

# KNSC11

## Kinea Securities

Dezembro 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\$ 258,95 milhões**

Patrimônio líquido

**4.750**

Número de cotistas

**R\$ 0,88/cota**

Dividendos a pagar em 14/01/21

**R\$ 98,35**

Cota patrimonial em 31/12/20

**R\$ 99,01**

Cota mercado em 31/12/20

**R\$ 1,1 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 dezembro, o Fundo apresentava alocação em ativos-alvo equivalente a 97,5% do patrimônio, montante que representa uma alocação praticamente máxima. A parcela remanescente, de 2,5%, está alocada em instrumentos de caixa.

Os dividendos referentes a dezembro, cuja distribuição ocorrerá no dia 14/01/2021, serão de R\$ 0,88 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,91% considerando a cota líquida da 1ª emissão, de R\$ 96,49, equivalente a 554% da taxa DI do período.

Acreditamos que a performance do fundo foi bastante positiva em dezembro, considerando que este é apenas o segundo mês de atividades do veículo. Não obstante, é possível que observemos rentabilidades ainda mais elevadas nos próximos meses uma vez que o fundo não se encontrava plenamente alocado ao longo do mês de dezembro. Adicionalmente, antecipamos que uma parcela da carteira será rotacionada para operações de maior rentabilidade (high-yield) nos próximos meses, contribuindo para uma elevação da rentabilidade média do portfólio.

No mês, foram concluídas alocações em cinco novas operações:

- 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. O KNSC adquiriu tranches sênior e mezanino da operação, o que reflete seu mandato flexível em termos de risco das operações alvo.
- CRI baseado no Ed. iTower, situado na cidade de São Paulo. Essa operação conta com garantia a alienação fiduciária do imóvel e cessão fiduciária de seus recebíveis.
- CRI baseado no Shopping Paralela (BA). conta com cessão e alienação fiduciária de fração do ativo imobiliário.
- Aquisição de cotas sênior do Even - FII, fundo imobiliário composto por unidades residenciais (quatro empreendimentos) e comerciais (três empreendimentos) na Cidade do Rio de Janeiro, adquiridas com descontos relevantes, incorporados e construídos pela Even. O retorno é realizado com base nas vendas das unidades desses ativos, e as cotas sênior tem prioridade integral nos recebimentos e remuneração alvo de IPCA + 7,40%. Trata-se de uma operação com características bastante semelhantes a um CRI, que julgamos possuir excelente relação risco x retorno.
- CRI com a Tecnisa S.A. com taxa de CDI + 5,62%, que conta como garantia a Alienação Fiduciária de terrenos a serem constituídos na cidade de São Paulo, em bairros selecionados, e com cobertura de 1,25x.

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

**97,5%**

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.**

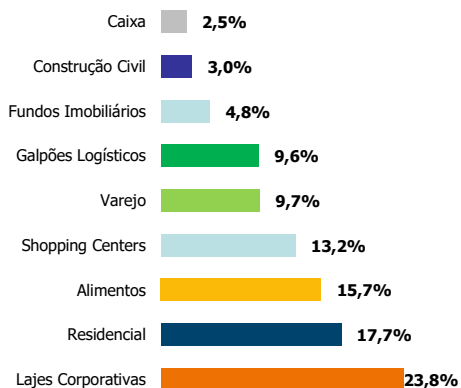
gestor

## Resumo da Carteira

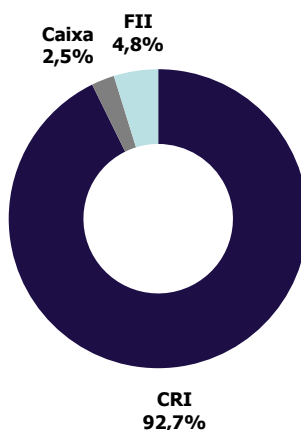
Os dados da carteira serão atualizados diariamente na página do [Kinea Securities](#), na seção "Cota Diária".

