KINEA ÍNDICES DE PREÇOS - FII

KNIP11

CPNJ: 24.960.430/0001-13

Kinea

uma empresa Itaú

RELATÓRIO DE GESTÃO

MARÇO 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").

Patrimonio Líquido[1]
R$ 1.057.576.700,13

Número de cotistas
6.083

Valor patrimonial da cota
Posição em 29/03/18
R$ 104,50

Valor de mercado da cota
Fechamento em 29/03/18
R$ 108,50

Volume negociado
Mês R$ 28.093.417,48
Média diária R$ 1.337.781,78

Rendimento Mensal
Pagamento em 12/04/18
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,

No mês de março, foi realizado o investimento em duas novas operações exclusivas, baseadas no Shopping Paralela e Shopping Granja Vianna. O Shopping Paralela, localizado em Salvador-BA, possui ABL de 40.247 m2 e contempla 275 lojas, tendo sido inaugurado em 2009. Por sua vez, o Shopping Granja Vianna está localizado em Cotia-SP, na Rodovia Raposo Tavares, possui um ABL de 30.425 m2 ocupado por 164 lojas, tendo sido inaugurado em 2010. Ambos ativos são maduros e possuem boa performance operacional.

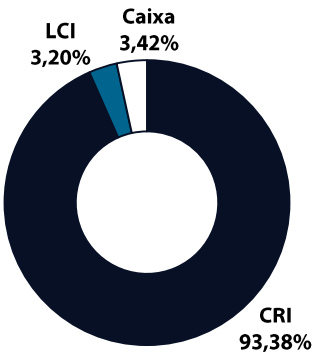
Os CRI possuem prazo de 15 anos, remuneração de IPCA + 6,90% a.a e montante total de aproximadamente R$ 80 milhões de reais. As operações contam com alienação fiduciária de frações do Shopping Paralela e do Shopping Granja Vianna, os quais correspondem a um LTV (Loan-to-Value) de 40%, com base no valor de mercado das garantias.

Dessa forma, ao final do mês de fevereiro, o Kinea Índices de Preços ("Fundo") apresentava alocação em CRI equivalente a 93,38% do seu patrimônio. Essa parcela do portfólio possui taxa média ponderada de aquisição de 7,22% ao ano, acrescida da atualização monetária e duration equivalente a 4,97. Por fim, os investimentos em LCI representavam 3,20% do PL e os recursos remanescentes, aproximadamente 3,42%, permaneciam aplicados em instrumentos de caixa.

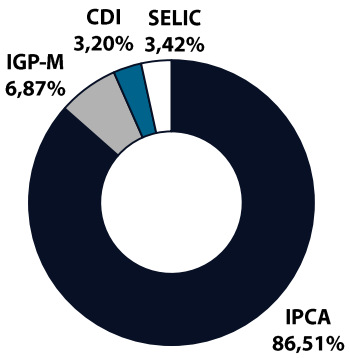
Os dividendos referentes a março, cuja distribuição ocorrerá no dia 12/04/2018, serão de R$ 0,75 por cota e representa uma rentabilidade de 0,74% considerando a cota média da última emissão, de R$ 100,85.

Por fim, ressaltamos que a carteira 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.

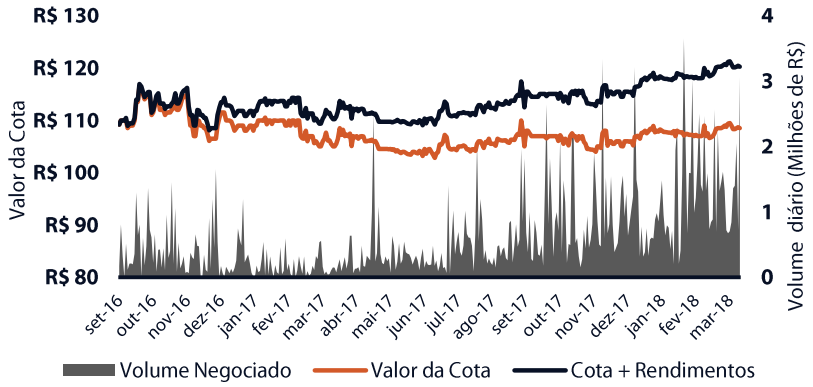
RENDIMENTOS MENSAIS

Rentabilidade do Fundo no mês de março, considerando a distribuição de rendimentos[2] e tomando como base os valores praticados na 1ª e 2ª emissões[3] de cotas.

