

# KNSC11

## Kinea Securities

### Relatório Gerencial Inicial – 06/nov/2020

#### Objetivo do Fundo

O portfólio é dedicado ao investimento em valores mobiliários de natureza Imobiliária, especialmente em: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e (ii) Cotas de FII ("Cotas de FII").

**R\$ 253,3 milhões**

Patrimônio líquido

**4.745**

Número de cotistas

**R\$ 96,77**

Cota patrimonial em 06/nov/20

**12/nov/20**

Data de listagem na bolsa

#### Palavra do gestor

O Fundo iniciou suas atividades no dia 28/10, com a liquidação da 1ª Emissão de Cotas. A listagem das cotas do Fundo na B3 ocorrerá no dia 12/nov, tendo sido contratada a XP Inc. para o serviço de formador de mercado (*market-maker*). Vale destacar que o Kinea Securities é um FII dedicado à aquisição de valores mobiliários ligados ao segmento imobiliário, em especial Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e Cotas de FII.

O veículo visa ancorar sua carteira em operações de baixíssimo risco, que escolhemos denominar como "Parcela Core". Esta parcela do patrimônio deve representar 60% a 70% do total. Adicionalmente, o fundo irá adquirir operações oportunísticas que, apesar de possuírem risco controlado, apresentam patamar de remuneração bastante atrativo. Essa parcela do patrimônio denominamos como "Parcela Oportunística", e deve representar 30% a 40% do veículo. Desta maneira, o Kinea Securities visa ser um fundo com risco reduzido, no entanto, sem perder atratividade de retorno.

Na data de referência, o Fundo apresentava alocação em CRI equivalente a 52% do seu patrimônio. As operações enquadradas na Parcela Core possuem taxa média de IPCA + 5,67%. Adicionalmente, o Fundo adquiriu um CRI exclusivo remunerado pela Taxa DI + 6,00%, ativo que deu início à Parcela Oportunística (vide seções Carteira de Ativos e Resumo dos Ativos para maiores detalhes).

Os recursos remanescentes estão aplicados em instrumentos de caixa e serão destinados a novas operações que se encontram em fase de estruturação. Informamos que o capital do veículo está 100% comprometido com estas operações em estruturação.

Os dividendos referentes a nov/20 serão distribuídos no nono dia útil de dezembro (11/dez/20), conforme o regulamento do Fundo. Farão jus aos rendimentos todos os cotistas com posição no encerramento de novembro. O valor dos dividendos será anunciado no dia 30/nov, após o encerramento do mercado.

Alocação atual de

**52%**

do PL

**28/out/2020**

início do fundo

**1,20% a.a.**

taxa de administração

**não há**

taxa de performance

**Intrag DTVM Ltda**

administrador

**Kinea Investimentos Ltda.**

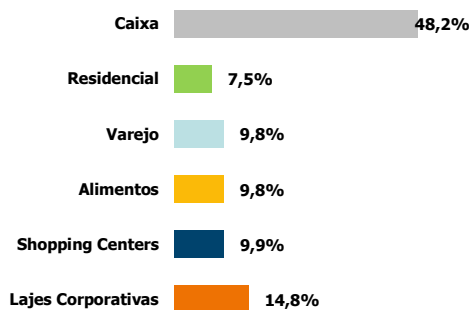
gestor

## Resumo da Carteira

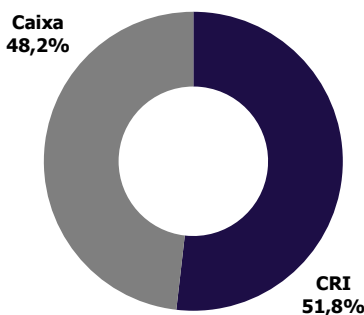
A partir de 12/nov os dados da carteira serão atualizados diariamente na [página do Kinea Securities](#), na seção "Cota Diária".

Ativo	% Alocado	Indexador	Yield Médio MTM	Yield Médio Curva	Prazo médio	Duration
CRI CDI	4,9%	CDI +	6,00%	6,00%	5,9	4,3
CRI IPCA	46,9%	Inflação +	5,67%	5,98%	12,1	7,2
Caixa	48,2%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
<b>Total</b>					<b>6,00</b>	<b>3,6</b>

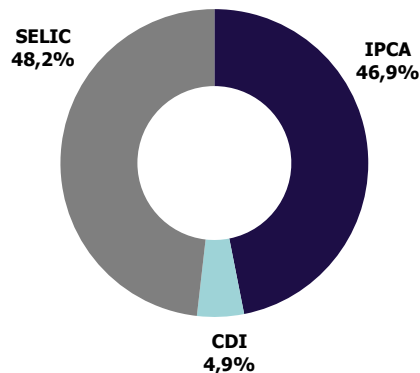
### ALOCAÇÃO POR SETOR



### ALOCAÇÃO POR INSTRUMENTO



### ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



## Carteira de Ativos

Na data base do relatório, o Fundo apresentava a seguinte carteira de CRI e LCI:

