ORIENTAÇÕES GERAIS

Processo de Declaração de Imposto de Renda 2019 – Ano Calendário 2018

Kinea

uma empresa Itaú

Olá,
Sabemos que para fazer a declaração de IRPF corretamente é necessário reunir alguns documentos e se atentar a detalhes importantes. Assim, listamos abaixo alguns esclarecimentos e procedimentos para auxiliá-lo a declarar os seus investimentos em **Fundos de Investimento Imobiliário da Kinea ("FIIs")** e no **Kinea Infra FIC FIDC ("FIDC")**.

Inicialmente recomendamos que antes de começar a sua declaração você reúna todos os documentos que listamos ao lado:

1. INFORME DE RENDIMENTOS FINANCEIROS ANO-CALENDÁRIO 2018:

Você receberá esse documento pelo correio, o qual será emitido e enviado pela INTRAG DTVM, administradora dos nossos Fundos. Se, por algum motivo, você não o recebeu ou não lembra onde o guardou, poderá solicitar a segunda via por meio do telefone do Escriturador (11) 3003-9285.

2. BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO EMITIDO PELA ITAÚ CORRETORA:

Esse documento informará o valor investido, o preço por cota e a quantidade de cotas que você investiu nos Fundos da Kinea no ano de 2018 por meio das Ofertas Públicas.
O documento está disponível no www.itaucorretora.com.br, rota "Carteira" > "Minhas Ofertas Públicas" onde, ao acessar essa página, você já encontrará um resumo[1] de todas as Ofertas Públicas adquiridas; para segregar apenas as compras de 2018 você deve filtrar pelo período de 02/01/2018 a 28/12/2018. Se quiser acessar o Boletim basta acessar o item comprovante.
Finalmente lembramos que em 2018 tivemos Ofertas Públicas dos seguintes Fundos: (i) Kinea Índices de Preços Fundo de Investimento Imobiliário FII; (ii) Kinea High Yield CRI Fundo de Investimento Imobiliário FII; (iii) Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Kinea FII; (iv) Kinea Rendimentos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário FII; e (v) Kinea Infra Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento em Direitos Creditórios de Infraestrutura.

Nota[1]: o campo "Data Liquidação" do resumo traz a data de "Início da Oferta". A data do seu investimento (liquidação financeira) está disponível no Boletim de Subscrição.

3. NOTAS DE CORRETAGEM GERADAS PELA SUA CORRETORA:

Sempre que comprar e/ou vender cotas dos Fundos da Kinea na Bolsa (B3), a sua corretora, seja a Itaú Corretora ou qualquer outra, irá gerar esse documento para você, que contém o valor investido ou o valor da venda, o preço por cota e a quantidade de cotas. Para fazer a declaração é importante ter em mãos todas as notas de corretagem de todas as compras e/ou vendas feitas em 2018.
Se a sua corretora for a Itaú Corretora, as Notas de Corretagem estão disponíveis no site www.itaucorretora.com.br, na rota: "Carteira" > "Nota de Corretagem".

4. DEMONSTRATIVO DE INTEGRALIZAÇÕES E AMORTIZAÇÕES:

Esse documento é mais específico e se refere apenas aos Fundos Kinea II Real Estate Equity FII (KNRE11) e Even Permuta Kinea FII (KINP11). Se você tiver investimentos nesses Fundos, receberá, também por correio, um comunicado denominado "Esclarecimento sobre o Informe de Rendimentos Financeiros Ano-Calendário 2018" que será emitido e enviado pela INTRAG DTVM, administradora desses Fundos. Caso necessário, você também poderá solicitar a segunda via por meio do telefone do Escriturador (11) 3003-9285.

5. INFORME DE RENDIMENTOS FINANCEIROS EMITIDO PELO ITAÚ UNIBANCO:

Válido apenas para clientes do Itaú Unibanco que investiram no Kinea I Private RE Crédito Privado FICFIM, fundo utilizado para investimento no Fundo de incorporação residencial Kinea I Real Estate Equity FIP. Nesse informe constarão as informações sobre rendimentos e amortizações do Fundo.
Agora que já sabemos quais são os documentos necessários para fazer a declaração de IRPF, é possível nos concentrar em como preenchê-la. Na prática, você irá declarar duas grandes informações: (i) o total de rendimentos recebidos em 2018; e (ii) o saldo financeiro de cada Fundo da Kinea que você detém em 31/12/2018 (Este saldo financeiro de cada Fundo da Kinea é diferente da quantidade de cotas que você detém em 31/12/2018).