Valor de referência		1ª Emissão R$ 100,00		2ª Emissão R$ 100,85	
Período	Dvd. (R$)	Rent. Fundo	Rent. Gross-up[4]	Rent. Fundo	Rent. Gross-up[4]
Mar.18	**0,75**	**0,75%**	**0,88%**	**0,74%**	**0,87%**
Fev.18	0,75	0,75%	0,88%	0,74%	0,87%
Jan.18	0,86	0,86%	1,01%	0,85%	1,00%
Dez.17	0,69	0,69%	0,81%	0,68%	0,80%
Nov.17	0,77	0,77%	0,91%	0,76%	0,90%
Out.17	0,64	0,64%	0,75%	0,63%	0,75%
Set.17	0,58	0,58%	0,68%	0,58%	0,68%
Ago.17	0,60	0,60%	0,71%	0,59%	0,70%
Jul.17	0,50	0,50%	0,59%	0,50%	0,58%
Jun.17	0,56	0,56%	0,66%	0,56%	0,65%
Mai.17	0,60	0,60%	0,71%	-	-
Abr.17	0,65	0,65%	0,76%	-	-

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Em março, foram transacionadas 259.564 cotas, totalizando um volume de R$ 28,09 milhões, referente a uma média de aproximadamente R$ 1,34 milhões por dia.



INFORMAÇÕES CONTÁBEIS

Recursos disponíveis para distribuição, em março, 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	8.402.342,33
(-) Despesas Totais	-914.230,26
(=) Resultado Mensal	7.488.112,07
(+) Resultado Períodos Anteriores	-100.439,07
Distribuição Total	**7.387.673,00**

Histórico dos últimos 12 meses de variação patrimonial, já deduzido da distribuição de rendimentos de cada mês.

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

Data	Nº Cotas	Cota (R$)	Variação	Patrimonio Líquido (R$)
28/abr/17	4.000.000	101,75	-0,12%	406.990.263
31/mai/17	4.000.000	101,15	-0,59%	404.607.270
30/jun/17	9.126.031	100,86	-0,29%	920.414.734
31/jul/17	10.120.100	102,39	1,52%	1.036168.650
31/ago/17	10.120.100	103,11	0,71%	1.043.507.826
29/set/17	10.120.100	103,40	0,28%	1.046.420.287
31/out/17	10.120.100	102,84	-0,54%	1.040.780.752
30/nov/17	10.120.100	101,68	-1,13%	1.028.968.417
29/dez/17	10.120.100	101,84	0,16%	1.030.635.614
31/jan/18	10.120.100	103,38	1,52%	1.046.259.733
28/fev/18	10.120.100	103,35	-0,03%	1.045.896.201
29/mar/18	10.120.100	104,50	1,12%	1.057.576.700

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 da cota no 1º dia de captação da 1ª Emissão de Cotas. O Período de Distribuição das Cotas da 1ª Emissão: 16/09/16 a 16/09/16. Valor da cota no 1º dia de captação da 2ª Emissão de Cotas. Período de Distribuição das Cotas da 2ª Emissão: 05/06/17 a 13/07/17 **4.** Considera uma alíquota de IR de 15%.

