

KINEA ÍNDICES DE PREÇOS - FII

KNIP11

CNPJ: 24.960.430/0001-13

Kinea

uma empresa



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") com remuneração atrelada a taxas de juros reais de prazo longo e (ii) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI").

Patrimônio Líquido¹

R\$ 1.832.899.795,84

Número de cotistas

11.202

Valor patrimonial da cota

Posição em 31/12/18

R\$ 105,03

Valor de mercado da cota

Fechamento em 31/12/18

R\$ 109,85

Taxa de administração

1,00% a.a.

Taxa de performance

Não há

Início do fundo

16/09/2016

Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

Administrador

Intrag DTVM Ltda.

Destaques de 2018

- Entre abril e junho de 2018 foi realizado o processo de distribuição de cotas da 3ª Emissão do Fundo, com captação de aproximadamente R\$ 760 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 Índices de Preços ("Fundo") apresentou alocação média em CRI de 72,6% dos ativos, devido ao efeito da 3ª emissão de cotas. Ao fim de dezembro, o Fundo já apresentava alocação em CRI de aproximadamente 87,4%.
- A exposição aos índices de inflação e a remuneração atrativa das operações que constituem a carteira permitiram distribuição de rendimentos equivalentes a 136,5% da taxa DI no ano de 2018, isentos do imposto de renda para pessoas físicas, considerando a cota da terceira emissão, de R\$ 103,72.
- Durante o ano foram realizadas aquisições de novas operações exclusivas:
 - ✓ Em março foi realizado o investimento em CRI baseado 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 IPCA + 6,90% e montante total de aproximadamente R\$ 80 milhões de reais.
 - ✓ Em julho foi realizado o desembolso de uma operação baseada no Edifício Plaza Iguatemi, uma torre de escritórios padrão AAA localizada na Avenida Brigadeiro Faria Lima, em São Paulo. A operação totaliza aproximadamente R\$ 80 milhões, possui prazo de 15 anos e remuneração equivalente à IPCA + 7,25% ao ano.
 - ✓ Em agosto foi realizado o investimento em CRI baseado em dois galpões logísticos localizados em Guarulhos e Cabreúva. A operação totaliza aproximadamente R\$ 276 milhões, possui prazo de 7 anos e remuneração equivalente à Taxa IPCA + 7,25% ao ano.
 - ✓ Em outubro foi realizado o investimento em duas operações baseadas nos empreendimentos Shopping Cidade Jardim e Catarina Fashion Outlet, localizados no estado de São Paulo. Ambos são ativos com alto patamar de qualidade e boa performance operacional. As novas operações totalizam aproximadamente R\$ 300 milhões, possuem prazo de 15 anos e remuneração equivalente à IPCA + 7,47% ao ano.
- O Fundo encerrou seu segundo 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 rendimento e tomando como base os valores praticados na 1ª, 2ª e 3ª emissões¹ de cotas. Em 2018 a distribuição de rendimentos teve média equivalente a 133% da variação da taxa DI, para os cotistas que participaram da 3ª emissão de cotas. Vale ressaltar que os rendimentos são isentos do imposto de renda para pessoas físicas².

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			2ª Emissão R\$ 100,93			3ª Emissão R\$ 103,72		
Período	Dvd. (R\$)	Taxa DI ³	Rent. Fundo	%Taxa DI	% Taxa DI Gross-up ⁴	Rent. Fundo	%Taxa DI	% Taxa DI Gross-up ⁴	Rent. Fundo	%Taxa DI	% Taxa DI Gross-up ⁴
Jan.18	0,86	0,58%	0,86%	147%	173%	0,85%	146%	172%	-	-	-
Fev.18	0,75	0,47%	0,75%	161%	189%	0,74%	160%	188%	-	-	-
Mar.18	0,75	0,53%	0,75%	141%	166%	0,74%	140%	164%	-	-	-
Abr.18	0,60	0,52%	0,60%	116%	136%	0,59%	115%	135%	0,58%	112%	132%
Mai.18	0,59	0,52%	0,59%	114%	134%	0,58%	113%	133%	0,57%	110%	129%
Jun.18	0,65	0,52%	0,65%	126%	148%	0,64%	124%	146%	0,63%	121%	142%
Jul.18	0,89	0,54%	0,89%	164%	193%	0,88%	163%	191%	0,86%	158%	186%
Ago.18	0,85	0,57%	0,85%	150%	176%	0,84%	149%	175%	0,82%	145%	170%
Set.18	0,59	0,47%	0,59%	126%	148%	0,58%	125%	147%	0,57%	122%	143%
Out.18	0,82	0,54%	0,82%	151%	178%	0,81%	150%	176%	0,79%	146%	171%
Nov.18	0,85	0,49%	0,85%	172%	203%	0,84%	171%	201%	0,82%	166%	195%
Dez.18	0,55	0,49%	0,55%	111%	131%	0,54%	110%	130%	0,53%	107%	126%
2018	8,75	6,42%	9,11%	142%	167%	9,02%	140%	165%	6,33%	133%	157%