Vamos olhar com mais detalhes cada uma delas ao lado:

DECLARAÇÃO DOS RENDIMENTOS RECEBIDOS EM 2018

Aqui, o preenchimento das informações é mais simples: você precisará apenas do Informe de Rendimentos Financeiros Ano-calendário 2018 emitido pela INTRAG DTVM. O Valor está no item 4 do Informe e deve ser declarado conforme abaixo:

i. Tanto **Fundos de Investimento Imobiliário** quanto **Kinea Infra FIC FIDC** deverão ser lançados na Ficha "Rendimentos isentos e não tributáveis", item 26 - "Outros" de sua declaração.
ii. Lembre-se que o CNPJ da fonte pagadora é o da INTRAG DTVM para todos os Fundos aqui mencionados.

Note que para cada Fundo Investido deverá haver uma linha específica na declaração para identificação do rendimento.

DECLARAÇÃO DO SALDO FINANCEIRO EM 31/12/2018

Nesse caso, o preenchimento exige um pouco mais de detalhes e vai precisar da sua atenção. Aqui serão utilizados os demais documentos que mencionamos anteriormente.
Vamos começar mostrando onde você deve declarar e depois iremos comentar sobre como calcular o saldo financeiro:

i. Se o investimento for num **Fundo de Investimento Imobiliário**: O Saldo Financeiro deve ser informado na seção "Bens e Direitos" como "73 – Fundo de Investimento Imobiliário";
ii. Se o investimento for no **Kinea Infra FIC FIDC**: O Saldo Financeiro deve ser informado na seção "Bens e Direitos" como "72 – Fundo de Longo Prazo e Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC)".

Agora que sabemos onde deve ser declarado o saldo, precisamos explorar um pouco mais sobre como obter o valor do investimento. Importante lembrar que, para obter o valor do investimento, é necessário multiplicar a quantidade de cotas que você possuía em 31/12/2018 pelo preço pago por cota e, para fazer esse cálculo, é importante considerar o preço de todas as cotas compradas.

CONSIDERE AS SITUAÇÕES ABAIXO:

SITUAÇÃO 1: SE VOCÊ COMPROU COTAS APENAS DURANTE AS OFERTAS PÚBLICAS, OU SEJA, NÃO EFETUOU COMPRAS E/OU VENDAS ADICIONAIS NA BOLSA (B3)

O valor do investimento poderá ser obtido no resumo apresentado pela Itaú Corretora que será equivalente à quantidade de cotas adquiridas multiplicadas pelo valor pago pela cota. Além do resumo, essas informações encontram-se também disponíveis no item 3 do "Boletim de Subscrição". A esse valor deve ser somado o montante declarado em 31/12/2017, chegando-se ao saldo financeiro em 31/12/2018.

SITUAÇÃO 2: SE VOCÊ APENAS COMPROU COTAS DURANTE AS OFERTAS PÚBLICAS E/OU NA BOLSA (B3), OU SEJA, NÃO EFETUOU VENDAS NA BOLSA (B3)

Você deve somar: o total investido no período na Oferta Pública (caso tenha feito), com o total investido por compra em Bolsa (B3)[2], e com o montante declarado em 31/12/2017. O resultado é o saldo financeiro em 31/12/2018.

Nota[2]: para obtenção do total investido por compra em Bolsa (B3), você deve multiplicar a "quantidade" de cotas compradas na Bolsa pelo seu "preço de compra".

SITUAÇÃO 3: SE VOCÊ COMPROU COTAS DURANTES AS OFERTAS PÚBLICAS E/OU NA BOLSA (B3), E DEPOIS VENDEU COTAS NA BOLSA (B3)

É necessário calcular o custo médio das cotas possuídas até a data de cada venda de cotas.

PARA TANTO, ATÉ A DATA DE CADA VENDA:

a) deve-se somar: o total investido no período na Oferta Pública, com o total investido por compra em Bolsa (B3), e com o montante declarado em 31/12/2017 (ou seja, conforme Situação 1 ou 2 acima);
b) deve-se dividir o valor em (a) pela quantidade total de cotas, obtendo-se o custo médio por cota;
c) em seguida, você deve multiplicar a quantidade de cotas vendidas na Bolsa (B3) pelo custo médio por cota apurado conforme (b), obtendo-se o valor de custo desinvestido;
d) você deve pegar o valor em (a) e subtrair o valor de (c) (valor de custo desinvestido): o resultado é o saldo financeiro em 31/12/2018.

CASO HAJA NOVAS VENDAS APÓS A DATA DA PRIMEIRA VENDA:

i. deve-se apurar o valor de custo desinvestido conforme (c) acima;
ii. em seguida, você deve pegar o saldo financeiro (já apurado em (d) acima) e subtrair o valor de custo desinvestido conforme (i): o resultado é o saldo financeiro em 31/12/2018.

