

# FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII

KFOF11

CNPJ: 30.091.444/0001-40

Kinea

uma empresa



## RELATÓRIO DE GESTÃO

MARÇO 20

### 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\$ 362.714.046,65

### Número de cotistas

4.371

### Valor patrimonial da cota

Posição em 31/03/2020

R\$ 100,80

### Valor de mercado da cota

Posição em 31/03/2020

R\$ 98,89

### Volume negociado

Mês R\$ 10.619.813

Média diária R\$ 482.719

### Renda Mensal

Pagamento em 15/04/20

R\$ 0,45/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 março, o **Ibovespa teve queda de 29,90%**, atingindo 73.019 pontos. Trata-se da maior queda percentual mensal em mais de 20 anos, provocada pela pandemia do coronavírus, que traz efeitos cada vez mais intensos na saúde e na economia global. A velocidade de disseminação da doença no planeta acentuou-se e diversos países implementaram medidas de restrição de circulação de pessoas. No Brasil, medidas severas foram tomadas para limitar o contágio da população, especialmente no estado de São Paulo, com o fechamento de diversas atividades comerciais e a recomendação expressa para que os cidadãos permaneçam em casa. Para minimizar os efeitos econômicos da crise, o governo federal já anunciou um pacote de estímulos de R\$ 600 bilhões e manteve a política de isolamento social. Neste cenário, as previsões do Boletim Focus já indicam uma queda do PIB brasileiro em 0,48% para 2020.

O **dólar apresentou forte alta de 15,56%** no mês e fechou a R\$ 5,20. A importante valorização da moeda resulta da aversão ao risco dos investidores, retratada na busca por ativos de maior segurança neste período incerto, e da redução da meta SELIC para 3,75% pelo Copom em março, a qual desestimula ainda mais o investimento estrangeiro em renda fixa no Brasil. As expectativas do Boletim Focus indicam a permanência de juros baixos por um período mais longo, com projeção para o fim de 2020 de 3,50% e para o fim de 2021 de 5,00%.

Com relação aos índices de inflação, o IPCA-15 variou 0,02% em março, o menor valor para o mês desde o início do Plano Real em 1994, e acumula alta de 3,67% nos últimos 12 meses. A redução da demanda doméstica durante a pandemia do coronavírus deverá reduzir o crescimento dos níveis de preços. O valor projetado pelo Boletim Focus para o IPCA em 2020 é de 2,94%.

Em março, o **IFIX teve desvalorização de 15,85%**, resultante da maior aversão ao risco em um momento de incerteza da economia mundial e dos impactos econômicos do coronavírus sobre o segmento de fundos imobiliários, em especial nos segmentos de shoppings centers e hotéis. Para os segmentos citados, houve redução imediata de dividendos. Tendo em vista a relevante posição do KFOF11 em FIIs de shoppings, espera-se uma redução nos rendimentos distribuídos pelo fundo no curto prazo. A gestão continua confiante na tese de investimento baseada na qualidade do portfólio investido pelo fundo, buscando sempre selecionar ativos que tenham qualidade superior aos pares de mercado e buscando ainda uma diversificação entre diferentes segmentos (shoppings, logística, escritórios e CRI). Entendemos ainda que a classe de Fundos Imobiliários deva ser vista como ativo de menor risco no longo prazo por apresentar 3 características:

1. Portfólios compostos, em sua maioria, por ativos reais (imóveis) ou por recebíveis imobiliários com garantia de imóveis.
2. Estruturas usualmente não alavancadas, gerando menor pressão sobre seu caixa em momentos de potencial oscilação no recebimento de aluguéis.
3. Veículos fechados que em momentos de incertezas não são obrigados a venderem seus ativos para honrar resgates de investidores, a decisão de sair do FII ocorre de forma individual pelo investidor via B3, sem afetar a rentabilidade real dos demais investidores.

Segundo o Boletim do Mercado Imobiliário da B3 de Fevereiro/20, há 762 mil investidores no mercado, o que representa um avanço de 6,63% em relação ao mês anterior, e uma média de crescimento na ordem de 10,02% ao mês nos últimos 7 meses. No fim de março, 95% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários.

