

FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII

KFOF11

CNPJ: 30.091.444/0001-40

Kinea

uma empresa 

RELATÓRIO DE GESTÃO

FEVEREIRO 2019

Objetivo do Fundo

Gerar renda mensal através de alocações em uma carteira diversificada de fundos imobiliários, bem como gerar ganhos de capital.

Patrimônio líquido¹

R\$ 137.311.366,40

Número de cotistas

864

Valor patrimonial da cota

Posição em 28/02/19

R\$ 104,19

Valor de mercado da cota

Fechamento em 28/02/19

R\$ 107,00

Volume negociado

Mês R\$ 52.256

Média diária R\$ 13.064

Renda Mensal

Pagamento em 18/03/19

R\$ 0,58/cota

Taxa de administração e gestão²

0,92% a.a.

Taxa de performance³

20% do que exceder a variação do IFIX⁴

Início do fundo

03/09/2018

Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

Administrador

Intrag DTVM Ltda.

Prezado Investidor,

No mês de fevereiro, o Ibovespa teve desvalorização de 1,86%, após divulgação de balanços corporativos do 4ºT18 e reação negativa dos investidores ao processo de articulação política para aprovação da reforma da previdência. O investimento estrangeiro apresentou saldo negativo de R\$ 1,2 bilhão no mês, enquanto investidores locais mostraram-se mais pessimistas frente à desaceleração da atividade econômica em dezembro de 2018 que veio abaixo das estimativas do mercado.

Quanto aos índices de inflação, o IPCA-15 de fevereiro mostrou alta de 0,34% atingindo 3,73% no acumulado de 12 meses. O comportamento dos níveis da inflação ao longo de 2019 contribui para a manutenção da expectativa do mercado de estabilidade da SELIC em 6,50% a.a. até o final de 2019 (estimativa Boletim Focus).

Declaração IRPF 2019 – Ano Calendário 2018: O prazo para entrega da declaração é 30 de abril de 2019. Sempre buscando atender as necessidades dos investidores, elaboramos um tutorial para auxiliá-los na elaboração da declaração. O material pode ser encontrado na página www.kinea.com.br/fundos/declaracao-ir

Do universo de 170 fundos imobiliários listados na B3⁵, apenas 90 fundos imobiliários ("FIIs") atendem o critério de liquidez definido pela gestão do Fundo. Superada a captação mínima de R\$ 50 milhões, que ocorreu em 28/09/2018, iniciamos a alocação em FIIs amparada por duas estratégias de alocação, sendo uma imobiliária e outra tática.

Na alocação imobiliária, buscamos FIIs cujos ativos possuam bom padrão construtivo, sejam bem localizados e propiciem um patamar sustentável de aluguel. Estes ativos têm potencial de valorização por se beneficiarem da melhora do mercado imobiliário por meio da diminuição de vacância e posterior aumento dos aluguéis acima da inflação. Especificamente no segmento de Shoppings, buscamos potencial de aumento do NOI⁶ dos ativos via aumento da ocupação, crescimento de vendas e maior fluxo do estacionamento.

Alguns dos critérios analisados no processo de tomada de decisão são:

- Valor atual do aluguel em relação ao valor potencial de mercado para imóveis com tipologia e localização similar;
- Potenciais ações revisionais (aluguel) contra e a favor do fundo;
- Tipologia e liquidez do ativo em relação a ativos comparáveis;
- Qualidade de crédito dos inquilinos;
- Qualidade da micro e macro localização onde o imóvel está inserido; e
- Avaliação sobre potenciais necessidades de investimentos futuros nos imóveis do fundo.

Na alocação tática, por outro lado, buscamos oportunidades de ganhos de curto e médio prazo em alguns ativos, seja por algum evento de aumento futuro de renda, melhorando o rendimento do ativo, ou por distorções do mercado.

