

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII	CNPJ do Fundo:	30.091.444/0001-40
Data de Funcionamento:	03/09/2018	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRKF0FCTF006	Quantidade de cotas emitidas:	3.598.419,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Títulos e Val. Mob. Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	INTRAG DTVM LTDA.	CNPJ do Administrador:	62.418.140/0001-31
Endereço:	AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 3400, 10º Andar- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 04538132	Telefones:	55 (11) 30726012
Site:	www.intrag.com.br	E-mail:	relacionamento.intrag@itau-unibanco.com.br
Competência:	01/2020		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: KINEA INVESTIMENTOS LTDA	08.604.187/0001-44	Rua Minas de Prata 30, Vila Olímpia. São Paulo / SP	(11) 3073 8700
1.2	Custodiante: ITAÚ UNIBANCO S.A	60.701.190/0001-04	Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, São Paulo/SP	(11) 3072 6266
1.3	Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES	61.562.112/0001-20	Av Francisco Matarazzo, 1400, S Paulo/SP cep 05401400	(11) 3674 2002
1.4	Formador de Mercado:	./-/-		
1.5	Distribuidor de cotas: ITAÚ UNIBANCO S.A.	60.701.190/0001-04	Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500 - São Paulo, SP	(11) 3073 3250
1.6	Consultor Especializado:	./-/-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-/-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	BB PROGRESSIVO II FDO INV IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	5.892.661,43	Capital
	BRESCO LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	Ganho de capital e dividendos	11.597.400,00	Capital
	FDO INV IMOB - FII BTG PACTUAL CORP. OFFICE FUND	Ganho de capital e dividendos	40.007.396,00	Capital
	FDO INV IMOB VIA PARQUE SHOPPING - FII	Ganho de capital e dividendos	17.309.315,29	Capital
	CSHG BRASIL SHOPPING - FDO INV IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	4.164.512,00	Capital
	CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII	Ganho de capital e dividendos	14.999.944,34	Capital
	HSI MALL FDO INV IMOB	Ganho de capital e dividendos	62.388.498,87	Capital

