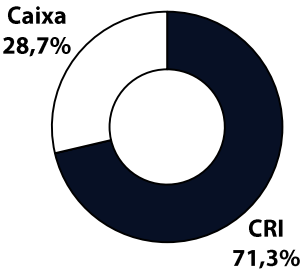
Os dados da carteira são atualizados diariamente na página do [Kinea High Yield CRI](#), na seção “Cota Diária”.

Duration (Anos)	Prazo Médio (Anos)	Yield Médio Curva (CDI +)	Yield Médio MTM (CDI +)	Yield Médio Curva (Inflação +)	Yield Médio MTM (Inflação +)
4,77	8,03	4,01%	4,01%	8,06%	7,92%

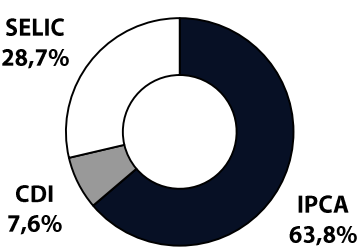
Alocação por setor



Alocação por instrumento



Alocação por indexador



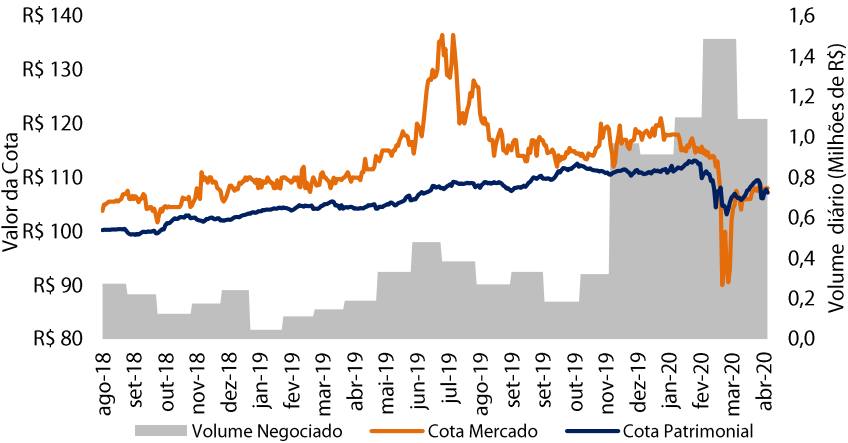
RENDIMENTOS MENSAIS

Rentabilidade do Fundo nos últimos 12 meses, considerando a distribuição de rendimentos² e tomando como base os valores praticados na 1ª, 2ª e 3ª emissão³ de cotas.

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,14			2ª Emissão R\$ 111,22			3ª Emissão R\$ 110,20		
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	0,50	0,28%	0,50%	175%	206%	0,45%	158%	186%	0,45%	159%	187%
Mar.20	0,70	0,34%	0,70%	205%	242%	0,63%	185%	218%	0,64%	187%	220%
Fev.20	0,90	0,29%	0,90%	306%	360%	0,81%	275%	324%	-	-	-
Jan.20	1,00	0,38%	1,00%	265%	312%	0,90%	239%	281%	-	-	-
Dez.19	0,83	0,37%	0,83%	221%	260%	0,75%	199%	234%	-	-	-
Nov.19	0,38	0,38%	0,38%	100%	117%	-	-	-	-	-	-
Out.19	0,58	0,48%	0,58%	121%	142%	-	-	-	-	-	-
Set.19	0,66	0,47%	0,66%	142%	167%	-	-	-	-	-	-
Ago.19	0,70	0,50%	0,70%	139%	163%	-	-	-	-	-	-
Jul.19	0,62	0,57%	0,62%	109%	128%	-	-	-	-	-	-
Jun.19	0,67	0,47%	0,67%	143%	168%	-	-	-	-	-	-
Mai.19	0,96	0,52%	0,96%	177%	208%	-	-	-	-	-	-

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Em abril, foi transacionado um volume de R\$ 21,79 milhões, referente a uma média de aproximadamente R\$ 1,09 milhões por dia.