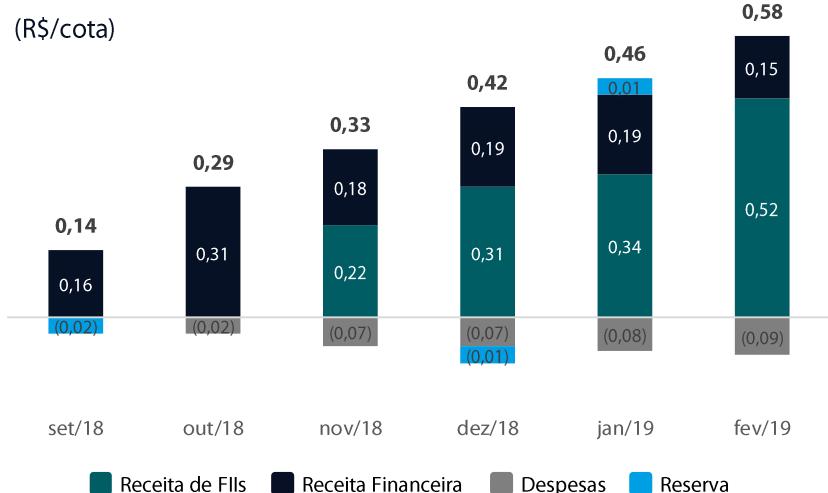
Ao longo do mês, foram alocados R\$ 34,7 milhões em fundos imobiliários, atingindo R\$ 119,8 milhões no acumulado. Em fevereiro de 2019 o rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído no dia 18/03/2019, foi de R\$ 0,58/cota, equivalente a um **dividend yield⁷ de 0,56% (132% do CDI Líquido⁸)** em relação à cota patrimonial do fechamento do mês.

1. Soma dos Ativos (cotas de fundos imobiliários, investimentos de renda fixa e caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII 2. A taxa de administração do Fundo é equivalente a 0,92% ao ano sobre o valor patrimonial das cotas e engloba não somente a remuneração do administrador mas também do gestor, banco escrivátor e custodiante. 3. A taxa de performance é calculada e provisionada diariamente e paga semestralmente. 4. O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) tem por objetivo medir a performance de uma carteira composta por cotas de fundos imobiliários que são listados para negociação nos ambientes administrados pela BM&FBovespa. Mais informações em: www.bmfbovespacom.br. 5. Fonte: Boletim Mercado Imobiliário B3 de Jan/19. 6. NOI (Net Operating Income) representa o lucro operacional obtido pela subtração dos custos e despesas de operação do imóvel das receitas por ele geradas. 7. Dividend yield é o rendimento do dividendo, calculado pela divisão do dividendo declarado no mês pelo valor patrimonial da cota no último dia útil do mês. 8. Certificado de Depósito Interbancário líquido de imposto de renda considerando uma alíquota de 15%, adotado neste Relatório como mera referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance do Fundo.

COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO

No mês de fevereiro, o rendimento do Fundo foi de **R\$ 0,58/cota** a ser distribuído em 18/03/2019.

O rendimento é composto por dividendos de FIIs da carteira, receita financeira e resultado da alienação de cotas, deduzidos das despesas do Fundo.



RENTABILIDADE

Rentabilidade mensal do Fundo considerando a distribuição de rendimento e tomando como base investidores hipotéticos que tenham participado na 1ª Emissão pela respectiva cota média.

Competência	Valores de Referência no Mês		1ª Emissão R\$ 100,89	
	Dividendos (R\$)	Taxa DI ⁸	Renda Distribuída	% Taxa DI
fev-19	0,58	0,42%	0,57%	137,04%
jan-19	0,46	0,46%	0,46%	98,78%
dez-18	0,42	0,42%	0,42%	99,24%
nov-18	0,33	0,42%	0,33%	77,97%
out-18	0,29	0,46%	0,29%	62,28%
set-18	0,14	0,38%	0,14%	36,76%