	FDO INV IMOB - FII SHOPPING JARDIM SUL	Ganho de capital e dividendos	6.005.857,45	Capital
	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - VBI LOGISTICO	Ganho de capital e dividendos	21.587.437,53	Capital
	MALLS BRASIL PLURAL FDO INV IMOB	Ganho de capital e dividendos	31.147.167,91	Capital
	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MAUÁ CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - FII	Ganho de capital e dividendos	4.660.650,00	Capital
	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL- FII	Ganho de capital e dividendos	24.999.955,08	Capital
	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO - FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE	Ganho de capital e dividendos	20.304.729,60	Capital
	FDO INV IMOB RIO BRAVO RENDA VAREJO - FII	Ganho de capital e dividendos	7.749.073,32	Capital
	SDI LOGÍSTICA RIO FDO INV IMOB - FII	Ganho de capital e dividendos	563.199,15	Capital
	FDO INV IMOB - FII VILA OLÍMPIA CORPORATE	Ganho de capital e dividendos	411.665,32	Capital
	XP MALLS FDO INV IMOB FII	Ganho de capital e dividendos	18.794.671,03	Capital
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O Gestor está em contínua avaliação de potenciais novos ativos que atendam à Política de Investimento do Fundo (foco principal em Fundos Imobiliários) bem como monitora constantemente a carteira do Fundo visando mudanças no portfólio que agreguem valor aos cotistas. Nesse sentido, nos últimos meses o Gestor tem realizado uma análise criteriosa das Ofertas Públicas de Fundos Imobiliários visando a alocação de parte dos recursos do Fundo.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	Em relação à alocação do portfólio, ao final do mês de janeiro de 2020, o Fundo apresentava cerca de 99% do seu PL alocado em quotas de FII (Fundos de Investimento Imobiliário). No que diz respeito ao perfil dos FIIs investidos, em janeiro de 2020, o portfólio estava distribuído em 36% de posições Táticas (estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo) e 64% de posições Imobiliárias (estratégia de alocação em ativos com qualidade imobiliária e viés de longo prazo). Em termos de rentabilidade, o Fundo anunciou distribuições equivalentes a R\$ 8,22/cota referentes ao período entre 03/09/2018 e 31/01/2020. Em relação ao mercado secundário, destacamos que as cotas do Fundo foram negociadas em 100% dos pregões do período em que esteve disponível para negociação (de 25/02/2019 a 31/01/2020), com média diária equivalente a R\$ 326,37 mil, e um volume negociado total de R\$ 75,7 milhões. As cotas encerraram jan/20 com um valor de mercado de R\$ 128,51 (unitário), o que representa uma valorização de 29,16% em relação à cota de fechamento do primeiro dia de negociação do fundo (25/02/19). Os resultados apresentados estão em linha com os objetivos de rentabilidade do Fundo e os praticados no mercado no período em questão. A rentabilidade obtida no passado não representa promessa ou garantia de rentabilidade futura e não há qualquer tipo de garantia, implícita ou explícita, prestada pelo administrador, pelo gestor do Fundo ou por qualquer empresa do Grupo Itaú Unibanco.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	Em 2020 o ponto focal das discussões sobre a conjuntura econômica no Brasil é o andamento das reformas estruturais que entendemos imprescindíveis para a melhora do cenário fiscal, e, consequentemente para a precificação dos ativos nos seus respectivos mercados. Em relação à atividade econômica, vimos sinais moderados de recuperação, com ritmo mais lento do que o esperado pelo mercado. Pode-se destacar a recuperação da indústria e do mercado imobiliário. O mercado de trabalho também tem apresentado sinais de melhora, mas também em ritmo mais lento do que a expectativa do início de 2019. Em linha geral, os últimos meses foram de retomada lenta da confiança e atividade, frente às expectativas de avanço das reformas.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	O Fundo detém a maior parcela de seus investimentos focada na estratégia de qualidade imobiliária (64% da carteira), com exposição a segmentos com dinâmicas distintas, porém todos impactados pela perspectiva econômica, entre os quais: mercado logístico, shoppings e edifícios corporativos. No ambiente interno, esperamos: (i) manutenção do atual patamar de juros e da inflação em níveis baixos pelos próximos anos; (ii) continuação do movimento de melhora da atividade econômica no país; bem como (iii) avanço do processo de aprovação das reformas em 2020. Entendemos que uma recuperação mais robusta da economia brasileira passa por um cenário de aprovação das reformas estruturais propostas, com destaque para a Administrativa e a Tributária. Diante do cenário acima, e com a continuidade da recuperação econômica aliada à aprovação das reformas, esperamos uma evolução positiva no mercado imobiliário com impactos diretos na indústria de fundos imobiliários. Em virtude disso e, em conjunto com (i) a diminuição de vacância dos ativos imobiliários e (ii) o aumento das vendas dos shoppings, esperamos que os FIIs em que o Fundo possui exposição continuarão a apresentar resultados positivos, com incremento de sua capacidade de geração de renda/dividendos, estando previsto ainda um aumento do patrimônio via novas emissões, aumentando assim a diversificação da carteira de fundos imobiliários. Em suma, esperamos uma melhora do mercado imobiliário como um todo, o que é positivo sob a perspectiva do Fundo.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	HSI MALLS FII	74.587.384,00	SIM	19,55%
	FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	49.991.850,48	SIM	24,96%
	MALLS BRASIL FUNDO INVESTIMENTO IMOBILIA	46.107.801,20	SIM	13,74%
	XP MALLS FUNDO INVESTIMENTOS IMOBILIARIO	34.059.437,50	SIM	26,32%
	RIO BRAVO RENDA EDUCACIONAL FII	29.335.933,20	SIM	17,34%
	FII VIA PARQUE SHOPPING	27.823.950,32	SIM	17,43%

