

FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII

KFOF11

CNPJ: 30.091.444/0001-40

Kinea

uma empresa Itaú

RELATÓRIO DE GESTÃO

MAIO 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\$ 141.131.019,26

Número de cotistas

1.028

Valor patrimonial da cota

Posição em 31/05/19

R\$ 107,09

Valor de mercado da cota

Fechamento em 31/05/19

R\$ 105,85

Volume negociado

Mês R\$ 968.078

Média diária R\$ 44.004

Renda Mensal

Pagamento em 14/06/19

R\$ 0,56/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 maio, o **Ibovespa teve valorização de 0,70%**, melhor desempenho para o mês nos últimos 10 anos, marcado pelo aumento da probabilidade de aprovação da Reforma da Previdência, indicando uma perspectiva positiva sobre a pauta econômica. No cenário externo, o real se valorizou frente ao dólar por se mostrar uma alternativa ao peso mexicano após os Estados Unidos anunciarem tarifas adicionais às importações do México, resultando em uma **desvalorização do dólar de 1,37%** no mês.

No que diz respeito aos índices de inflação, o IPCA-15 de maio apresentou alta de 0,35%, atingindo 4,93% no acumulado de 12 meses, abaixo dos 5% esperado pelo mercado. A inflação de 2019 se mantém dentro das estimativas, uma vez que parcela importante da aceleração do IPCA registrada no início do ano deve ser amenizada pela diminuição dos preços dos alimentos. Esse movimento tende a compensar eventuais aumentos de preços administrados que podem vir a pressionar os índices de inflação até o final do segundo trimestre. O IPCA projetado para 2019, segundo o Boletim Focus, é de 4,03%. De acordo com o mesmo boletim, **a expectativa da SELIC segue estável em 6,5% ao final de 2019** entretanto algumas casas de análise já começam a prever uma queda na taxa Selic ainda nesse ano tendo em vista o fraco crescimento econômico aliado ao cenário comportado da inflação conforme descrito acima.

Neste cenário, o **IFIX⁴ teve valorização de 1,73%** no mês, acumulando alta de 8,55% em 2019, beneficiado pelo reforço da perspectiva de manutenção dos juros em nível baixo, uma vez que os indicadores de atividade econômica ainda não demonstraram a recuperação esperada.

Segundo o Boletim do Mercado Imobiliário da B3⁵ de Abril/19, há 179 fundos imobiliários listados, com valor de mercado de R\$57,2 bilhões e valor patrimonial de R\$52,9 bilhões, indicando um **deságio⁶ de 7,50%**. Segundo o mesmo boletim, o número de investidores desta classe de investimentos continua aumentando, encerrando o mês de Abril em 317.214 investidores. Nos últimos 3 meses, o aumento de investidores está na ordem de 10% ao mês. Como informado anteriormente, este aumento é importante por intensificar a liquidez no mercado secundário.

Ao final de maio **98% dos ativos do fundo estavam alocados em Fundos Imobiliários**. Iniciamos algumas mudanças no portfólio, com destaque para a alocação de 41% no setor de Shoppings, com foco em ativos com qualidade imobiliária e viés de longo prazo. Continuamos monitorando a carteira do Fundo e o mercado visando mudanças no portfólio que agreguem valor ao Fundo.

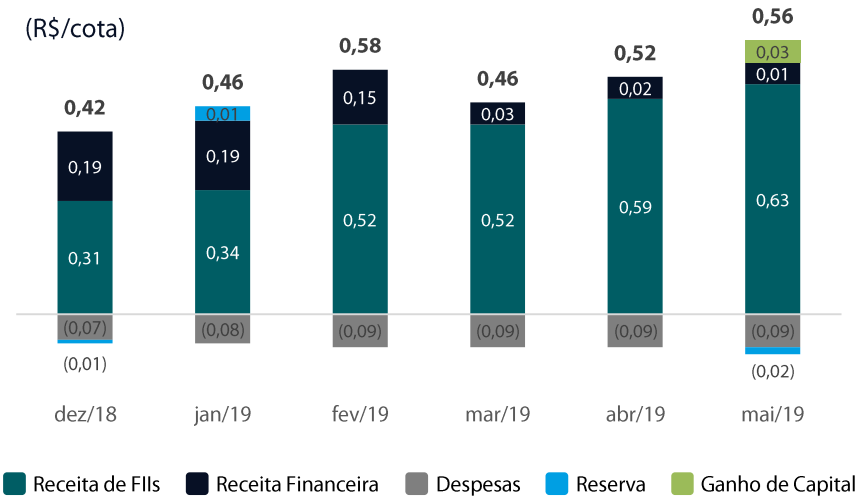
Em maio de 2019 o rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído no dia 14/06, foi de R\$ 0,56/cota, equivalente a um **dividend yield⁷ de 0,52% (113,3% do CDI Líquido⁸)** em relação à cota patrimonial do fechamento do mês.