RETORNO NO ANO

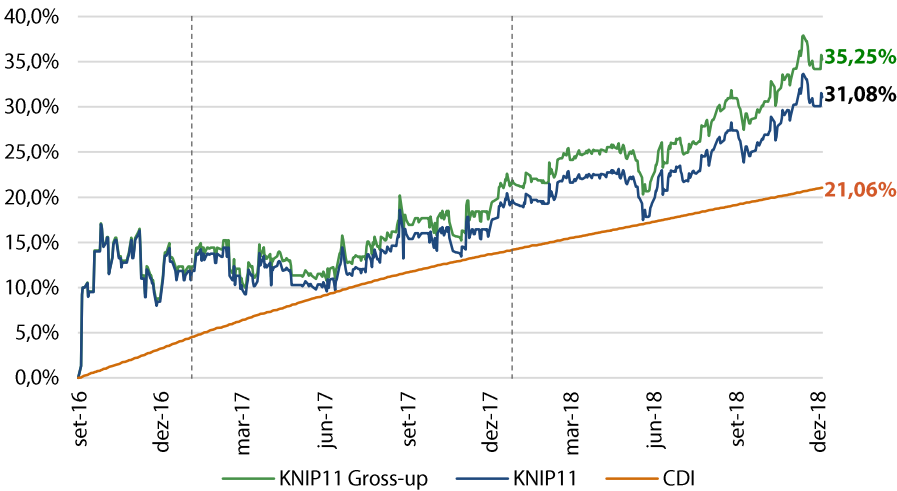
No ano de 2018 o Fundo apresentou retorno gross-up⁴ total de 13,1%, considerando-se a variação da cota a mercado e os rendimentos distribuídos, estes isentos do imposto de renda para pessoas físicas². Este retorno equivale a 204,5% da taxa DI de 2018. Pela mesma métrica, o Fundo apresenta retorno 167,3% da taxa DI para os cotistas da sua 1ª emissão.

Retorno do FII em 2018	
Valor da Cota em 31/12/2017 (R\$)	107,01
Rendimentos Distribuídos (R\$)	8,75
Valor da Cota em 31/12/2018 (R\$)	109,85
Variação da Cota Mercado	2,65%
Rendimentos Distribuídos	8,84%
Rentabilidade 2018	11,5%
Rentabilidade Gross-up 2018	13,1%
CDI ³ no Período	6,42%
Rentabilidade Gross-up 2018 vs CDI	204,5%
IFIX ⁵ no Período	5,62%

Retorno do FII desde o Início	
Valor da Cota em 23/09/2016 (R\$)	100,00
Rendimentos Distribuídos (R\$)	19,63
Valor da Cota em 31/12/2018 (R\$)	109,85
Variação da Cota Mercado	9,85%
Rendimentos Distribuídos	21,2%
Rentabilidade Total	31,1%
Rentabilidade Gross-up Total	35,2%
CDI ³ no Período	21,1%
Rentabilidade Gross-up Total vs CDI	167,3%
IFIX ⁵ no Período	31,6%

HISTÓRICO DE RETORNO

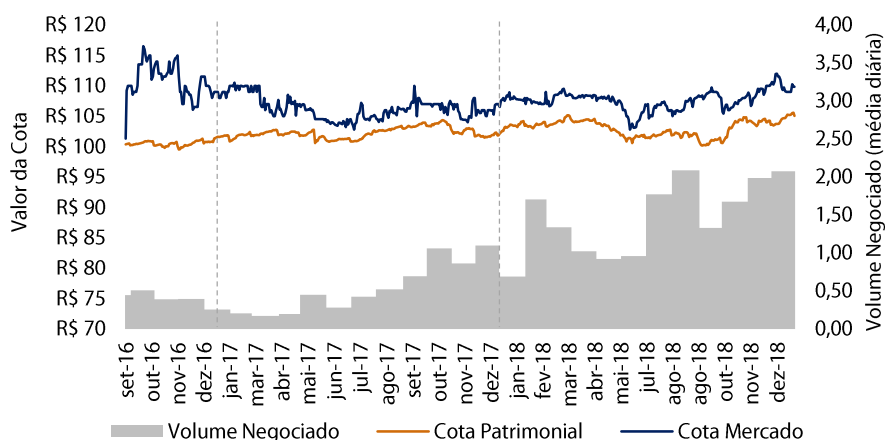
Ainda pela métrica de retorno total (variação da cota no mercado + rendimentos distribuídos), o gráfico ao lado mostra que historicamente o fundo auferiu rentabilidade superior ao CDI. O retorno gross-up considera isenção do imposto de renda para os rendimentos distribuídos numa alíquota de 15%.