Ativo	% Alocado	Indexador	Yield Médio MTM	Yield Médio Curva	Prazo médio	Duration
CRI	7,8%	CDI +	5,85%	5,85%	5,4	0,0
CRI	84,9%	Inflação +	5,37%	5,81%	11,4	6,8
Cotas de FII	4,8%	Inflação +	7,40%	7,40%	-	-
Caixa	2,5%	%CDI	100% (-) IR	100% (-) IR	0,0	0,0
<b>Total</b>					<b>10,2</b>	<b>5,8</b>

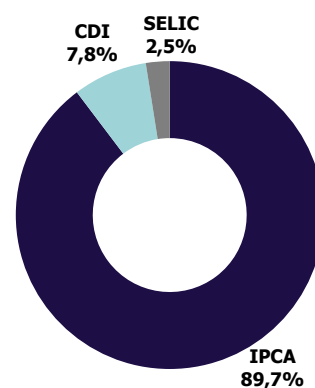
### ALOCAÇÃO POR SETOR



### ALOCAÇÃO POR INSTRUMENTO

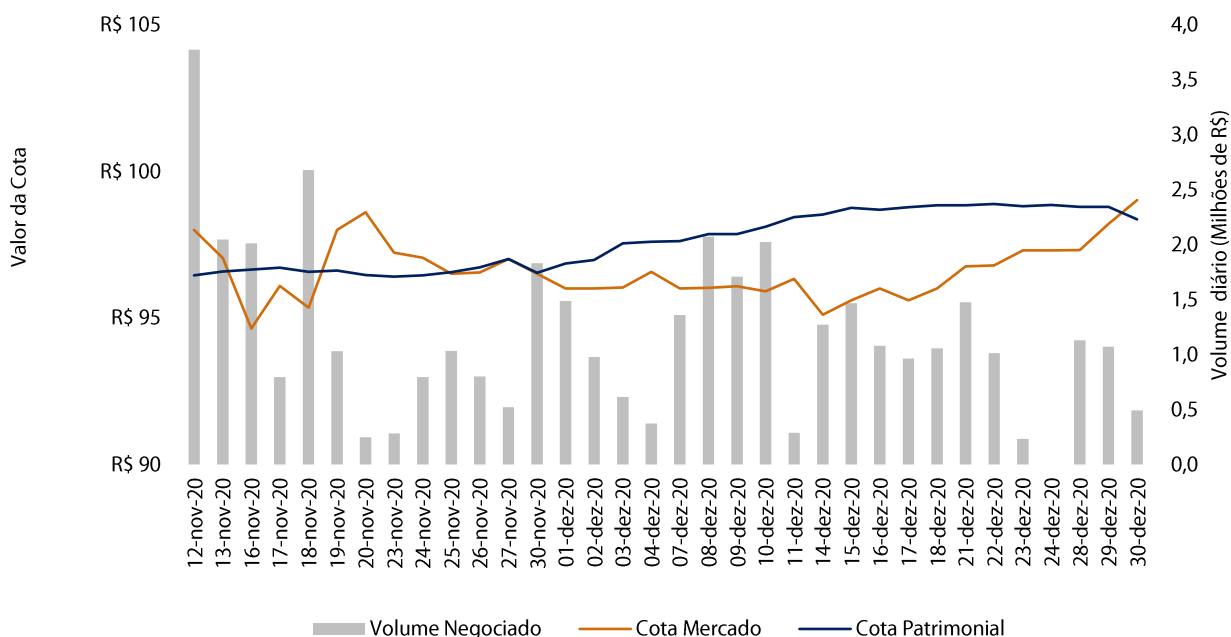


### ALOCAÇÃO POR INDEXADOR



## Negociação e Liquidez

No mês, foi transacionado um volume de R\$ 22,1 milhões, correspondendo à uma média de aproximadamente R\$ 1,1 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	dez/20
(+) Resultado CRI	1,4	2,6
(+) Resultado LCI	0,0	0,0
(+) Resultado Financeiro	0,2	0,1
(-) Despesas	-0,3	-0,3
(+) Outras Receitas	0,0	0,0
<b>Resultado Líquido</b>	<b>1,3</b>	<b>2,3</b>
Distribuição no mês	1,3	2,3
<b>Resultado por cota (R\$)</b>	<b>0,49</b>	<b>0,88</b>
Distribuição por cota (R\$) <sup>4</sup>	0,48	0,88

\* O Fundo possui saldo de lucro a distribuir de R\$ 0,004/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	Dividendo (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
Dez.20	0,88	0,16%	0,91%	554%	652%
Nov.20	0,48	0,15%	0,50%	334%	393%

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.