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 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.bmfibovespa.com.br. 5. Fonte: Boletim Mercado Imobiliário B3 de Abril/19. 6. Prêmio ou desconto do valor de mercado da cota em relação ao valor patrimonial da cota. 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, o rendimento foi de **R\$ 0,56/cota**, a ser distribuído em 14/06.

O rendimento é composto por dividendos de FILs da carteira, receita financeira e resultado da alienação de cotas, deduzidos das despesas do Fundo e poderá sofrer variações pela exposição em FILs 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 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
mai-19	0,56	0,46%	0,56%	120,26%
abr-19	0,52	0,44%	0,52%	117,00%
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%

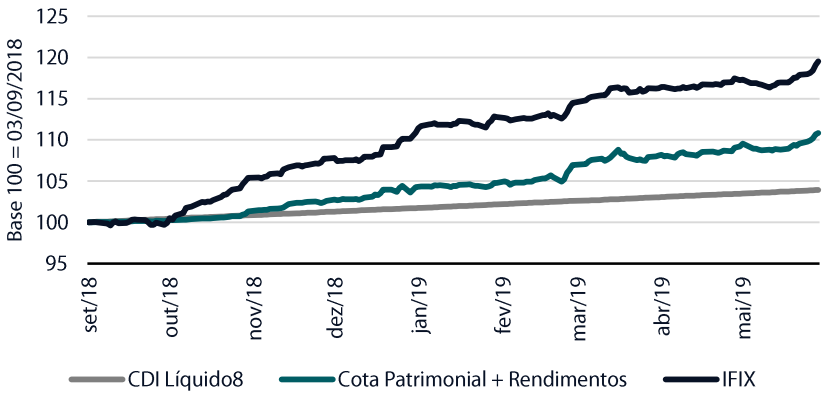
RETORNO TOTAL

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

Data base	mai-19	2019	1ª Emissão (R\$100,89) 25/10/2018 ⁹
Cota Patrimonial ¹⁰	1,70%	6,64%	9,73%
Cota Mercado ¹¹	1,17%	8,41%	7,95%
CDI Líquido ⁸	0,46%	2,20%	3,15%
IFIX ⁴	1,76%	8,55%	15,31%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	367,55%	301,05%	308,63%
Cota Mercado x CDI Líquido ¹²	252,61%	613,56%	252,21%
Cota Patrimonial x IFIX	96,20%	77,60%	63,60%
Cota Mercado x IFIX ¹²	66,11%	135,94%	51,97%

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 10,85%, comparado a uma valorização de 19,54% do IFIX e 3,93 do CDI Líquido⁸.



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]. 11. 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. 12. Comparação no período equivalente por conta do início das negociações no mercado secundário em 25/02/2019.

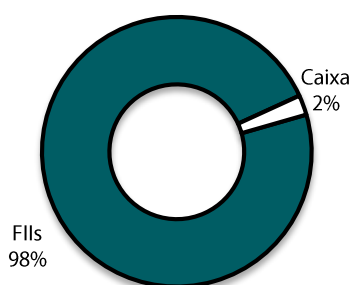
ALOCAÇÃO DO FUNDO¹³

Ao término do mês de maio o Fundo encontrava-se com 98% dos ativos alocados em cotas de FIs segmentados de acordo com as seguintes estratégias:

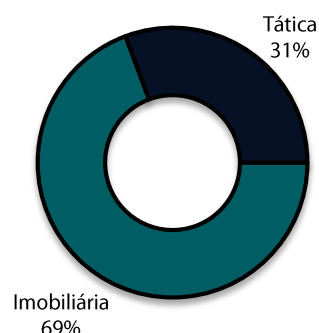
Alocação Tática: estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