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 IFIX (Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários) é o resultado de uma carteira teórica de fundos imobiliários.

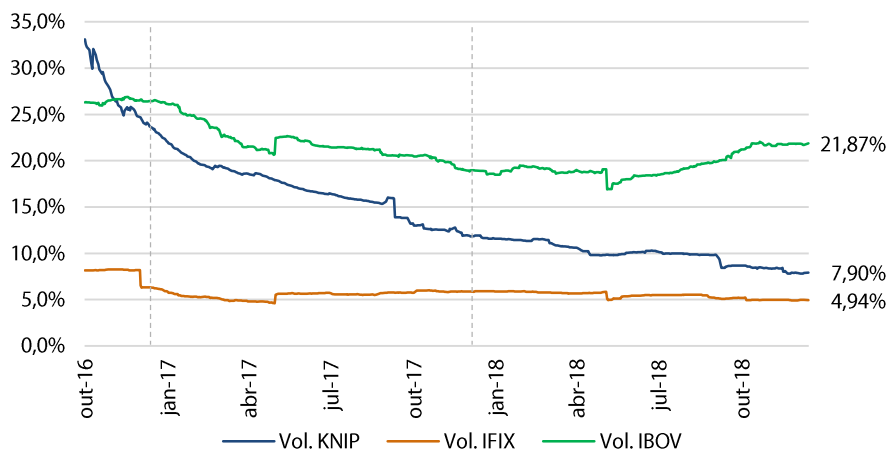
NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Desde o início do Fundo o valor da cota no mercado secundário operou com ágio sobre a cota patrimonial. No ano de 2018 a cota a mercado negociou com ágio médio de 4,49%. A liquidez no mercado secundário vem apresentando crescimento ano a ano. Em 2018 o volume negociado foi de R\$ 356 milhões (média de R\$ 1,46 milhões ao dia), equivalente a um crescimento de 82% quando comparado a 2017.



VOLATILIDADE DA COTA*

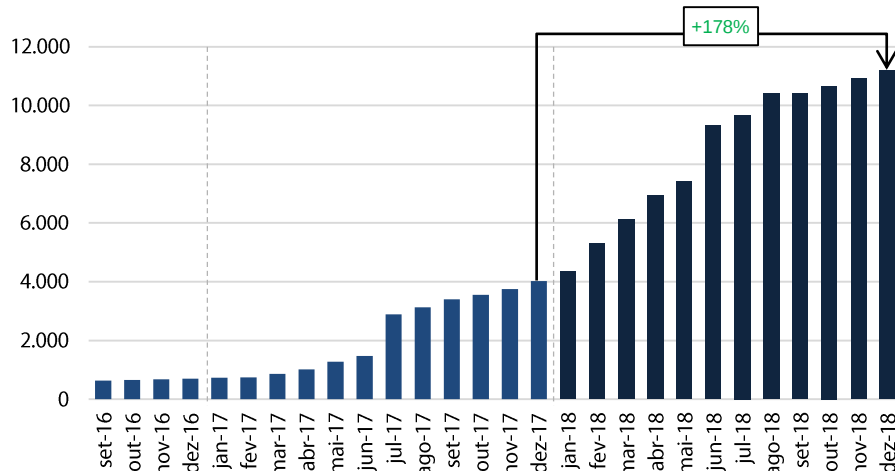
A volatilidade do Fundo apresenta redução gradativa desde seu início, o que pode ser explicado, dentre outros aspectos, pelo aumento da liquidez das cotas no mercado secundário. Atualmente a volatilidade do Fundo continua se aproximando da volatilidade do IFIX, principal índice de fundos de investimentos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



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

NÚMERO DE COTISTAS

Em 2018 houve um crescimento expressivo de 178% na base de cotistas, quando comparada ao fechamento de 2017. O Fundo chegou a 11.202 cotistas, um aumento de 7.178 cotistas em relação a dezembro de 2017.



