

KNSC11

Kinea Securities

Novembro 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\$ 254,15 milhões

Patrimônio líquido

4.745

Número de cotistas

R\$ 0,48/cota

Dividendos a pagar em 12/11/20

R\$ 96,53

Cota patrimonial em 30/11/20

R\$ 96,50

Cota mercado em 30/11/20

R\$ 1,37 milhões

Média diária de liquidez

Palavra do gestor

O Fundo iniciou suas atividades no dia 28/10, com a liquidação da 1ª Emissão de Cotas. 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.

Ao final de novembro, o Fundo apresentava alocação em CRI equivalente a 67,5% do seu patrimônio. A parcela remanescente, de 32,5%, está alocada em instrumentos de caixa que serão destinados a novas operações.

Os dividendos referentes a novembro, cuja distribuição ocorrerá no dia 11/12/2020, serão de R\$ 0,48 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,50% considerando a cota líquida da 1ª emissão, de R\$ 96,49, equivalente a 333% da taxa DI do período. Acreditamos que a performance do fundo foi bastante satisfatória em novembro, considerando que este foi o primeiro mês de atividades do veículo. Vale destacar, adicionalmente, que o Fundo possui uma série de operações em fase final de estruturação, que serão adquiridas em dezembro. A maior alocação em dezembro deve contribuir para uma performance ainda melhor neste mês.

No mês, foram concluídas alocações em 3 novas operações:

- CRI exclusivo baseado em um edifício corporativo localizado na região da Avenida Paulista (São Paulo - SP). O CRI tem volume de R\$ 25 milhões, remuneração equivalente à IPCA + 5,575% e conta com garantia do edifício corporativo.
- CRI baseado em um galpão logístico localizado no Rio de Janeiro, atualmente locado para Via Varejo através de um contrato atípico (built to suit). O CRI tem volume de R\$ 25 milhões, remuneração equivalente à IPCA + 5,54% e conta com garantia do ativo logístico.
- CRI baseado em um galpão refrigerado localizado Salvador - BA atualmente locado para BRF através de um contrato atípico (built to suit). O CRI tem volume de R\$ 15 milhões, remuneração equivalente à IPCA + 5,50% e conta com garantia do ativo logístico.

Destacamos que a carteira de ativos do Fundo está adimplente em suas obrigações. Para informações detalhadas sobre as operações, vide seção "Resumo dos Ativos".

Alocação atual de

67,5%

do PL

28/10/2020

início do fundo

1,20% a.a.

taxa de administração

não há

taxa de performance

Intrag DTVM Ltda

administrador

Kinea Investimentos Ltda.

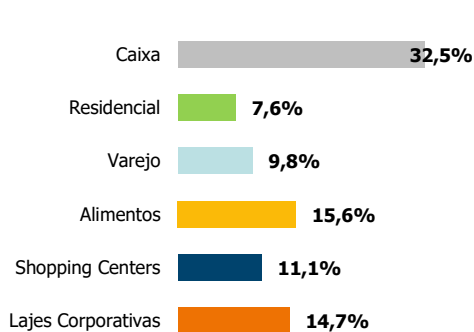
gestor

Resumo da Carteira

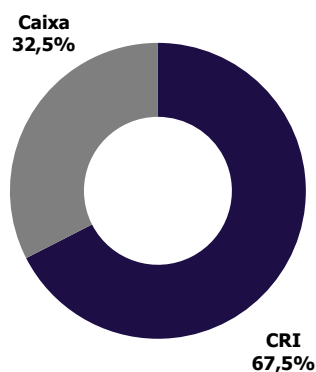
Os dados da carteira serão atualizados diariamente na página do Kinea Securities, na seção "Cota Diária".

Ativo	% Alocado	Indexador	Yield Médio MTM	Yield Médio Curva	Prazo médio	Duration
CRI	4,9%	CDI +	6,00%	6,00%	5,9	0,0
CRI	62,6%	Inflação +	5,50%	5,60%	11,5	6,8
Caixa	32,5%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
Total					7,5	4,3