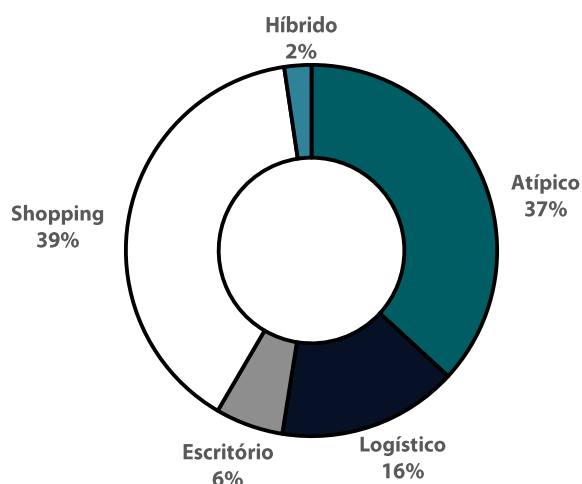
POR TIPO DE ATIVO¹⁴



POR ESTRATÉGIA¹⁵

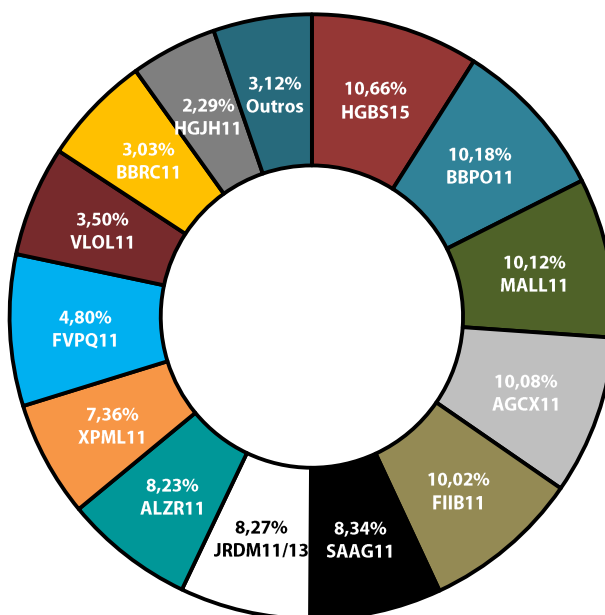


POR CATEGORIA¹⁶



COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO DE FIs¹⁷

Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIs, vigente em **29.03.2019**.



13. Detalhamento da alocação dos recursos do Fundo em 31/05/2019. 14. Alocação de cada classe de ativo em relação ao total de ativos do Fundo. 15. Participação de cada estratégia em relação ao total alocado em FIs. 16. Participação de cada categoria em relação ao total alocado em FIs. 17. 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 CONTÁBEIS¹⁸

Recursos disponíveis para distribuição:

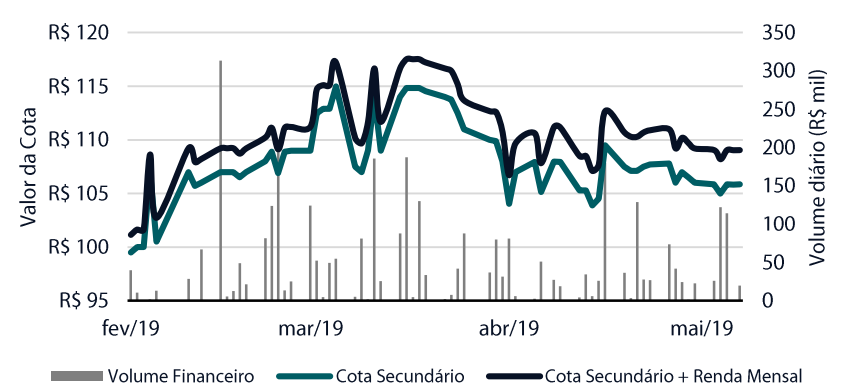
Para apuração dos recursos disponíveis para distribuição no mês, são considerados os rendimentos de FII's, as receitas financeiras e o resultado da alienação de cotas de FII's, deduzidos de taxas de administração, imposto sobre ganho de capital na venda de cotas, custódia e demais taxas legais e custos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

Distribuição de resultados (em R\$)	mai-19
(+) Receitas Totais	606.609,70
(-) Despesas Totais	121.440,15
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	37.830,57
(=) Resultado Mensal	765.880,42
(-) Reserva	-27.837,94
Distribuição	738.042,48

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Em maio, as cotas foram negociadas em **100% dos pregões** da BM&FBOVESPA, com volume total negociado de **R\$ 968,1 mil** e volume médio diário de aproximadamente **R\$ 44,0 mil**.

Os volumes transacionados representaram um total de 9.100 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 0,69% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$44.004 e um volume médio por negócio de R\$4.119.



VALOR PATRIMONIAL¹⁹

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 ^{20,21}	Ágio/Deságio ⁶
31.05.19	R\$ 141.131.019	R\$ 107,09	1,17%	R\$ 105,85	-1,15%
30.04.19	R\$ 139.502.349	R\$ 105,85	0,59%	R\$ 105,15	-0,66%
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%	-	-

18. Números não auditados. 19. Valor patrimonial nas datas de referência já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada no período. 20. Valor de mercado da cota na data de referência. 21. 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