Não se esqueça de declarar os rendimentos mesmo que não tenha mais cotas em 31/12/2018.

SITUAÇÃO 4: SE VOCÊ REALIZOU COMPRAS ADICIONAIS APÓS A VENDA DE COTAS NA BOLSA (B3)

Você deve somar o saldo financeiro apurado conforme (d) ou (ii) da Situação 3, com o total investido (ver detalhes nas Situações 1 e 2). O resultado é o saldo financeiro em 31/12/2018.

SITUAÇÃO 5: SE VOCÊ VENDEU COTAS NA BOLSA (B3), DEPOIS REALIZOU COMPRAS ADICIONAIS, E EM SEGUIDA VENDEU NOVAMENTE COTAS NA BOLSA (B3)

Primeiro, você deve proceder conforme a Situação 4 acima (caso não tenha feito compras antes da primeira venda de cotas, o saldo financeiro em 31/12/2017 será o valor em (a) da Situação 3 acima). Depois:

a) deve-se pegar o saldo financeiro apurado conforme a Situação 4 e dividi-lo pelo total de cotas (existentes antes da venda feita após as compras adicionais), obtendo-se o custo médio da cota para essa venda posterior;
b) em seguida, você deve multiplicar a quantidade de cotas vendidas na Bolsa (B3) pelo custo médio por cota apurado conforme (a), obtendo-se o valor de custo desinvestido para essa venda posterior;
c) você deve pegar o valor em (a) e subtrair o valor de (b) (valor de custo desinvestido): o resultado é o saldo financeiro em 31/12/18.

SITUAÇÃO 6: CASO VOCÊ NÃO TENHA FEITO NENHUMA MOVIMENTAÇÃO EM 2018, BASTA REPETIR O SALDO DECLARADO EM 2017.

*Adicionalmente, no processo de venda de cotas de **Fundos Imobiliários** (Situações 3 e 5 acima) deve-se observar o seguinte:*

A. Em caso de ganho na venda de cotas de fundos imobiliários listados em Bolsa (B3), você deverá realizar o pagamento de Imposto de Renda via DARF até o último dia útil do mês subsequente à venda e declarar o resultado positivo do mês em que o lucro foi gerado na Ficha "Renda Variável – Operações de Fundo de Investimento Imobiliário", cujo resultado é transportado automaticamente para a Ficha "Rendimentos Sujeitos à Tributação Exclusiva/Definitiva", item 5 "Ganhos líquidos em renda variável (bolsa de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhados e fundos de investimento imobiliário) ". RFB 1.585/15).

B. Em caso de prejuízo na venda de cotas de fundos imobiliários em Bolsa (B3), não é devido o Imposto de Renda, porém é necessário efetuar a declaração do resultado negativo do mês em que o prejuízo foi gerado na Ficha "Renda Variável – Operações de Fundo de Investimento Imobiliário". O resultado negativo permitirá a redução da base de cálculo do Imposto de Renda (compensação do prejuízo) com ganhos futuros na venda de cotas de fundos imobiliários (artigo 37, § 2°, da Instrução Normativa RFB 1.585/15).

EXCLUSIVO PARA O KNRE11 E KINP11:

Por fim, precisamos lembrar que, se você tem cotas dos Fundos **Kinea II Real Estate Equity FII (KNRE11)** e **Even Permuta Kinea FII (KINP11**), existe mais um detalhe que você precisa considerar, que está relacionado ao documento que mencionamos acima, o Demonstrativo de Integralizações e Amortizações emitido pela INTRAG DTVM.

Nesses Fundos, para obter o saldo financeiro de 31/12/2018, será necessário ajustar o saldo declarado em 31/12/2017. No caso do KNRE11 deverá ser subtraído, do saldo em 31/12/2017, o valor das amortizações informadas na coluna (D), e no caso do KINP11 deverá ser adicionando ao saldo de 31/12/2017 o valor das integralizações informadas na coluna (D).

Caso você tenha investido em vários de nossos Fundos e em momentos diversos, também disponibilizamos em nosso site uma planilha ("Organizador de Informações") para ajudar na organização de documentos necessários para o preenchimento da Declaração de Imposto de Renda.

Para mais informações e dicas de como declarar esses e outros investimentos, **acesse https://www.kinea.com.br/declaracao-ir/.**
Em caso de dúvidas entre em contato com a Intrag pelo telefone do Escriturador (11) 3003-9285 ou nos encaminhe a sua pergunta no **e-mail relacionamento@kinea.com.br.**

Um abraço!
Kinea Investimentos