

# FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII

KFOF11

CNPJ: 30.091.444/0001-40

Kinea

uma empresa



## RELATÓRIO DE GESTÃO

NOVEMBRO 2019

### Objetivo do Fundo

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

### Patrimônio líquido<sup>1</sup>

R\$ 425.324.592,42

### Número de cotistas

3.436

### Valor patrimonial da cota

Posição em 29/11/19

R\$ 118,20

### Valor de mercado da cota

Fechamento em 29/11/19

R\$ 127,00

### Volume negociado

Mês R\$ 14.451.898

Média diária R\$ 760.626

### Renda Mensal

Pagamento em 13/12/19

R\$ 0,54/cota

### Taxa de administração e gestão<sup>2</sup>

0,92% a.a.

### Taxa de performance<sup>3</sup>

20% do que exceder a variação do IFIX<sup>4</sup>

### Início do fundo

03/09/2018

### Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

### Administrador

Intrag DTVM Ltda.

## Prezado Investidor,

No mês de novembro, o **Ibovespa teve alta de 0,95%**, atingindo os 108.233 pontos e acumulando alta de 23,15% no ano. No cenário externo, o avanço nas negociações entre China e Estados Unidos para um acordo comercial parcial trouxe reflexos positivos no índice. Na América Latina, um cenário adverso marcado por protestos no Chile, eleição na Argentina e incertezas políticas no México tem dificultado a recuperação econômica da região. No âmbito doméstico, a pausa de fim de ano na agenda de reformas dada pelo Congresso, com potencial retomada após o carnaval, retarda as expectativas de retomada do crescimento econômico, o que contribuiu negativamente para o índice. Permanecem ainda como incertezas internas as aprovações das reformas administrativa e tributária, a gradual recuperação econômica e a manutenção do desemprego em níveis elevados.

O **dólar apresentou forte alta de 5,77%** no mês e fechou a R\$ 4,24, acumulando uma valorização de 9,43% em 2019. A apreciação do dólar é resultante de um fluxo cambial negativo de US\$ 1,159 bilhões, decorrente de uma taxa de juros em níveis historicamente baixos, que reduz a atratividade do investimento no país, e da manutenção de incertezas relativas ao cenário econômico brasileiro e da América Latina. A alta volatilidade do dólar se reflete em maior incerteza doméstica, verificada na alta dos juros futuros DI.

Com relação aos índices de inflação, o IPCA-15 variou 0,14% em novembro, atingindo 2,67% no acumulado de 12 meses. O IPCA segue em linha com as expectativas para 2019, com destaque para a deflação nos preços de habitação e artigos de residência e cujo valor projetado pelo Boletim Focus é de 3,52% para o ano. O mesmo boletim manteve a **expectativa da SELIC para 4,50% ao final de 2019**, tendo em vista o baixo crescimento econômico brasileiro e a inflação estável em níveis historicamente baixos.

Em novembro, o **IFIX<sup>4</sup> teve valorização de 3,52%**, e acumula alta de 22,90% em 2019, como consequência da queda da taxa livre de risco da economia brasileira e do aumento no fluxo de investidores e da demanda por esta classe de investimento.

Segundo o Boletim do Mercado Imobiliário da B3<sup>5</sup> de outubro/19, há 517.994 investidores no mercado, o que representa um avanço de 10,2% em relação ao mês anterior, e uma média de crescimento na ordem de 8,8% ao mês nos últimos 7 meses.

Em 13 de novembro encerramos a 2ª emissão de cotas do Fundo, captando um total de R\$ 252,8 milhões. Como resultado, ao final de novembro, 82% dos ativos do Fundo estavam alocados em cotas de fundos imobiliários, valor este que se encontra em linha como o estimado pelo gestor quando do início da emissão.

