

FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII

KFOF11

CNPJ: 30.091.444/0001-40

Kinea

uma empresa



RELATÓRIO DE GESTÃO

DEZEMBRO 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\$ 475.717.943,91

Número de cotistas

3.735

Valor patrimonial da cota

Posição em 31/12/2019

R\$ 132,20

Valor de mercado da cota

Fechamento em 30/12/19

R\$ 158,79

Volume negociado

Mês R\$ 22.869.944

Média diária R\$ 1.203.681

Renda Mensal

Pagamento em 15/01/20

R\$ 0,54/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 dezembro, o **Ibovespa teve alta de 6,85%**, atingindo 31,58% no ano e 117.645 pontos. No cenário externo, a provável assinatura da primeira fase do acordo comercial entre China e Estados Unidos contribuiu positivamente para o índice. No âmbito doméstico, a criação de postos de trabalho acima do esperado pelo Ministério da Economia, o déficit das contas do setor público consolidado inferior às expectativas de mercado e o resultado positivo do comércio varejista contribuíram para a alta do índice. Ainda mantêm-se como incertezas as aprovações das reformas administrativa e tributária e a manutenção do desemprego em níveis elevados.

O **dólar apresentou forte queda de 5,42%** no mês e fechou a R\$ 4,01, acumulando uma valorização de 3,50% no ano. Contribuiu para a depreciação a redução de incertezas na economia global a partir da provável assinatura do acordo comercial entre China e EUA. No entanto, os juros historicamente baixos do Brasil devem seguir desestimulando o investimento estrangeiro em títulos do governo brasileiro, o que deve manter o câmbio nos níveis atuais.

Com relação aos índices de inflação, o IPCA-15 variou 1,05% em novembro, maior resultado mensal desde junho de 2018, atingindo 3,91% em 2019. O IPCA ficou em linha com as expectativas para 2019, de 4,04%, segundo o Boletim Focus, com destaque para o crescimento dos preços de alimentação e bebidas (2,59%) e das despesas pessoais (1,74%). A expectativa do boletim com relação à taxa SELIC de 2019 se concretizou, atingindo 4,5% após novo corte de 0,5% **pelo Banco Central em dezembro**. Tendo em vista o baixo crescimento econômico brasileiro e o controle da inflação em níveis baixos, a projeção para o fim de 2020 é de manutenção da SELIC em 4,50%.

Em dezembro, o **IFIX⁴ teve alta valorização de 10,63%**, e acumulou alta de 35,98% em 2019, como resultado do aumento do número de investidores nesta classe de investimento e da consequente maior demanda pelo produto.

Segundo o Boletim do Mercado Imobiliário da B3⁵ de novembro/19, há 573.633 investidores no mercado, o que representa um avanço de 10,74% em relação ao mês anterior, e uma média de crescimento na ordem de 8,8% ao mês nos últimos 7 meses.

No fim de dezembro, 99% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários. A alocação dos recursos captados na 2ª emissão de cotas do Fundo foi realizada em cerca de 2 meses, abaixo do originalmente esperado.

Destacamos que a eficiência da equipe de gestão, com processo ativo de identificação e criteriosa análise das ofertas em andamento e acesso a emissões realizadas através de ofertas ICVM 476, restritas para investidores profissionais, bem como a participação nos Books Institucionais das Ofertas ICVM 400, com rateios diferenciados em relação às pessoas físicas, são importantes diferenciais do Fundo.

Em dezembro de 2019, o rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 15/01, foi de R\$ 0,54/cota, equivalente a um **dividend yield⁶ de 0,41% (128% do CDI Líquido⁷)** 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/ 5. Fonte: Boletim Mercado Imobiliário B3 de Novembro/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 15/01.

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 ⁷	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI
dez-19	0,54	0,32%	0,54%	167,21%	0,47%	147,05%
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%	-	-

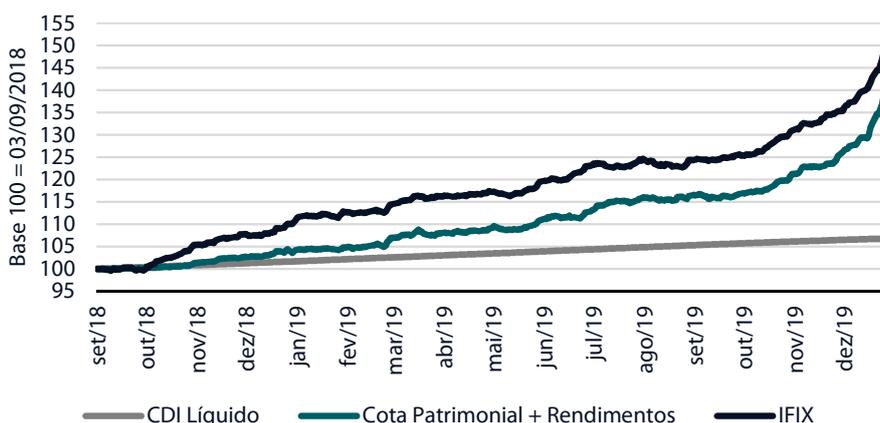
RETORNO TOTAL

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

Data base	dez-19	2019	1ª Emissão (R\$100,89) 25/10/2018 ⁸	2ª Emissão (R\$114,71) 04/11/2019 ⁸
Cota Patrimonial ⁹	12,31%	34,87%	38,52%	16,19%
Cota Mercado ¹⁰	25,57%	65,58%	64,34%	38,90%
CDI Líquido ⁷	0,32%	5,07%	6,05%	0,61%
IFIX ⁴	10,63%	35,98%	44,44%	14,00%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	3.843,95%	687,42%	636,25%	2.644,51%
Cota Mercado x CDI Líquido ¹¹	7.986,30%	1.556,91%	1.062,77%	6.353,95%
Cota Patrimonial x IFIX	115,73%	96,93%	86,68%	115,63%
Cota Mercado x IFIX ¹¹	240,44%	198,63%	144,79%	277,82%

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 39,34%, comparado a uma valorização de 49,74% do IFIX e 6,82% do CDI Líquido⁷.