CARTEIRA DE ATIVOS

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

	ATIVO	MONTANTE	%	DEVEDOR	EMISSOR	CÓD. ATIVO	NOTA	AGÊNCIA	CUPOM (ANO)	INDEXADOR
1	CRI	38.840.316,63	3,64%	Ibmec	Cibrasec	16H0268864	n/d	-	8,31%	+ IPCA
2	CRI	38.840.316,63	3,64%	Ibmec	Cibrasec	16H0268865	n/d	-	8,31%	+ IPCA
3	CRI	33.708.432,20	3,16%	VBI Shopping Barueri	Habitasec Securitizadora	16K0812693	n/d	-	8,33%	+ IPCA
4	CRI	33.708.432,20	3,16%	VBI Shopping Barueri	Habitasec Securitizadora	16K0812783	n/d	-	8,33%	+ IPCA
5	CRI	36.606.153,50	3,43%	Electrolux	Ápice Securitizadora S.A.	17B0060409	n/d	-	7,50%	+ IGPM
6	CRI	36.606.153,50	3,43%	Electrolux	Ápice Securitizadora S.A.	17B0060420	n/d	-	7,50%	+ IGPM
7	CRI	26.113.093,19	2,45%	Grupo Seb	Cibrasec	17E0014823	n/d	-	7,57%	+ IPCA
8	CRI	26.113.093,19	2,45%	Grupo Seb	Cibrasec	17E0015381	n/d	-	7,57%	+ IPCA
9	CRI	26.568.958,37	2,49%	Grupo Seb	Cibrasec	17E0015121	n/d	-	7,53%	+ IPCA
10	CRI	26.568.958,37	2,49%	Grupo Seb	Cibrasec	17E0015382	n/d	-	7,53%	+ IPCA
11	CRI	11.124.771,94	1,04%	Symrise	Gaia Agro Securitizadora	14G0412441	n/d	-	8,58%	+ IPCA
12	CRI	68.348.063,15	6,41%	BR Properties	Ápice Securitizadora S.A.	17G0840108	n/d	-	7,23%	+ IPCA
13	CRI	27.335.382,08	2,56%	BR Properties	Ápice Securitizadora S.A.	17G0840116	n/d	-	7,23%	+ IPCA
14	CRI	68.348.063,15	6,41%	BR Properties	Ápice Securitizadora S.A.	17G0840154	n/d	-	7,23%	+ IPCA
15	CRI	62.628.507,15	5,87%	Ed. Cidade Jardim - Brookfield	RB Capital Companhia Sec.	16A0630092	n/d	-	6,53%	+ IPCA
16	CRI	62.646.619,55	5,88%	Ed. Cidade Jardim - Brookfield	RB Capital Companhia Sec.	17G0877219	n/d	-	6,53%	+ IPCA
17	CRI	76.280.190,19	7,16%	Brookfield EZ Tower	RB Capital Companhia Sec.	17I0181533	n/d	-	6,50%	+ IPCA
18	CRI	76.280.190,19	7,16%	Brookfield EZ Tower	RB Capital Companhia Sec.	17I0141694	n/d	-	6,50%	+ IPCA
19	CRI	69.059.762,16	6,48%	Souza Cruz	ISEC Securtizadora S.A.	17I0142307	n/d	-	7,00%	+ IPCA
20	CRI	69.059.762,16	6,48%	Souza Cruz	ISEC Securitizadora S.A.	17I0142635	n/d	-	7,00%	+ IPCA
21	CRI	39.382.531,55	3,69%	Shopping Granja Vianna	Cibrasec	18C0803998	n/d	-	6,90%	+IPCA
22	CRI	41.310.000,00	3,88%	Shopping Paralela	Cibrasec	18C0803963	n/d	-	6,90%	+IPCA
23	LCI	34.085.673,23	3,20%	Caixa Economica Federal	Caixa Economica Federal	-	AA+	Fitch	85,00%	da Taxa DI
24	Cx.	36.455.964,56	3,42%	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	-	-
TOTAL		1.066.019.388,84	100,00%							

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

ANBIMA

A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.