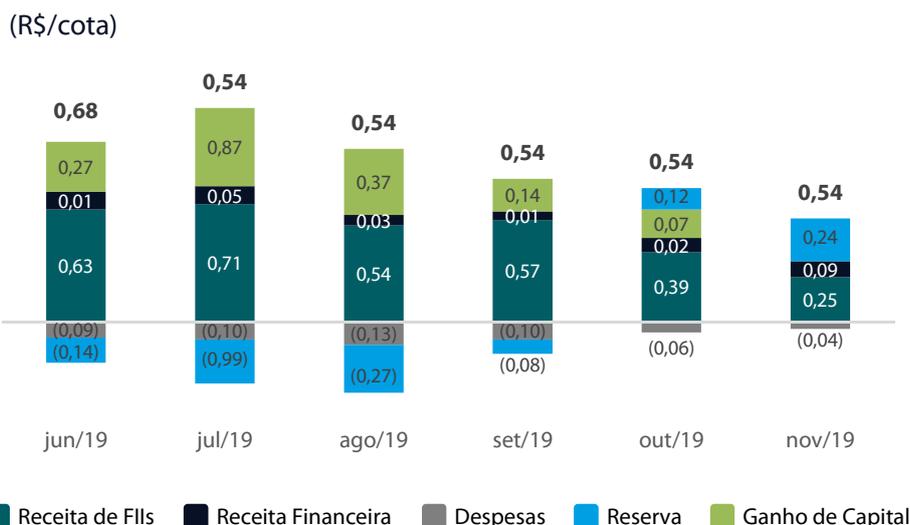
Em novembro de 2019, o rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 13/12, foi de R\$ 0,54/cota, equivalente a um **dividend yield<sup>6</sup> de 0,46% (141% do CDI Líquido<sup>7</sup>)** em relação à cota patrimonial de fechamento do mês.

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 e banco escriturador. 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 B3. Mais informações em: [http://www.b3.com.br/pt\\_br/](http://www.b3.com.br/pt_br/) 5. Fonte: Boletim Mercado Imobiliário B3 de Outubro/19. 6. 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. 7. 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, o rendimento foi de **R\$ 0,54/cota**, a ser distribuído em 13/12.

O rendimento é composto por dividendos de FIs da carteira, receita financeira e resultado da alienação de cotas, deduzidos das despesas do Fundo e poderá sofrer variações pela exposição em FIs de Shopping, onde existe sazonalidade dos rendimentos ao longo do ano.



## RENTABILIDADE

Rentabilidade mensal do Fundo considerando a distribuição de rendimento e tomando como base investidores hipotéticos que tenham participado em uma das duas emissões pelas respectivas cotas médias.

Valores de Referência no Mês			1ª Emissão R\$ 100,89		2ª Emissão R\$ 114,71	
Competência	Dividendos (R\$)	Taxa DI <sup>7</sup>	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI
nov-19	0,54	0,32%	0,54%	165,55%	0,47%	145,59%
out-19	0,54	0,41%	0,54%	130,88%	0,47%	115,10%
set-19	0,54	0,40%	0,54%	135,24%	-	-
ago-19	0,54	0,43%	0,54%	125,04%	-	-
jul-19	0,54	0,48%	0,54%	110,91%	-	-
jun-19	0,68	0,40%	0,67%	169,14%	-	-
mai-19	0,56	0,46%	0,56%	120,26%	-	-