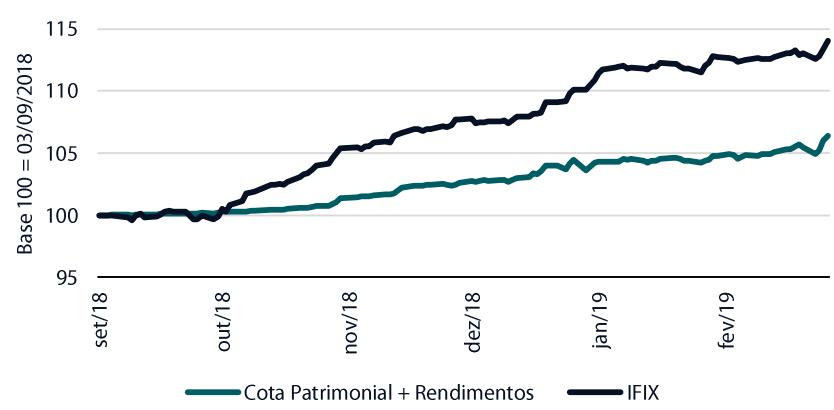
RETORNO TOTAL

Retorno total do Fundo considerando a valorização da cota ajustada pela distribuição de rendimentos do período.

Data base	fev-19	2019	1ª Emissão (R\$100,89) 25/10/2018 ⁹
Cota Patrimonial ¹⁰	1,59%	2,32%	5,33%
CDI Líquido ⁸	0,42%	0,88%	1,82%
IFIX ⁴	1,03%	3,53%	9,97%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	377,88%	262,66%	293,33%
Cota Patrimonial x IFIX	153,60%	65,76%	53,51%

DESEMPENHO VS. IFIX

Desde seu início, em 3 de setembro de 2018, o desempenho da cota patrimonial do Fundo, ajustada pelos proventos distribuídos, foi de 6,41%, comparado a uma valorização de 14,01% do IFIX.



⁹. Data ponderada pelo volume diário da 1ª Emissão. ¹⁰. Rentabilidade total da cota patrimonial calculada em conformidade com a Instrução nº 472 da CVM, conforme a fórmula: [(Valor patrimonial da cota do último dia útil do período de referência/Valor patrimonial da cota do último dia útil do período anterior)-1] + [Soma dos rendimentos declarados por cota a partir do último dia útil do período anterior até o último dia útil do período de referência/Valor patrimonial da cota do último dia útil do período anterior].

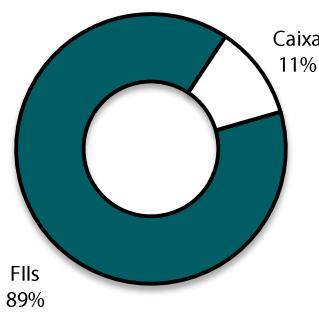
ALOCAÇÃO DO FUNDO¹¹

Ao término do mês de fevereiro o Fundo encontrava-se com 89% dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com as seguintes estratégias:

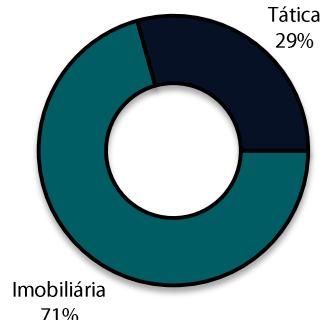
Alocação Tática: estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

Alocação Imobiliária: estratégia de alocação em ativos com qualidade imobiliária e viés de longo prazo.