ATIVO	MONTANTE (R\$ milhões)	%	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	SECURITIZADORA	CÓDIGO DO ATIVO	INDEXADOR	TAXA AQUISIÇÃO <sup>1</sup>	TAXA MTM <sup>2</sup>	
1	CRI	12,5	4,9%	Ed. Luna	Isec Sec.	20J0812343	CDI +	6,00%	6,00%
2	CRI	25,1	9,9%	JHSF Malls	True Sec.	19E0311712	IPCA +	5,12%	5,86%
3	CRI	25,0	9,8%	BRF	Isec Sec.	18L1300313	IPCA +	5,96%	6,14%
4	CRI	19,0	7,5%	Creditas	Vert Sec.	20J0837185	IPCA +	6,50%	6,50%
5	CRI	25,0	9,8%	GPA	Bari Sec.	20F0689770	IPCA +	5,23%	5,82%
6	CRI	25,0	9,8%	Ed. Haddock 347	RB Sec.	20J0894746	IPCA +	5,58%	5,58%
7	CX	122,4	48,2%	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>254,1</b>	<b>100%</b>							

1. Taxa praticada na aquisição do ativo. 2. Taxa do ativo marcada a mercado, com base no manual de precificação do administrador.

## Resumo dos Ativos

Devedor	% do PL	Setor	UF	Descrição	Garantias*	LTV
<b>Edifício Luna</b>	4,9%	Lajes Corporativas	SP	O CRI é baseado no Projeto Luna, localizado na cidade de São Paulo, próximo à Marginal Pinheiros. A operação conta com um conjunto robusto de garantias relativas ao projeto em desenvolvimento, (alienação fiduciária de um edifício corporativo existente e outro em construção, alienação fiduciária de cotas, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva) e conta ainda com a alienação fiduciária de lajes corporativas em uma torre no Edifício Rochaverá.	AF, CF e FR	40%
<b>GPA</b>	9,8%	Varejo	SP	O CRI é baseado em um contrato de venda e arrendamento de lojas do grupo varejista GPA, detentor das bandeiras Pão de Açúcar, Extra e Assai. A operação conta com um alienação fiduciária de imóveis, fundo de reserva, fundo de despesas e cessão fiduciária de recebíveis.	AF, CF, FR, FD e Aval	61%
<b>JHSF Malls</b>	9,9%	Shopping Centers	SP, BA e AM	CRI baseado em shoppings estabilizados e de bom desempenho operacional detidos pela JHSF Malls, incluindo o Shopping Cidade Jardim e o Catarina Fashion Outlet. A operação possui baixo LTV e conta com covenants financeiros e imobiliários robustos, além de um pacote de garantias que inclui a alienação fiduciária dos imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fundo de Reserva.	AF, CF e FR	50%
<b>Ed. Haddock 347</b>	9,8%	Lajes Corporativas	SP	CRI baseado no Ed. Haddock 347, localizado na rua Haddock Lobo, próximo à Avenida Paulista, na cidade de São Paulo. As garantias do CRI incluem a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária de recebíveis e fundo de reserva. A operação conta ainda com covenants imobiliários sólidos.	AF, CF e FR	55%
<b>BRF</b>	9,8%	Alimentação	PE	CRI baseado num contrato de venda e arrendamento de um galpão refrigerado da BRF, empresa do ramo alimentício detentora das marcas Sadia e Perdigão. A operação conta com um conjunto de garantias que incluem a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária de recebíveis e uma fiança bancária.	AF e Fiança	48%
<b>Creditas</b>	7,5%	Residencial	Vários estados	CRI baseado em uma carteira de recebíveis de empréstimos garantidos por imóveis residenciais ("Home Equity"), originada pela Creditas. A carteira que lastreia o CRI é muito diversificada e com LTV baixo (~40%), possuindo risco de crédito adequado. Além disso, o CRI adquirido tem natureza Sênior na estrutura de subordinação, trazendo um nível de proteção relevante para a operação.	AF e Subordinação	40%

\* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRIs usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants Corporativos, que são restrições e/ou obrigações que a empresa assume, normalmente em relação a um nível de endividamento máximo. Finalmente, vale ressaltar que as operações com garantia real (AF) usualmente possuem covenants de LTV máximo.

## 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](mailto:contato@kinea.com.br).