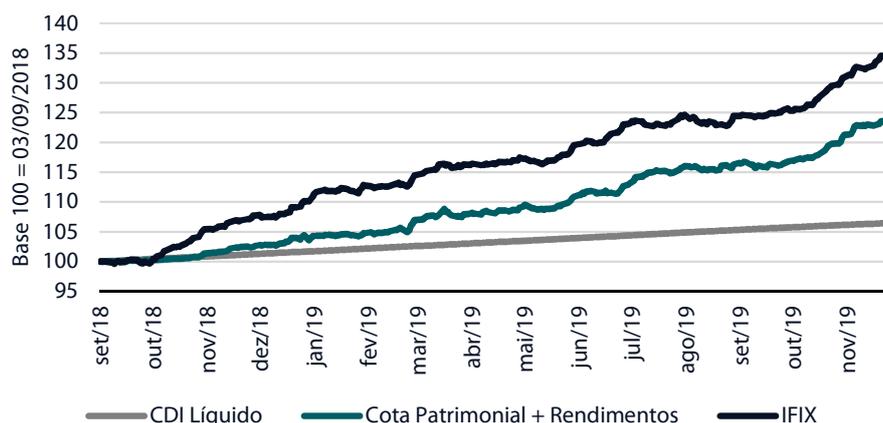
## RETORNO TOTAL

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

Data base	nov-19	2019	1ª Emissão (R\$100,89) 25/10/2018 <sup>8</sup>	2ª Emissão (R\$114,71) 04/11/2019 <sup>8</sup>
Cota Patrimonial <sup>9</sup>	3,98%	20,73%	24,10%	3,51%
Cota Mercado <sup>10</sup>	2,12%	33,09%	32,29%	10,71%
CDI Líquido <sup>7</sup>	0,32%	4,73%	5,71%	0,29%
IFIX <sup>4</sup>	3,52%	22,91%	30,55%	3,04%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	1.230,37%	437,79%	421,91%	1.206,24%
Cota Mercado x CDI Líquido <sup>11</sup>	656,57%	853,30%	565,29%	3.681,91%
Cota Patrimonial x IFIX	113,01%	90,49%	78,88%	115,30%
Cota Mercado x IFIX <sup>11</sup>	60,31%	163,54%	105,68%	351,95%

## 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 25,34%, comparado a uma valorização de 35,35% do IFIX e 6,48% do CDI Líquido<sup>7</sup>.



8. Data ponderada pelo volume diário de cada emissão. 9. 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]. 10. Rentabilidade da cota ex-dividendo no período de referência, calculada segundo a mesma metodologia da cota patrimonial, sem deduções de imposto sobre ganho de capital. 11. Comparação no período equivalente por conta do início das negociações no mercado secundário em 25/02/2019.

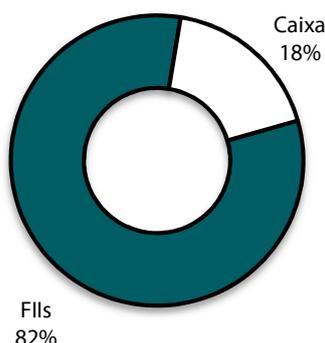
## ALOCAÇÃO DO FUNDO<sup>12</sup>

Ao término do mês de novembro o Fundo encontrava-se com 82% dos ativos alocados em cotas de FIs segmentados de acordo com as seguintes estratégias:

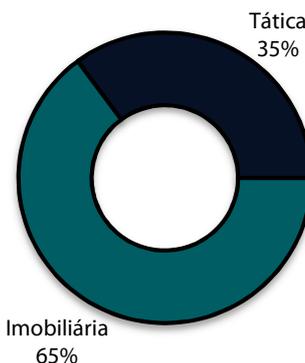
**Alocação Tática:** estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

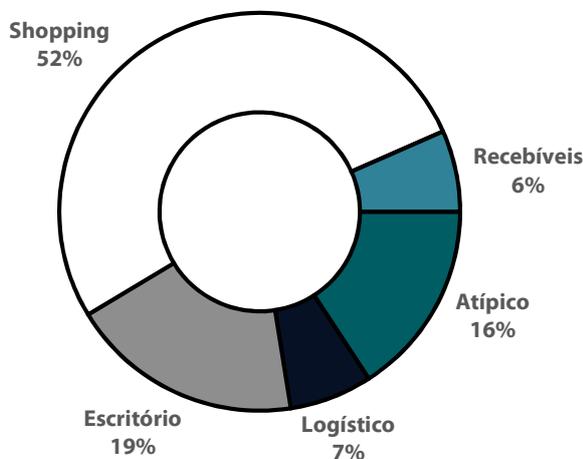
POR TIPO DE ATIVO<sup>13</sup>



POR ESTRATÉGIA<sup>14</sup>

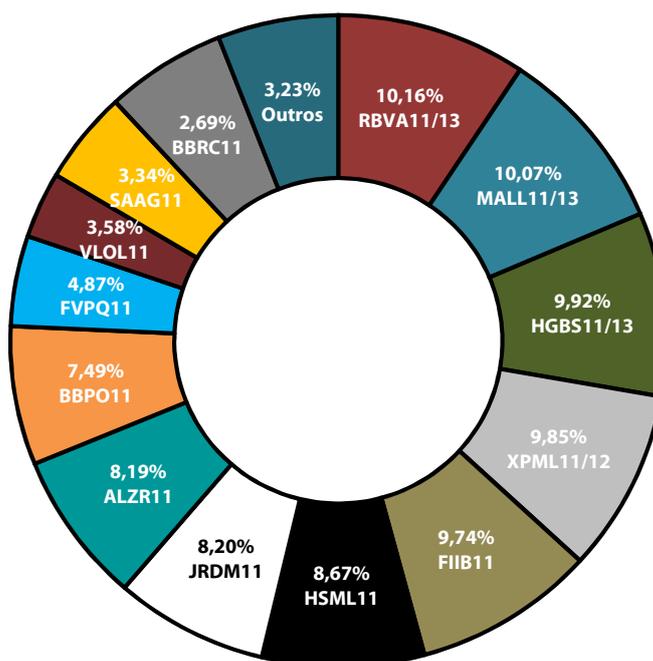


POR CATEGORIA<sup>15</sup>



## COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO DE FIs<sup>16</sup>

Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIs, vigente em 30.09.2019.



