

FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII

KFOF11

CNPJ: 30.091.444/0001-40

Kinea

uma empresa Itaú

RELATÓRIO DE GESTÃO

MARÇO 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\$ 138.677.900,34

Número de cotistas

932

Valor patrimonial da cota

Posição em 29/03/19

R\$ 105,22

Valor de mercado da cota

Fechamento em 29/03/19

R\$ 115,00

Volume negociado

Mês R\$ 1.250.993

Média diária R\$ 65.842

Renda Mensal

Pagamento em 12/04/19

R\$ 0,46/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 março, o **Ibovespa teve pequena desvalorização de 0,18%**. Apesar de o índice ter atingido pontualmente os 100 mil pontos no dia 18, houve reação negativa ao clima de tensão entre o Executivo e o Legislativo, deixando o investidor cauteloso à espera de avanços concretos na reforma da Previdência.

No cenário externo, o **dólar teve valorização de 4,84%** no mês em meio ao cenário de incertezas na reforma da Previdência, apesar das notícias positivas acerca do acordo comercial entre EUA e China.

No que diz respeito aos índices de inflação, o IPCA-15 de março teve alta de 0,54%, atingindo 4,18% no acumulado de 12 meses. Apesar da aceleração prevista para o IPCA em março, os efeitos sazonais, a quebra de safra e o aumento de combustíveis explicam a diferença da taxa acumulada no primeiro trimestre de 2019 vis-à-vis o de 2018, de modo que o Boletim Focus mantém a previsão do IPCA em 3,98% para 2019. Segundo o mesmo boletim, a expectativa da **SELIC segue estável em 6,5% ao final de 2019**.

Segundo dados da B3⁵ de fevereiro de 2019, há 171 fundos imobiliários ("FIs") listados e com valor de mercado de R\$ 50 bilhões, um incremento superior a 20% em relação a fevereiro de 2018. Esse incremento refere-se tanto à valorização das cotas de fundos já existentes como também ao lançamento de novos fundos ou follow-ons, gerando novas oportunidades de alocação para a indústria de fundos imobiliários.

Segundo o mesmo boletim, houve um crescimento expressivo de 187,7% no número de investidores na classe de Fundos Imobiliários entre outubro de 2016, quando foi registrada a última mínima de 87.863 investidores, e fevereiro de 2019, quando havia 252.768 investidores. Esse comportamento também beneficia a indústria ao melhorar a liquidez no mercado secundário (+47% de incremento da média diária de 2019 x 2018) e assim gera uma maior flexibilidade para os fundos ajustarem suas carteiras e aproveitarem oportunidades no mercado secundário.

No mês de março o Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Kinea alocou **R\$ 8,9 milhões em fundos imobiliários**, atingindo a proporção de **97% dos ativos alocados em FIs** e concluindo a primeira alocação alvo do Fundo.

No que diz respeito à alocação setorial, destacamos os 41% do portfólio de FIs investidos no setor de Shoppings, o qual vem demonstrando bons números em relação às vendas com impactos positivos no NOI⁷ dos ativos maduros e que acreditamos estar com relação risco vs. retorno atrativa no nível de preço atual.

Em março de 2019 o rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído no dia 12/04/2019, foi de R\$ 0,46/cota, equivalente a um **dividend yield⁸ de 0,44% (110% do CDI Líquido⁹)** em relação à cota patrimonial do fechamento do mês.

Destacamos que o rendimento foi impactado negativamente pelo descasamento da alocação em duas posições grandes de FIs, representando 17% dos ativos alocados, que será normalizado nas próximas distribuições.

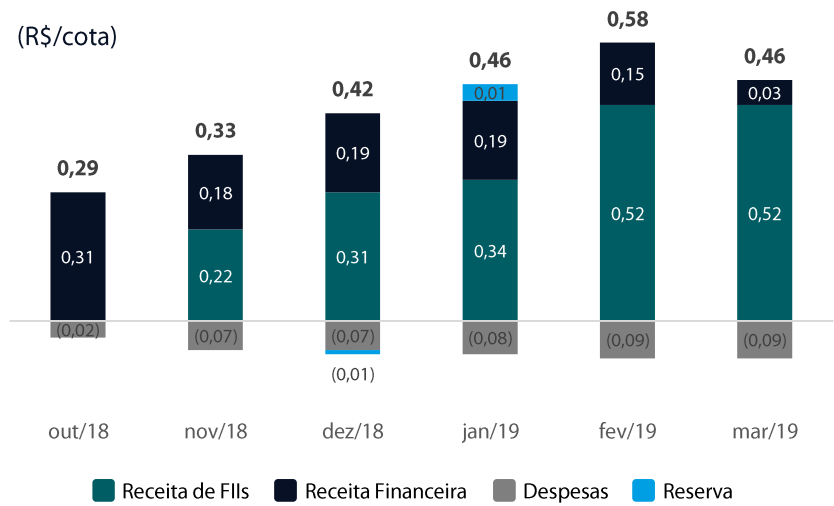
Declaração IRPF 2019 – Ano Calendário 2018: O prazo para entrega da declaração é 30 de abril de 2019. Sempre buscando atender as necessidades dos investidores, elaboramos um tutorial para auxiliá-los na elaboração da declaração. O material pode ser encontrado na página www.kinea.com.br/fundos/declaracao-ir