	FII VBI LOGISTICO	24.143.534,24	SIM	11,84%
	FII SHOPPING JARDIM SUL	21.418.510,85	SIM	22,14%
	FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE	20.928.640,00	SIM	3,07%
	RIO BRAVO RENDA VAREJO FII	19.671.015,63	SIM	17,94%
	BB PROGRESSIVO II - FII	18.089.681,19	SIM	10,42%
	CSHG RENDA URBANA - FUNDO DE INVESTIMENT	17.842.053,31	SIM	18,95%
	CSHG BRASIL SHOPPING FII	16.360.911,60	SIM	15,03%
	FUNDO INVEST IMOBILIARIO INDL BRASIL	16.268.866,32	SIM	28,09%
	BRESCO FII	15.076.620,00	SIM	30,00%
	ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIARIA	14.641.845,00	SIM	23,47%
	FII VILA OLIMPIA CORPORATE	6.440.558,00	SIM	15,35%
	SANTANDER AGENCIAS FII	5.247.000,00	SIM	7,21%
	MAUÁ CAPITAL FII	4.679.550,00	SIM	0,41%
	BB RENDA CORPORATIVA FII	4.495.035,66	SIM	9,57%
	CSHG PRIME OFFICES FII	3.748.503,60	SIM	16,68%
	SDI LOGISTICA RIO FII	1.111.161,66	SIM	4,56%
	FII CAMPUS FARIA LIMA	164.364,00	SIM	8,60%
	FII CYRELA THERA CORPORATE	9.833,04	SIM	12,29%
6.1	Crerios utilizados na referida avaliao			
	Valor de Mercado das cotas de FII.			
7.	Relao de processos judiciais, no sigilosos e relevantes			
	No possui informao apresentada.			
8.	Relao de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurdicas semelhantes, no sigilosos e relevantes			
	No possui informao apresentada.			
9.	Anlise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	N/A			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereos (fsico ou eletrnico) nos quais os documentos relativos a assembleia geral estaro a disposio dos cotistas para anlise:			
	Av. Brigadeiro Faria Lima, n° 3.400 - 10° andar - So Paulo/SP - CEP. 04538-132 www.intrag.com.br			
10.2	Indicao dos meios de comunicao disponibilizados aos cotistas para (i) a incluso de matrias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes as deliberaes propostas; (ii) solicitao de lista de endereos fsicos e eletrnicos dos demais cotistas para envio de pedido pblico de procurao.			
	O ADMINISTRADOR convocar os Cotistas, com antecedncia mnima de (i) 30 (trinta) dias de antecedncia da data de sua realizao, para as assembleias gerais ordinrias, e (ii) 15 (quinze) dias de antecedncia da data de sua realizao, no caso das assembleias gerais extraordinrias, por correspondncia e/ou correio eletrnico, para deliberar sobre assuntos do FUNDO. A presena de todos os Cotistas supre a convocao por correspondncia e/ou por correio eletrnico. O ADMINISTRADOR disponibilizar, na mesma data de convocao (podendo ser mantidas at a data da assembleia geral de Cotistas), (i) em sua pgina na rede mundial de computadores, (ii) no Sistema de Envio de Documentos disponvel na pgina da CVM na rede mundial de computadores, e (iii) na pgina da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas a negociao, todas as informaes e documentos necessrios ao exerccio informado do direito de voto em assembleias gerais de Cotistas.			
10.3	Descrio das regras e procedimentos aplicveis a participao dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovao da qualidade de cotista e representao de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realizao de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participao a distncia e envio de comunicao escrita ou eletrnica de voto.			
	Somente podem votar na assembleia geral de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocao da assembleia geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores constituídos h mais de 1 (um) ano. A crterio do ADMINISTRADOR, que definir os procedimentos a serem seguidos, as deliberaes da assembleia geral de Cotistas podero ser tomadas por meio de consulta formal, sem reunio de Cotistas, em que (i) os Cotistas manifestaro seus votos por correspondncia, correio eletrnico ou telegrama; e (ii) as decises sero tomadas com base na maioria dos votos recebidos, observados os quoruns previstos no item 15.3 do Regulamento do Fundo e desde que sejam observadas as formalidades previstas no Regulamento e na regulamentao aplicvel.			
10.3	Prticas para a realizao de assembleia por meio eletrnico.			
	Os Cotistas podero enviar seu voto por correspondncia e/ou por correio eletrnico, desde que a convocao indique essa possibilidade e estabeleca os crterios para essa forma de voto, que no exclui a realizao da reunio de Cotistas, no local e horrio estabelecidos, cujas deliberaes sero tomadas pelos votos dos presentes e dos recebidos por correspondncia			
11.	Remunerao do Administrador			
11.1	Poltica de remunerao definida em regulamento:			
	Pela administrao do FUNDO, nela compreendida as atividades do ADMINISTRADOR, do GESTOR e do ESCRITURADOR, o FUNDO pagar ao ADMINISTRADOR uma taxa de administrao ("Taxa de Administrao") equivalente a 0,92% (noventa e dois centssimos por cento) ao ano sobre o patrimnio lquido do FUNDO, ou sobre o valor de mercado do Fundo, caso as Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse perodo, ndice de mercado.			
	Valor pago no ano de referncia (R\$):	% sobre o patrimnio contbil:	% sobre o patrimnio a valor de mercado:	
	1.478.178,13	0,55%	0,52%	
12.	Governana			
12.1	Representante(s) de cotistas			
	No possui informao apresentada.			
12.2	Diretor Responsvel pelo FII			

Nome:	Eduardo Estefan Ventura	Idade:	39 anos		
Profissão:	Engenheiro	CPF:	21827149876		
E-mail:	eduardo.estefan@itau-unibanco.com.br	Formação acadêmica:	Engenharia Mecânica de Aeronáutica (ITA)		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	01/10/2018		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Itaú Unibanco S.A.	De 2011 a 2014	Advisor	Advisor de Investimentos para o segmento Private		
Itaú Unibanco S.A.	De 2014 a 2018	Superintendente	Superintendente de Investimentos para o segmento Private		
Itaú Unibanco S.A.	De 2018 até hoje	Diretor	Diretor de Administração Fiduciária para Fundos		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento	Descrição				
Qualquer condenação criminal	N/A				
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	N/A				
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	4.110,00	3.598.419,00	100,00%	99,00%	1,00%
Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.				
	www.intrag.com.br > Documentos > Políticas > Política Fato Relevante Fundos Imobiliários.				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	N/A				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	https://www.kinea.com.br/wp-content/uploads/2018/05/politica-politica-de-voto-fundos-imobilirios-politica-de-voto-fundos-imobilirios-201804.pdf				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
	Fabio Sonoda - Av. Brigadeiro Faria Lima, 3400 – 10º andar - São Paulo/SP CEP. 04538-132 - fabio.sonoda@itau.sonoda.com.br - Tel. (11) 3072-6089				
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	N/A				

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---