12. Detalhamento da alocação dos recursos do Fundo em 29/11/2019. 13. Alocação de cada classe de ativo em relação ao total de ativos do Fundo. 14. Participação de cada estratégia em relação ao total alocado em FIs. 15. Participação de cada categoria em relação ao total alocado em FIs. 16. Participação de cada FI em relação ao total investido em cotas de FIs, apresentado com defasagem de dois meses em relação à data base do relatório.

## INFORMAÇÕES CONTÁBEIS<sup>17</sup>

### Recursos disponíveis para distribuição:

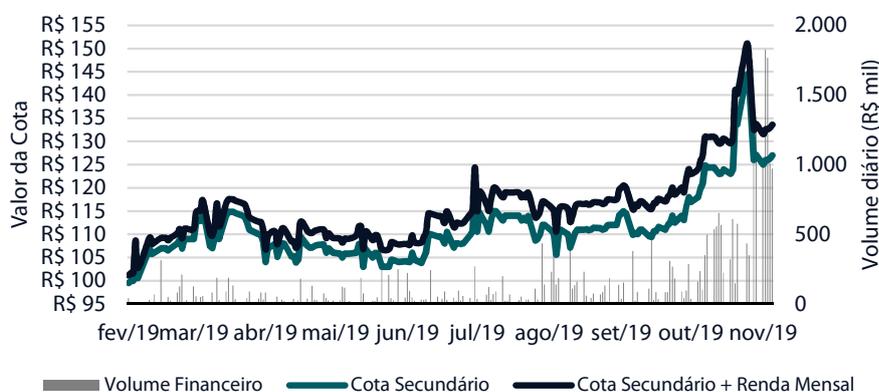
Para apuração dos recursos disponíveis para distribuição no mês, são considerados os rendimentos de FII, as receitas financeiras e o resultado da alienação de cotas de FII, deduzidos de taxas de administração, imposto sobre ganho de capital na venda de cotas, custódia e demais taxas legais e custos de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

Distribuição de resultados (em R\$)	nov-19
(+) Receitas Totais	1.236.272,30
(-) Despesas Totais	-151.349,75
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	0,00
<b>(=) Resultado Mensal</b>	<b>1.084.922,55</b>
(-) Reserva	858.223,71
<b>Distribuição</b>	<b>1.943.146,26</b>

## NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Em novembro, as cotas foram negociadas em **100% dos pregões** da B3, com volume total negociado de **R\$ 14,45 milhões** e volume médio diário de aproximadamente **R\$ 760,6 mil**.

Os volumes transacionados representaram um total de 114.215 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 3,17% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$760.626 e um volume médio por negócio de R\$8.002.



## VALOR PATRIMONIAL<sup>18</sup>

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	Varição Mensal	Cota Mercado <sup>19</sup>	Ágio/Deságio <sup>20</sup>
29.11.19	R\$ 425.324.592	R\$ 118,20	3,51%	R\$ 127,00	7,45%
31.10.19	R\$ 229.266.046	R\$ 114,19	3,15%	R\$ 124,90	9,37%
30.09.19	R\$ 145.908.401	R\$ 110,71	-0,05%	R\$ 109,87	-0,76%
30.08.19	R\$ 145.980.121	R\$ 110,76	0,03%	R\$ 111,00	0,21%
31.07.19	R\$ 145.933.954	R\$ 110,73	2,34%	R\$ 113,25	2,28%
28.06.19	R\$ 142.598.140	R\$ 108,20	1,04%	R\$ 104,50	-3,42%
31.05.19	R\$ 141.131.019	R\$ 107,09	1,17%	R\$ 105,85	-1,15%

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

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 de 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 ICVM472, 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 ICVM356, 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 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)