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 escriturador 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.bmfbovespa.com.br. 5. Fonte: Boletim Mercado Imobiliário B3 de Fev/19. 6. Prêmio ou desconto do valor de mercado da cota em relação ao valor patrimonial da cota. 7. NOI (Net Operating Income) representa o lucro operacional obtido pela subtração dos custos e despesas de operação do imóvel das receitas por ele geradas. 8. 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. 9. 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 março, o rendimento do Fundo foi de **R\$ 0,46/cota**, a ser distribuído em 12/04/2019.

O rendimento é composto por dividendos de FII's 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.

Valores de Referência no Mês			1ª Emissão R\$ 100,89	
Competência	Dividendos (R\$)	Taxa DI ⁹	Renda Distribuída	% Taxa DI
mar-19	0,46	0,40%	0,46%	114,42%
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%

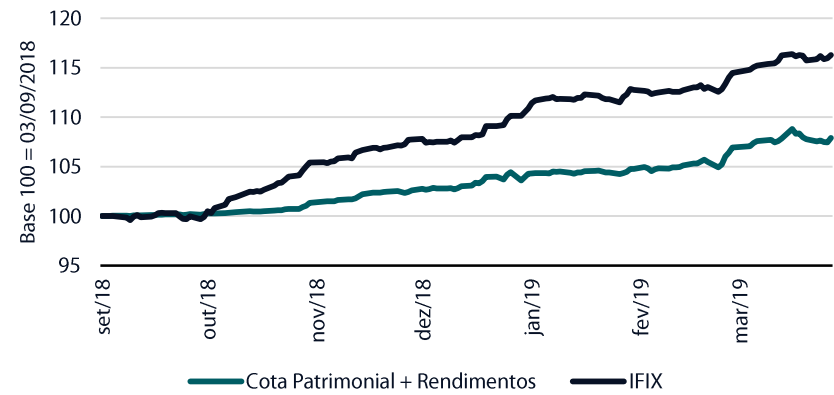
RETORNO TOTAL

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

Data base	mar-19	2019	1ª Emissão (R\$100,89) 25/10/2018 ¹⁰
Cota Patrimonial ¹¹	1,44%	3,78%	6,82%
Cota Mercado ¹²	8,06%	16,62%	16,05%
CDI Líquido ⁸	0,40%	1,29%	2,23%
IFIX ⁴	1,99%	5,58%	12,15%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	360,54%	293,61%	306,35%
Cota Mercado x CDI Líquido ¹³	2023,21%	3601,30%	721,25%
Cota Patrimonial x IFIX	72,33%	67,61%	56,10%
Cota Mercado x IFIX ¹³	405,88%	505,90%	132,08%

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 7,90%, comparado a uma valorização de 16,27% do IFIX.



10. Data ponderada pelo volume diário da 1ª Emissão. 11. 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]. 12. Rentabilidade da cota ex-dividendo no período de referência, calculada segundo a mesma metodologia da cota patrimonial. 13. Comparação no período equivalente por conta do início das negociações no mercado secundário em 25/02/2019.

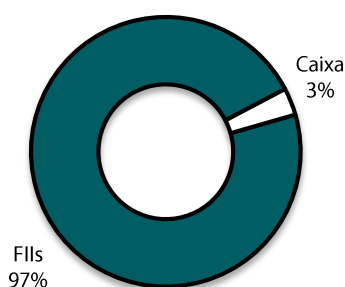
ALOCAÇÃO DO FUNDO¹⁴

Ao término do mês de março o Fundo encontrava-se com 97% dos ativos alocados em cotas de FIs segmentados de acordo com as seguintes estratégias:

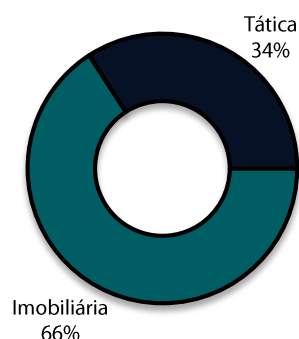
Alocação Tática: estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

