

KINEA ÍNDICES DE PREÇOS - FII

KNIP11

CNPJ: 24.960.430/0001-13

Kinea

uma empresa Itaú

RELATÓRIO DE GESTÃO

DEZEMBRO 2019

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\$ 3.728.929.115,78

Número de cotistas

18.883

Valor patrimonial da cota

Posição em 30/12/19

R\$ 113,68

Valor de mercado da cota

Fechamento em 30/12/19

R\$ 117,80

Volume negociado

Mês R\$ 93.198.049,53

Média diária R\$ 4.905.160,50

Rendimento Mensal

Pagamento em 14/01/20

R\$ 0,75/cota

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.

Prezado Investidor,

Ao final de dezembro, o Kinea Índices de Preços ("Fundo") apresentava alocação em CRI equivalente a 99,0% do seu patrimônio. Essa parcela do portfólio possui taxa média ponderada de aquisição de 6,32% ao ano, acrescida da atualização monetária e duration equivalente a 4,49 anos. Os recursos levantados na 5ª Emissão de Cotas do Fundo já estão investidos em novas operações exclusivas, listadas abaixo. Acreditamos que a última Emissão contribuiu para a diversificação da carteira, diluição de riscos e irá contribuir para o aumento de liquidez das cotas no mercado secundário.

Em dezembro foi realizado investimento em quatro novas operações exclusivas:

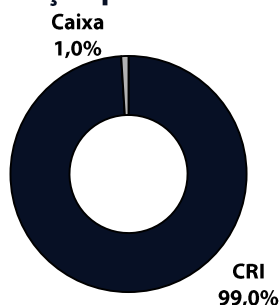
- CRI baseado no Shopping Balneário Camboriú (SC), de propriedade da Almeida Júnior, maior empresa de shoppings de Santa Catarina. O ativo é maduro, tem boa localização e ótimo desempenho operacional. A operação tem montante de R\$ 202 milhões, prazo de 15 anos e remuneração de IPCA + 5,00% (spread de 1,91%), contando com uma estrutura robusta de garantias e mecanismos de controle.
- CRI baseado em lajes corporativas na região da Faria Lima e Shoppings de propriedade de uma empresa patrimonialista de primeira linha. A operação tem montante de R\$ 400 milhões, prazo final de 15 anos, remuneração equivalente à IPCA + 5,05% ao ano (spread de 2,05%), e conta com uma estrutura robusta de garantias e mecanismos de controle.
- CRI baseado na aquisição de 12 lajes corporativas do tipo A/B localizadas nos estados de SP e RJ por um fundo imobiliário. A operação tem caráter sênior, montante de R\$ 210 milhões, prazo final de 8 anos, remuneração equivalente à IPCA + 5,55% ao ano (spread de 2,65%), e conta com uma estrutura robusta de garantias e mecanismos de controle.
- CRI baseado em projeto de desenvolvimento de uma torre corporativa padrão AAA na região da Faria Lima (São Paulo). A operação tem caráter sênior, montante de R\$ 236 milhões, prazo final de 7 anos, remuneração equivalente à IPCA + 5,05% ao ano (spread de 2,35%), e conta com uma estrutura robusta de garantias e mecanismos de controle.

Os dividendos referentes a dezembro, cuja distribuição ocorrerá no dia 14/01/2019, serão de R\$ 0,75 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 0,66% considerando a cota média da 5ª emissão, de R\$ 113,94, equivalente a 176% da taxa DI do período.

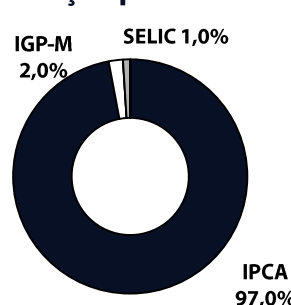
No dia 13 de setembro foi convocada uma Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre assuntos relevantes para o Fundo e para os seus cotistas. A data da realização da Assembleia será no dia 09 de abril de 2020. O [Edital de Convocação](#) e a [Proposta do Administrador](#) estão disponíveis em nosso site.

Por fim, destacamos que a carteira de ativos do Fundo permanece saudável e adimplente em suas obrigações.

Alocação por instrumento



Alocação por indexador



1. Soma dos Ativos (Títulos Imobiliários + Caixa) menos os Passivos (Taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII.