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.

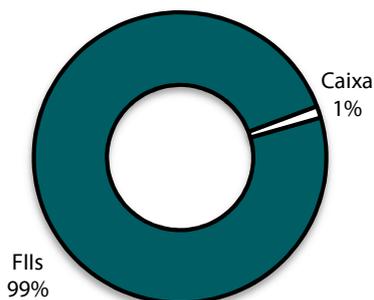
ALOCAÇÃO DO FUNDO¹²

Ao término do mês de dezembro o Fundo encontrava-se com 99% dos ativos alocados em cotas de FIs segmentados de acordo com as seguintes estratégias:

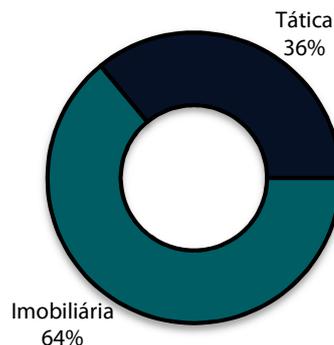
Alocação Tática: estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

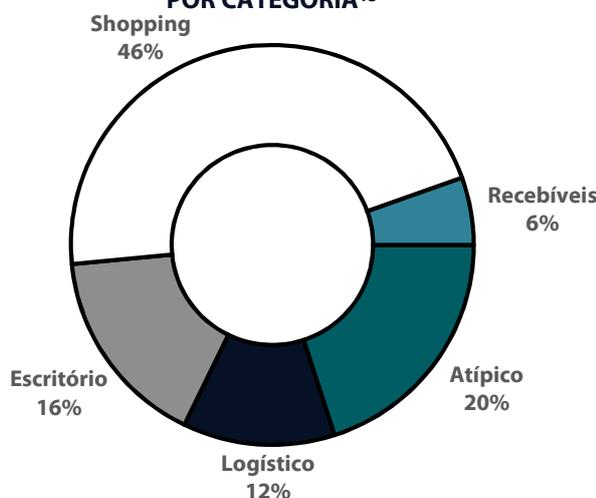
POR TIPO DE ATIVO¹³



POR ESTRATÉGIA¹⁴

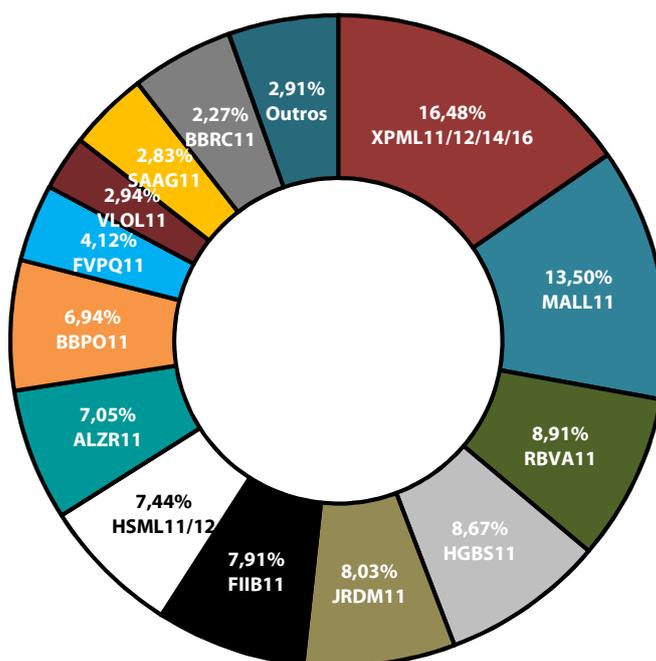


POR CATEGORIA¹⁵



COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO DE FIs¹⁶

Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIs, vigente em 31.10.2019.



12. Detalhamento da alocação dos recursos do Fundo em 31/12/2019. 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 CONTÁBEIS¹⁷

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\$)	dez-19
(+) Receitas Totais	1.308.840,37
(-) Despesas Totais	-185.728,53
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	102.644,83
(=) Resultado Mensal	1.225.756,67
(+) Reserva	717.389,59
Distribuição	1.943.146,26

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Em dezembro, as cotas foram negociadas em **100% dos pregões** da B3, com volume total negociado de **R\$ 22,87 milhões** e volume médio diário de aproximadamente **R\$ 1,20 milhões**.

Os volumes transacionados representaram um total de 165.881 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 4,61% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$1.203.681 e um volume médio por negócio de R\$4.992.



VALOR PATRIMONIAL¹⁸

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 ¹⁹	Ágio/Deságio ²⁰
31.12.19	R\$ 475.717.944	R\$ 132,20	11,85%	R\$ 158,79	20,11%
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%

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 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 ICMV472, 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 ICMV356, 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