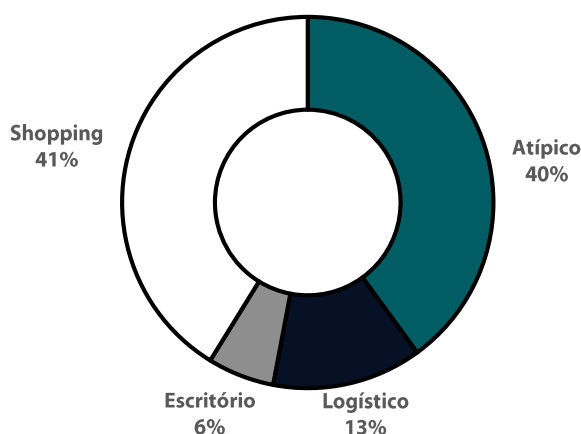
POR TIPO DE ATIVO¹⁵



POR ESTRATÉGIA¹⁶

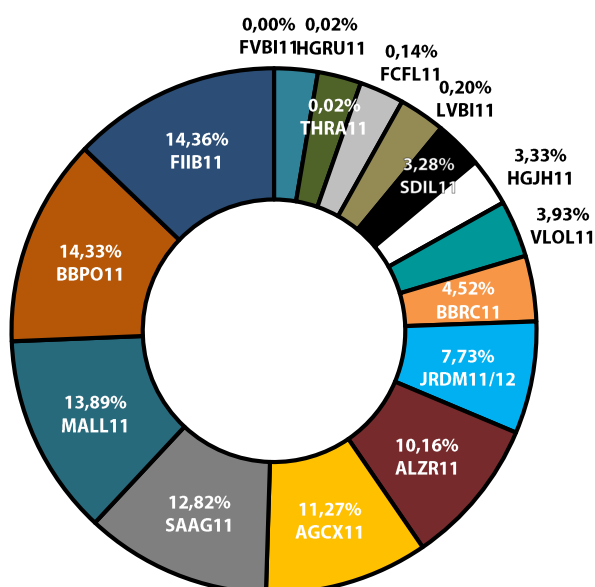


POR CATEGORIA¹⁷



COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO DE FIs¹⁸

Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIs, vigente em 31.01.2019.



14. Detalhamento da alocação dos recursos do Fundo em 29/03/2019. 15. Alocação de cada classe de ativo em relação ao total de ativos do Fundo. 16. Participação de cada estratégia em relação ao total alocado em FIs. 17. Participação de cada categoria em relação ao total alocado em FIs. 18. 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 CONTÁBEIS¹⁹

Recursos disponíveis para distribuição:

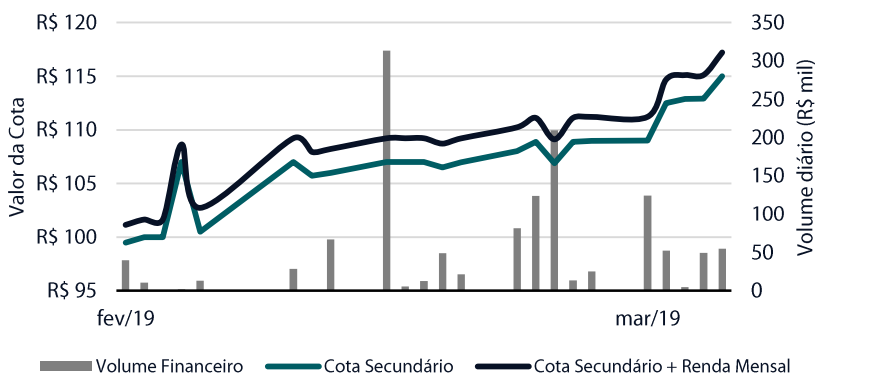
Para apuração dos recursos disponíveis para distribuição no mês, são considerados os rendimentos de FII's, as receitas financeiras e o resultado da alienação de cotas de FII's, deduzidos de taxas de administração, imposto sobre ganho de capital na venda de cotas, custódia e demais taxas legais e custos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

Distribuição de resultados (em R\$)	mar-19
(+) Receitas Totais	724.158,94
(-) Despesas Totais	-120.446,87
(+) Resultado Líquido na Alienação de Cotas	1.296,43
(=) Resultado Mensal	605.008,50
(+) Reserva	1.240,68
Distribuição	606.249,18

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Em março, as cotas foram negociadas em **100% dos pregões** da BM&FBOVESPA, com volume médio diário de aproximadamente **R\$ 65,8 mil**.

Os volumes transacionados representaram um total de 11.579 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 0,88% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$65.842 e um volume médio por negócio de R\$3.059.



VALOR PATRIMONIAL²⁰

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 Mercado ^{21,22}	Ágio/Deságio ⁵
29.03.19	R\$ 138.677.900	R\$ 105,22	1,00%	R\$ 115,00	9,29%
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	-	-	-

19. Números não auditados. 20. Valor patrimonial nas datas de referência já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada no período. 21. Valor de mercado da cota na data de referência. 22. Início das negociações em 25/02/2019

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 da 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 ICVM 472, 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 ICVM 356, 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