CARTEIRA DE ATIVOS

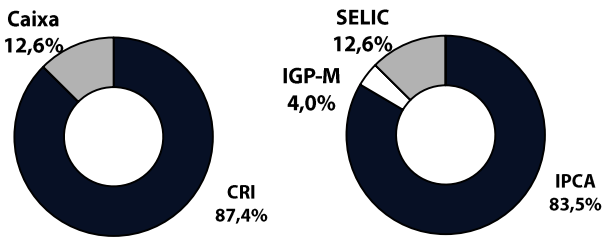
Ao término de 2018, o Fundo apresentava a seguinte carteira de ativos:

	ATIVO	MONTANTE (R\$ milhões)	%	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	SECURITIZADORA	CÓDIGO DO ATIVO	INDEXADOR	CUPOM (ANO)
1	CRI	33,1	1,8%	VBI Shopping Barueri	Habitasec Securitizadora	16K0812693	IPCA +	8,33%
2	CRI	33,1	1,8%	VBI Shopping Barueri	Habitasec Securitizadora	16K0812783	IPCA +	8,33%
3	CRI	36,5	2,0%	Electrolux	Ápice Securitizadora	17B0060409	IGPM +	7,50%
4	CRI	36,5	2,0%	Electrolux	Ápice Securitizadora	17B0060420	IGPM +	7,50%
5	CRI	20,4	1,1%	Grupo Seb	Cibrasec	17E0014823	IPCA +	7,57%
6	CRI	20,4	1,1%	Grupo Seb	Cibrasec	17E0015381	IPCA +	7,57%
7	CRI	25,5	1,4%	Grupo Seb	Cibrasec	17E0015121	IPCA +	7,53%
8	CRI	25,5	1,4%	Grupo Seb	Cibrasec	17E0015382	IPCA +	7,53%
9	CRI	9,3	0,5%	Symrise	Gaia Securitizadora	14G0412441	IPCA +	8,34%
10	CRI	68,1	3,7%	BR Properties	Ápice Securitizadora	17G0840108	IPCA +	7,23%
11	CRI	27,2	1,5%	BR Properties	Ápice Securitizadora	17G0840116	IPCA +	7,23%
12	CRI	68,1	3,7%	BR Properties	Ápice Securitizadora	17G0840154	IPCA +	7,23%
13	CRI	62,0	3,4%	Ed. Cidade Jardim	RB Capital Securitizadora	16A0630092	IPCA +	6,53%
14	CRI	62,0	3,4%	Ed. Cidade Jardim	RB Capital Securitizadora	17G0877219	IPCA +	6,53%
15	CRI	75,5	4,1%	Ed. EZ Tower	RB Capital Securitizadora	17I0181533	IPCA +	6,50%
16	CRI	75,5	4,1%	Ed. EZ Tower	RB Capital Securitizadora	17I0141694	IPCA +	6,50%
17	CRI	67,1	3,6%	Souza Cruz	ISEC	17I0142307	IPCA +	7,00%
18	CRI	67,1	3,6%	Souza Cruz	ISEC	17I0142635	IPCA +	7,00%
19	CRI	40,6	2,2%	Shopping Granja Vianna	Cibrasec	18C0803998	IPCA +	6,90%
20	CRI	42,7	2,3%	Shopping Paralela	Cibrasec	18C0803963	IPCA +	6,90%
21	CRI	36,0	2,0%	São Carlos	Cibrasec	17L0735098	IPCA +	6,50%
22	CRI	87,1	4,7%	Ed. Plaza Iguatemi	Nova Securitização	18G0705308	IPCA +	7,25%
23	CRI	115,6	6,3%	CD Guarulhos	RB Capital Securitizadora	18H0104549	IPCA +	7,25%
24	CRI	174,5	9,5%	CD Cabreúva	RB Capital Securitizadora	18H0104568	IPCA +	7,25%
25	CRI	146,3	7,9%	Catarina Fashion Outlet	Ápice Securitizadora	18J0797066	IPCA +	7,47%
26	CRI	156,4	8,5%	Shopping Cidade Jardim	Ápice Securitizadora	18J0796632	IPCA +	7,47%
27	Caixa	231,7	12,6%	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-
Total		1.843,9	100%					

RESUMO DA CARTEIRA

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

Duration (Anos)	Prazo Médio (Anos)	Yield Médio Curva (Inflação +)	Yield Médio MTM (Inflação +)
5,15	7,88	7,18%	6,65%



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