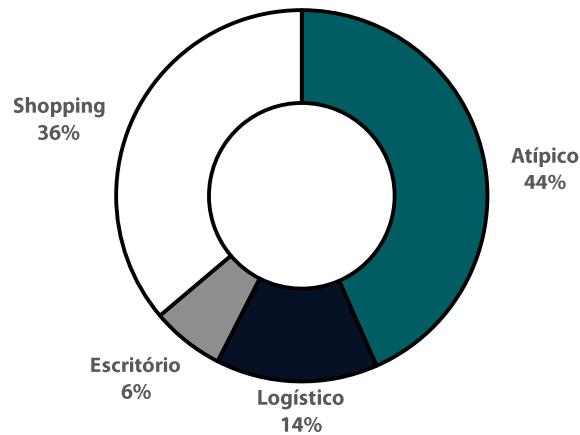
POR TIPO DE ATIVO¹²



POR ESTRATÉGIA¹³

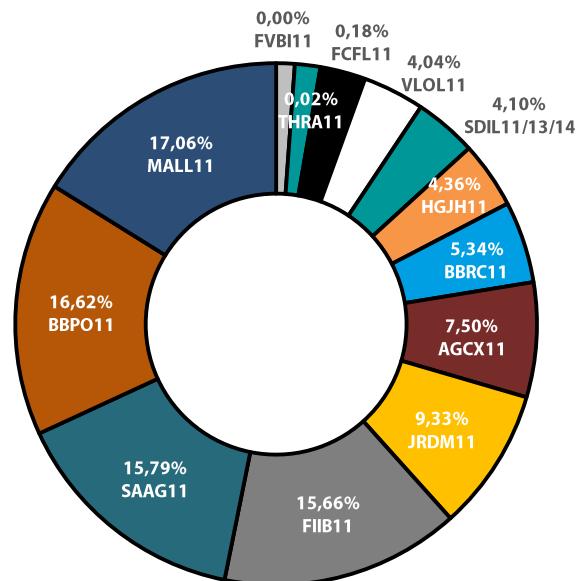


POR CATEGORIA¹⁴



COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO DE FIIs¹⁵

Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em **31.12.2018**.



¹¹. Detalhamento da alocação dos recursos do Fundo em 28/02/2019. ¹². Alocação de cada classe de ativo em relação ao total de ativos do Fundo. ¹³. Participação de cada estratégia em relação ao total alocado em FIIs. ¹⁴. Participação de cada categoria em relação ao total alocado em FIIs. ¹⁵. Participação de cada FIIs em relação ao total investido em cotas de FIIs, apresentado com defasagem de dois meses em relação à data base do relatório.

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS¹⁶

Recursos disponíveis para distribuição:

Para apuração dos recursos disponíveis para distribuição no mês, são considerados os rendimentos de FIIs, as receitas financeiras e o resultado da alienação de cotas de FIIs, deduzidos de taxas de administração, imposto sobre ganho de capital na venda de cotas, custódia e demais taxas legais e custos de manutenção do Fundo.

Distribuição de resultados (em R\$)	fev-19
(+) Receitas Totais	880.247,45
(-) Despesas Totais	-112.922,80
(=) Resultado Mensal	767.324,65
(-) Reserva	-2.923,51
Distribuição	764.401,14

VALOR PATRIMONIAL¹⁷

Histórico da variação patrimonial do Fundo (já deduzida da distribuição de rendimentos de cada mês) e do valor de mercado das cotas.

Data	Patrimônio Líquido	Cota Patrimonial	Variação Mensal	Cota de Mercado ^{18,19}	Ágio/Deságio ²⁰
28.02.19	R\$ 137.311.366	R\$ 104,19	1,02%	R\$ 107,00	2,70%
31.01.19	R\$ 129.717.249	R\$ 103,13	0,28%	-	-
31.12.18	R\$ 120.375.130	R\$ 102,84	0,98%	-	-
30.11.18	R\$ 107.362.700	R\$ 101,84	1,24%	-	-
31.10.18	R\$ 90.601.399	R\$ 100,59	0,54%	-	-
28.09.18	R\$ 50.764.302	R\$ 100,05	-	-	-

16. Números não auditados. **17.**Valor patrimonial nas datas de referência já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada no período. **18.**Valor de mercado da cota na data de referência. **19.**Ínicio das negociações em 25/02/2019 **20.**Prêmio ou desconto do valor de mercado da cota em relação ao valor patrimonial da cota na data de referência.

Este material foi elaborado pela Kinea (Kinea Investimentos Ltda. e Kinea Private Equity Investments 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 suas 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 ICM578, 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 no obrigatoriedade do cotista aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICM472, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. Os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios seguem a ICM356, portanto são condomínios abertos ou fechados, sendo que: (i) quando condomínios abertos, o resgate das cotas está condicionado à disponibilidade de caixa do fundo; e (ii) quando condomínios fechados, em que as cotas não são resgatáveis, 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 prejuizes, 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, quer 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.