2. O investidor pessoa física recebe rendimentos isentos do Imposto de Renda, 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 média ponderada da cota da 1ª Emissão de Cotas. Período de Distribuição das Cotas da 1ª Emissão: 25/06/18 a 08/08/18. 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 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	CÓD. ATIVO	INDEXADOR	CUPOM (ANO)
1	CRI	36,5	3,2%	Shopping Sumaúma	Ápice Securitizadora	18H0193630	IPCA +	9,05%
2	CRI	36,5	3,2%	Shopping Sumaúma	Ápice Securitizadora	18H0193742	IPCA +	9,05%
3	CRI	36,5	3,2%	Shopping Sumaúma	Ápice Securitizadora	18H0193767	IPCA +	9,05%
4	CRI	36,5	3,2%	Shopping Sumaúma	Ápice Securitizadora	18H0193821	IPCA +	9,05%
5	CRI	36,5	3,2%	Shopping Sumaúma	Ápice Securitizadora	18H0193841	IPCA +	9,05%
6	CRI	18,4	1,6%	Shopping Boulevard Tatuapé	Habitasec	18K1252555	IPCA +	8,15%
7	CRI	34,4	3,0%	Superfrio	Habitasec	18J0811182	IPCA +	8,95%
8	CRI	17,7	1,5%	Superfrio	Habitasec	18J0811268	IPCA +	8,95%
9	CRI	30,1	2,6%	Ed. Eldorado	RB Capital Securitizadora	19A1316807	IPCA +	9,00%
10	CRI	6,4	0,6%	Ed. BFC	RB Capital Securitizadora	19B0168093	IPCA +	9,00%
11	CRI	35,2	3,1%	Ed. Barra da Tijuca	RB Capital Securitizadora	19G0026527	IPCA +	8,25%
12	CRI	35,2	3,1%	Ed. Barra da Tijuca	RB Capital Securitizadora	19G0026749	IPCA +	8,25%
13	CRI	31,7	2,8%	Ed. Barra da Tijuca	RB Capital Securitizadora	19K1007971	IPCA +	7,75%
14	CRI	81,2	7,0%	Desenvolv. Ed. Corporativo AAA	True Securitizadora	19K0008228	IPCA +	7,00%
15	CRI	81,2	7,0%	Desenvolv. Ed. Corporativo AAA	True Securitizadora	19K0008273	IPCA +	7,00%
16	CRI	109,0	9,5%	Portfólio Ed. Corporativos	RB Capital Securitizadora	19L0882419	IPCA +	7,55%
17	CRI	72,6	6,3%	Portfólio Ed. Corporativos	RB Capital Securitizadora	19L0882417	IPCA +	7,55%
18	CRI	10,0	0,9%	Ed. Eldorado	RB Capital Securitizadora	19A1316809	CDI +	4,00%
19	CRI	21,6	1,9%	Ed. BFC	RB Capital Securitizadora	19B0168093	CDI +	4,00%
20	CRI	3,1	0,3%	Ed. Morumbi	RB Capital Securitizadora	19A1316803	CDI +	4,00%
21	CRI	2,3	0,2%	Ed. Flamengo	RB Capital Securitizadora	19B0168093	CDI +	4,00%
22	CRI	30,1	2,6%	Superfrio	Isec Securitizadora	19L0810880	CDI +	4,00%
23	CRI	20,1	1,7%	Ed. Concórdia	Isec Securitizadora	20A0797173	CDI +	4,05%
24	Cx.	330,5	28,7%	Títulos Públicos Federais	-		-	
TOTAL		1.153,1	100%					

RESUMO DOS ATIVOS

Devedor	% do PL	Setor	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%	Galpões Logísticos	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 AF e CF ativo.		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.

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

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

Histórico dos últimos 10 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	6.865.347,84
(-) Despesas Totais	-1.521.140,89
(=) Resultado Mensal	5.344.206,95
Distribuição Total	5.345.421,50
Resultado Acumulado no Período	-1.214,55

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/mai/19	4.000.000	105,74	1,47%	422.947.850
28/jun/19	4.000.000	107,99	2,13%	431.942.961
31/jul/19	4.000.000	108,16	0,17%	432.659.600
30/ago/19	4.000.000	107,70	-0,43%	430.790.826
30/set/19	4.000.000	109,76	1,91%	439.024.418
31/out/19	4.000.000	111,99	2,04%	447.959.277
29/nov/19	6.650.000	110,53	-1,30%	735.036.585
30/dez/19	7.844.245	110,93	0,36%	870.129.506
31/jan/20	7.844.245	111,12	0,18%	871.665.300
28/fev/20	7.844.245	109,87	-1,13%	861.831.329
31/mar/20	10.690.843	106,46	-3,10%	1.138.129.474
30/abr/20	10.690.843	107,19	0,69%	1.145.928.660

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