## Carteira de Ativos

Ao término do mês, o Fundo apresentava a seguinte carteira:

ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEXADOR	TAXA AQUISIÇÃO <sup>1</sup>	TAXA MTM <sup>2</sup>	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% da CARTEIRA
1	<b>CRI</b>	20J0812343 Ed. Luna	ISEC	CDI +	6,00%	6,00%	12,5	12,5	4,8%
2	<b>CRI</b>	19E0311712 JHSF Malls	TRUE	IPCA +	6,45%	4,43%	24,0	27,0	10,3%
3	<b>CRI</b>	18L1300313 BRF V. Santo Antônio	ISEC	IPCA +	5,96%	5,31%	24,4	26,1	10,0%
4	<b>CRI</b>	20J0837185 Creditas V	VERT	IPCA +	6,50%	5,24%	19,5	20,5	7,8%
5	<b>CRI</b>	20F0689770 GPA	BARI	IPCA +	5,16%	5,53%	24,8	25,3	9,7%
6	<b>CRI</b>	20J0894746 Ed. Haddock 347	RBCS	IPCA +	5,58%	5,04%	25,5	26,5	10,1%
7	<b>CRI</b>	20K0571487 CD Via Varejo	ISEC	IPCA +	5,34%	4,60%	25,7	25,1	9,6%
8	<b>CRI</b>	20K0699593 BRF Salvador	ISEC	IPCA +	5,50%	4,72%	15,2	15,1	5,8%
9	<b>CRI</b>	20L0483122 Creditas VI	VERT	IPCA +	6,00%	5,81%	21,6	21,9	8,4%
10	<b>CRI</b>	20L0483126 Creditas VI	VERT	IPCA +	8,00%	7,82%	3,8	3,9	1,5%
11	<b>CRI</b>	20L0456514 Ed. iTower	ISEC	IPCA +	5,70%	5,61%	23,2	23,3	8,9%
12	<b>CRI</b>	20I0620356 Tecnisa	TRUE	CDI +	5,62%	5,62%	8,0	7,9	3,0%
13	<b>CRI</b>	20L0710122 Shopping Paralela	ISEC	IPCA +	7,05%	7,06%	7,5	7,5	2,9%
14	<b>FII</b>	ERCR14 Estoque Res. e Com. RJ FII	-	IPCA +	7,40%	7,40%	12,6	12,6	4,8%
15	<b>Cx.</b>	- Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	6,5	6,5	2,5%
<b>TOTAL</b>							<b>254,8</b>	<b>261,7</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.

RBCS - RB Capital Securitizadora  
 BRAZ - Brazilian Securities  
 NOVA - Nova Securitização  
 HBTS - Habitasec Securitizadora  
 TRUE - True Securitizadora

GAIA - Gaia Securitizadora  
 VERT - Vert Securitizadora  
 ISEC - Isec Securitizadora  
 CIBR - Cibrasec  
 BARI - Barigui Securitizadora

## Resumo dos Ativos

Devedor <sup>1</sup>	% do PL	Setor	UF	Descrição	Garantias*	LTV
<b>Edifício Luna</b>	4,8%	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>	9,7%	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>	10,3%	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>	10,1%	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%
<b>BRF</b>	10%	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%
<b>Creditas IV</b>	7,8%	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%
<b>CD Via Varejo</b>	9,6%	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%
<b>Creditas VI</b>	9,8%	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, a maior parte do CRI adquirido tem natureza Sênior na estrutura de subordinação, trazendo um nível de proteção relevante para a operação, e uma pequena parcela júnior.	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.

## Resumo dos Ativos

Devedor <sup>1</sup>	% do PL	Setor	UF	Descrição	Garantias*	LTV
<b>Ed. iTower</b>	8,9%	Lajes Corporativas	SP	O CRI é baseado no Ed. iTower, situado na cidade de São Paulo. Essa operação conta como garantia a alienação fiduciária do imóvel e cessão fiduciária.	AF e CF	60%
<b>Tecnisa</b>	3%	Construção Civil	SP	Operação com a Tecnisa S.A. O CRI conta como garantia a Alienação Fiduciária de terrenos a serem constituídos na cidade de São Paulo, em bairros selecionados, e com cobertura de 1,25x.	AF	-
<b>Paralela</b>	2,9%	Shopping Center	BA	A operação baseada no Empreendimento Shopping Paralela (BA). conta com cessão e alienação fiduciária de fração do ativo imobiliário.	AF, CF e FR	65%
<b>Cota Sênior do FII Estoque Residencial e Comercial RJ</b>	4,8%	Fundo Imobiliário	RJ	Essa operação é baseada na aquisição, com descontos relevantes, de unidades residenciais e comerciais prontas na cidade do Rio de Janeiro, sendo 4 ativos residenciais e 3 ativos comerciais, incorporados e construídos pela Even. O retorno é realizado com base nas vendas das unidades desses ativos onde a Cota Sênior tem prioridade integral nos recebimentos e remuneração alvo de IPCA + 7,40% .	Imóveis no RJ	-

\* 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).