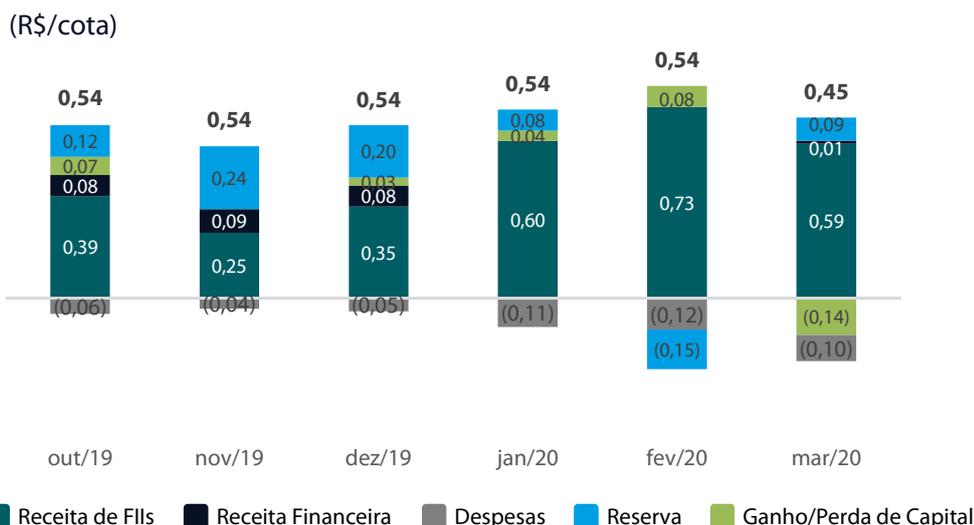
O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 15/04, foi de R\$ 0,45/cota, equivalente a um **dividend yield<sup>6</sup> de 0,45% (154% do CDI Líquido<sup>7</sup>)** em relação à cota patrimonial de fechamento do mês.

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 Fevereiro/20. 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\$ 0,45/cota**, a ser distribuído em 15/04/20.

O rendimento é composto por dividendos de FIIs da carteira, receita financeira e resultado da alienação de cotas, deduzidos das despesas do Fundo e poderá sofrer variações pela exposição em FIIs 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
mar-20	0,45	0,29%	0,45%	154,21%	0,39%	135,63%
fev-20	0,54	0,25%	0,54%	213,69%	0,47%	187,94%
jan-20	0,54	0,32%	0,54%	167,20%	0,47%	147,04%
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%	-	-

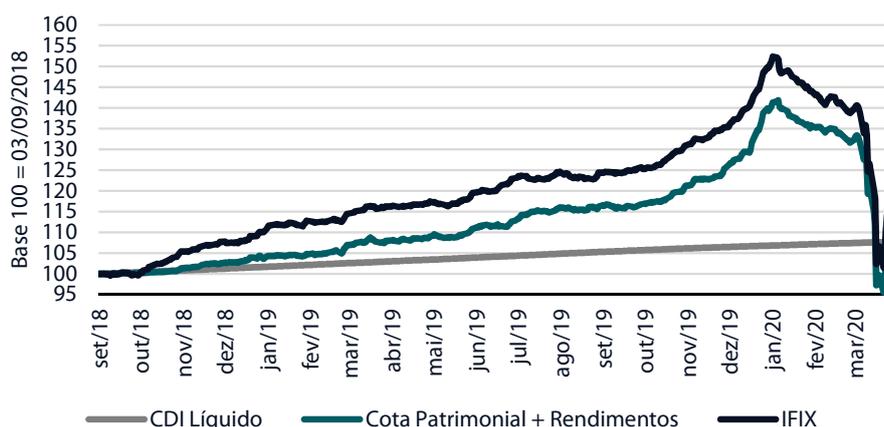
## RETORNO TOTAL

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

Data base	mar-20	2020	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>	-17,59%	-22,60%	8,90%	-9,85%
Cota Mercado <sup>10</sup>	-21,15%	-37,51%	6,57%	-11,91%
CDI Líquido <sup>7</sup>	0,29%	0,86%	6,98%	1,48%
IFIX <sup>4</sup>	-15,85%	-22,00%	12,66%	-11,08%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	n/a	n/a	127,61%	-665,31%
Cota Mercado x CDI Líquido <sup>11</sup>	n/a	n/a	94,11%	-804,11%
Cota Patrimonial x IFIX	n/a	n/a	70,34%	88,93%
Cota Mercado x IFIX <sup>11</sup>	n/a	n/a	51,88%	107,49%

## 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 10,01%, comparado a uma valorização de 16,79% do IFIX e 7,74% 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.