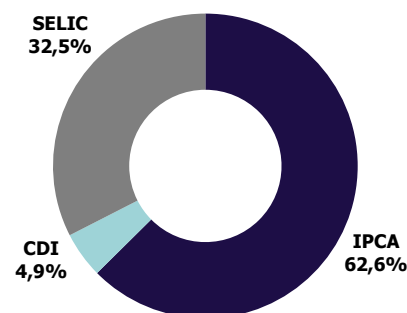
ALOCAÇÃO POR SETOR



ALOCAÇÃO POR INSTRUMENTO

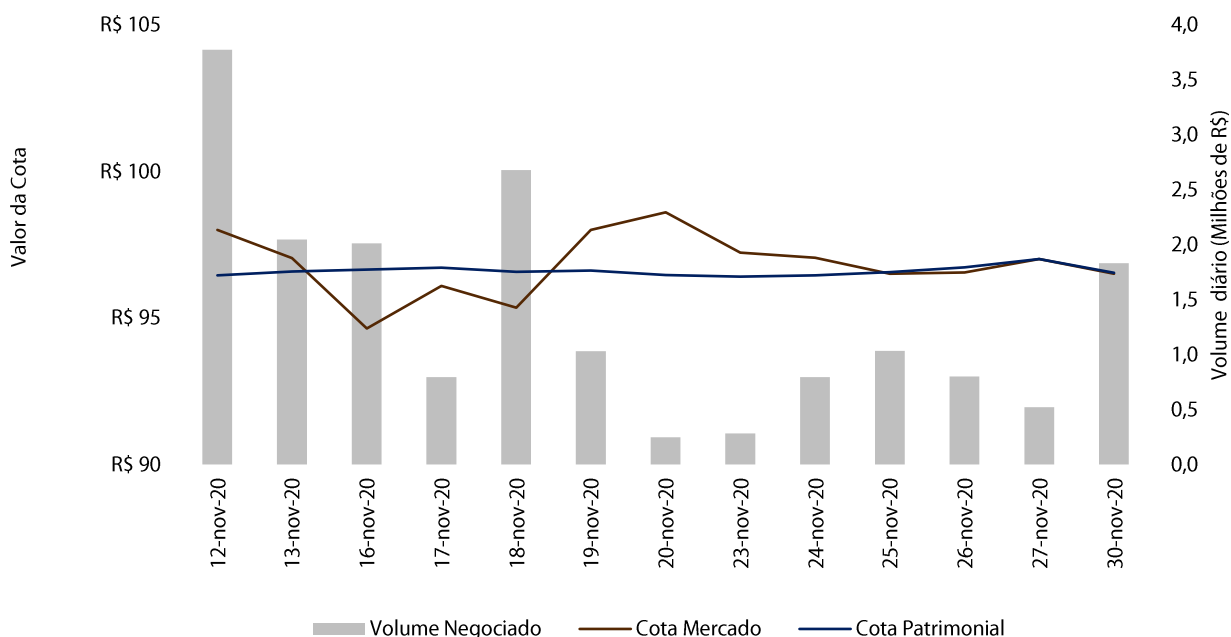


ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 17,8 milhões, correspondendo à uma média de aproximadamente R\$ 1,37 milhões por dia.



Informações Contábeis

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.*

DRE (R\$ milhões)	nov/20
(+) Resultado CRI	1,4
(+) Resultado LCI	0,0
(+) Resultado Financeiro	0,2
(-) Despesas	-0,3
(+) Outras Receitas	0,0
Resultado Líquido	1,3
Distribuição no mês	1,3

Resultado por cota (R\$) 0,49

Distribuição por cota (R\$)¹ 0,48

* O Fundo possui saldo de lucro a distribuir de R\$ 0,01/cota

Rendimentos Mensais

Rentabilidade do Fundo nos últimos meses, considerando a distribuição de rendimento e tomando como base os valores praticados nas últimas emissões de cotas.

Valores de referência			1ª Emissão R\$ 96,49		
Período	Dvd. (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
Nov.20	0,48	0,15%	0,50%	333%	391%

Carteira de Ativos

Ao término do mês, o Fundo apresentava a seguinte carteira de CRI e LCI:

ATIVO	MONTANTE (R\$ milhões)	%	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	SECURITIZADORA	CÓDIGO DO ATIVO	INDEXADOR	TAXA AQUISIÇÃO*	TAXA MTM**	
1	CRI	12,5	4,9%	Ed. Luna	Isec Sec.	20J0812343	CDI +	6,00%	6,00%
2	CRI	25,1	10%	JHSF Malls	True Sec.	19E0311712	IPCA +	5,15%	5,00%
3	CRI	24,8	9,7%	BRF	Isec Sec.	18L1300313	IPCA +	5,96%	5,94%
4	CRI	19,4	7,6%	Creditas	Vert Sec.	20J0837185	IPCA +	6,50%	5,68%
5	CRI	25,1	9,8%	GPA	Bari Sec.	20F0689770	IPCA +	5,16%	5,54%
6	CRI	25,2	9,8%	Ed. Haddock 347	RB Sec.	20J0894746	IPCA +	5,58%	5,61%
7	CRI	25,1	9,8%	CD Via Varejo	Isec Sec.	20K0571487	IPCA +	5,54%	5,28%
8	CRI	15,0	5,9%	BRF	Isec Sec.	20K0699593	IPCA +	5,50%	5,50%
9	CX	83,2	35,5%	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	-
TOTAL	255,9	100%							

1. 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. 2. "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. 3. Considera uma alíquota de IR de 15%. 4. O volume distribuído mensalmente pode diferir do resultado mensal devido à composição/uso do saldo de lucros acumulados. Para mais informações sobre distribuição de rendimentos, acesse o Relatório Semestral de Distribuição disponível no site da Kinea.

* Taxa praticada na aquisição do ativo. ** 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
Edifício Luna	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%
GPA	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%
JHSF Malls	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%
Ed. Haddock 347	9,8%	Lajes Corporativas	SP	CRI exclusivo baseado em um edifício corporativo localizado na região da Avenida Paulista (São Paulo-SP). O CRI conta com garantia do edifício corporativo.	AF, CF e FR	55%
BRF	15,6%	Alimentação	PE	CRI baseado em um galpão refrigerado localizado Salvador - BA, atualmente locado para BRF sob contrato atípico. O CRI conta com garantia do ativo logístico.	AF e Fiança	48%
Creditas	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%
CD Via Varejo	9,8%	Galpões Logísticos	RJ	CRI baseado em um centro de distribuição localizado Campo Grande - RJ, atualmente locado para Via Varejo sob contrato atípico. O CRI conta com garantia do ativo logístico.	AF, CF e FR	60%

* 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.