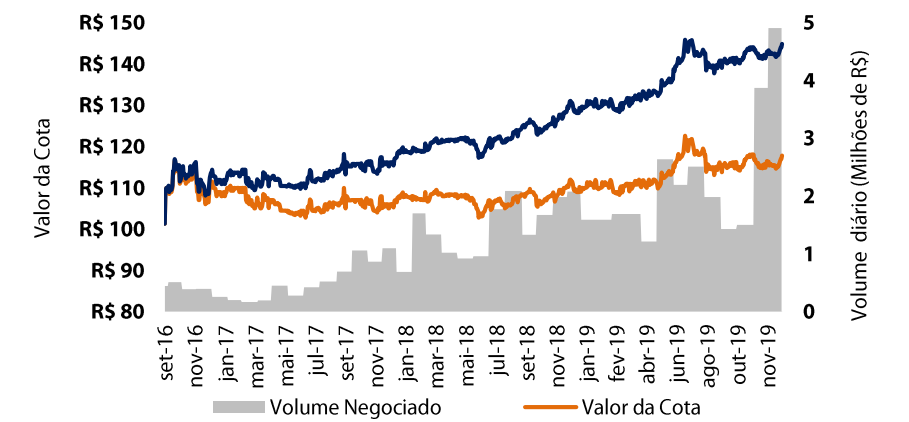
RENDIMENTOS MENSAIS

Rentabilidade do Fundo nos últimos 12 meses, considerando a distribuição de rendimentos² e tomando como base os valores praticados na 1ª, 4ª e 5ª emissões³ de cotas.

Valor de referência			1ª Emissão R\$ 100,00			4ª Emissão R\$ 107,15			5ª Emissão R\$ 113,94		
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
Dez.19	0,75	0,37%	0,75%	200%	235%	0,70%	187%	220%	0,66%	176%	207%
Nov.19	0,50	0,38%	0,50%	131%	155%	0,47%	123%	144%	0,44%	115%	136%
Out.19	0,57	0,48%	0,57%	118%	140%	0,61%	130%	153%	-	-	-
Set.19	0,65	0,47%	0,65%	140%	164%	0,63%	126%	148%	-	-	-
Ago.19	0,68	0,50%	0,68%	135%	159%	0,61%	107%	126%	-	-	-
Jul.19	0,65	0,57%	0,65%	114%	135%	0,70%	149%	176%	-	-	-
Jun.19	0,75	0,47%	0,75%	160%	188%	0,79%	146%	172%	-	-	-
Mai.19	0,85	0,54%	0,85%	157%	184%	-	-	-	-	-	-
Abr.19	0,85	0,52%	0,85%	164%	193%	-	-	-	-	-	-
Mar.19	0,81	0,47%	0,81%	173%	203%	-	-	-	-	-	-
Fev.19	0,63	0,49%	0,63%	128%	150%	-	-	-	-	-	-
Jan.19	0,46	0,54%	0,46%	85%	100%	-	-	-	-	-	-

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Em dezembro, foram transacionadas 806.874 cotas, totalizando um volume de R\$ 93,20 milhões, referente a uma média de aproximadamente R\$ 4,91 milhões por dia.



INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

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

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	27.303.534,57
(-) Despesas Totais	-3.160.090,76
(=) Resultado Mensal	24.143.443,81
(+) Resultado Períodos Anteriores	457.879,19
Distribuição Total	24.601.323,00

O Valor Patrimonial refere-se ao último dia de cada mês, já deduzidos de rendimentos do mês.

Data	Nº Cotas	Cota (R\$)	Variação	Patrimônio Líquido (R\$)
31/jan/19	17.450.886	106,89	1,77%	1.865.344.603
28/fev/19	17.450.886	106,76	-0,13%	1.863.000.981
29/mar/19	17.450.886	106,87	0,10%	1.864.951.957
30/abr/19	17.450.886	107,07	0,19%	1.868.528.175
31/mai/19	24.530.886	108,55	1,38%	2.662.943.987
28/jun/19	24.530.886	110,95	2,21%	2.721.718.686
31/jul/19	24.530.886	111,40	0,40%	2.732.710.346
30/ago/19	24.530.886	110,73	-0,60%	2.716.400.072
30/set/19	24.530.886	112,95	2,00%	2.770.671.479
31/out/19	32.801.764	114,95	1,78%	3.770.622.557
29/nov/19	32.801.764	113,19	-1,53%	3.712.825.322
30/dez/19	32.801.764	113,68	0,43%	3.728.929.116

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. Valor médio da cota praticada na 1ª emissão (período de distribuição das cotas da 1ª Emissão: 16/09/16 a 16/09/16). Valor médio da cota praticada na 4ª emissão(período de distribuição de cotas da 4ª Emissão: 02/05/2019 a 08/05/2019). Valor médio da cota praticada na 5ª emissão(período de distribuição de cotas da 5ª Emissão: 08/10/2019 a 31/10/2019). 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 Dezembro, o Fundo apresentava a seguinte carteira de CRI e LCI:

	ATIVO	MONTANTE (R\$ milhões)	%	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	SECURITIZADORA	CÓDIGO DO ATIVO	INDEXADOR	CUPOM (ANO)
1	CRI	36,8	1,0%	Electrolux	Ápice Securitizadora	17B0060409	IGPM +	7,50%
2	CRI	36,8	1,0%	Electrolux	Ápice Securitizadora	17B0060420	IGPM +	7,50%
3	CRI	12,0	0,3%	Grupo Seb	Cibrasec	17E0014823	IPCA +	7,57%
4	CRI	12,0	0,3%	Grupo Seb	Cibrasec	17E0015381	IPCA +	7,57%
5	CRI	25,3	0,7%	Grupo Seb	Cibrasec	17E0015121	IPCA +	7,53%
6	CRI	25,3	0,7%	Grupo Seb	Cibrasec	17E0015382	IPCA +	7,53%
7	CRI	74,4	2,0%	BR Properties	Ápice Securitizadora	17G0840108	IPCA +	7,23%
8	CRI	29,8	0,8%	BR Properties	Ápice Securitizadora	17G0840116	IPCA +	7,23%
9	CRI	74,4	2,0%	BR Properties	Ápice Securitizadora	17G0840154	IPCA +	7,23%
10	CRI	66,5	1,8%	Ed. Cidade Jardim	RB Capital Securitizadora	16A0630092	IPCA +	6,53%
11	CRI	66,5	1,8%	Ed. Cidade Jardim	RB Capital Securitizadora	17G0877219	IPCA +	6,53%
12	CRI	83,6	2,2%	Ed. EZ Tower	RB Capital Securitizadora	17I0181533	IPCA +	6,50%
13	CRI	83,6	2,2%	Ed. EZ Tower	RB Capital Securitizadora	17I0141694	IPCA +	6,50%
14	CRI	68,4	1,8%	Souza Cruz	ISEC	17I0142307	IPCA +	7,00%
15	CRI	68,4	1,8%	Souza Cruz	ISEC	17I0142635	IPCA +	7,00%
16	CRI	47,6	1,3%	Shopping Paralela	Cibrasec	19I0275534	IPCA +	6,90%
17	CRI	49,7	1,3%	Shopping Paralela	Cibrasec	18C0803963	IPCA +	6,90%
18	CRI	28,8	0,8%	São Carlos	Cibrasec	17L0735098	IPCA +	6,50%
19	CRI	97,1	2,6%	Ed. Plaza Iguatemi	Nova Securitização	18G0705308	IPCA +	7,25%
20	CRI	125,4	3,3%	CD Guarulhos	RB Capital Securitizadora	18H0104549	IPCA +	7,25%
21	CRI	189,2	5,0%	CD Cabreúva	RB Capital Securitizadora	18H0104568	IPCA +	7,25%
22	CRI	168,2	4,5%	Catarina Fashion Outlet	Ápice Securitizadora	18J0797066	IPCA +	7,47%
23	CRI	179,8	4,8%	Shopping Cidade Jardim	Ápice Securitizadora	18J0796632	IPCA +	7,47%
24	CRI	148,9	4,0%	Ed. Eldorado	RB Capital Securitizadora	19A1316806	IPCA +	6,40%
25	CRI	31,6	0,8%	Ed. BFC	RB Capital Securitizadora	19B0168093	IPCA +	6,40%
26	CRI	248,9	6,6%	JHSH Malls	Ápice Securitizadora	19E0311712	IPCA +	6,45%
27	CRI	160,8	4,3%	Ed. Lead	Gaia Securitizadora	19F0210606	IPCA +	6,25%
28	CRI	80,0	2,1%	Ed. Lead	Gaia Securitizadora	19F0211868	IPCA +	6,25%
29	CRI	274,4	7,3%	Galpão Cajamar	Gaia Securitizadora	19G0161450	IPCA +	6,00%
30	CRI	71,6	1,9%	Lajes Faria Lima	Habitasec Securitizadora	19G0312147	IPCA +	5,51%
31	CRI	205,0	5,5%	Lajes Faria Lima	RB Capital Securitizadora	19L0882447	IPCA +	5,13%
32	CRI	196,9	5,2%	Lajes Faria Lima	RB Capital Securitizadora	19L0882449	IPCA +	5,13%
33	CRI	203,3	5,4%	Almeida Júnior	True Securitizadora	19L0882468	IPCA +	5,00%
34	CRI	127,6	3,4%	Portfólio Ed. Corporativos	RB Capital Securitizadora	19L0882396	IPCA +	5,55%
35	CRI	84,2	2,2%	Portfólio Ed. Corporativos	RB Capital Securitizadora	19L0882397	IPCA +	5,55%
36	CRI	119,2	3,2%	Desenvolv. Ed. Corporativo AAA	True Securitizadora	19K0008080	IPCA +	5,05%
37	CRI	119,2	3,2%	Desenvolv. Ed. Corporativo AAA	True Securitizadora	19K0008251	IPCA +	5,05%
38	Cx.	37,2	1,0%	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-
TOTAL		3.758,6	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 +)	Spread Médio Curva	Spread Médio MTM
4,49	8,51	6,32%	3,90%	2,13%	2,14%

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 ICMV 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 ICMV 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 Gestor, através do e-mail: contato@kinea.com.br.