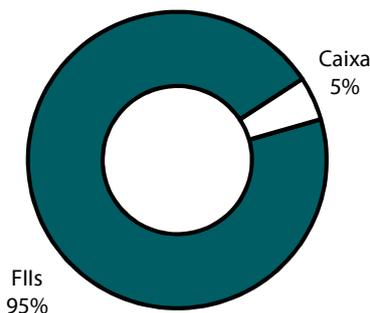
## ALOCAÇÃO DO FUNDO<sup>12</sup>

Ao término do mês de março o Fundo encontrava-se com 95% dos ativos alocados em cotas de FIs segmentados de acordo com as seguintes estratégias:

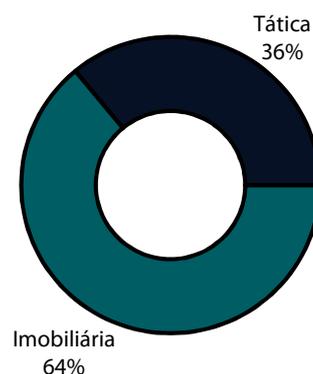
**Alocação Tática:** estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

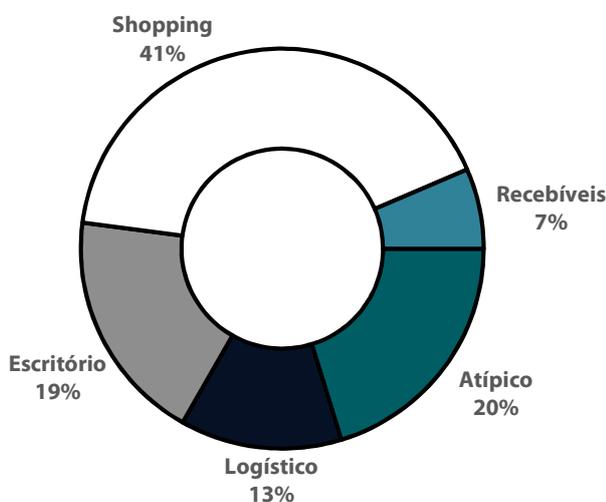
POR TIPO DE ATIVO<sup>13</sup>



POR ESTRATÉGIA<sup>14</sup>

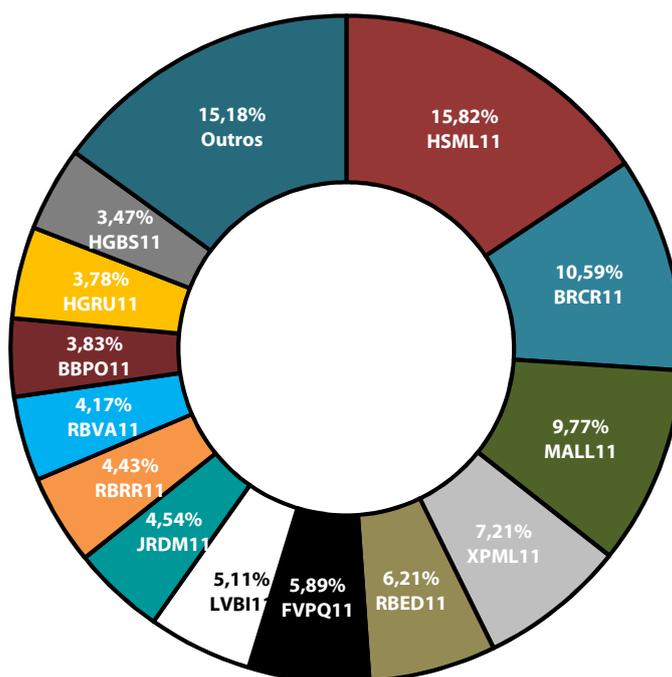


POR CATEGORIA<sup>15</sup>



## 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 31/1/2020.



12. Detalhamento da alocação dos recursos do Fundo na data base do relatório. 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:

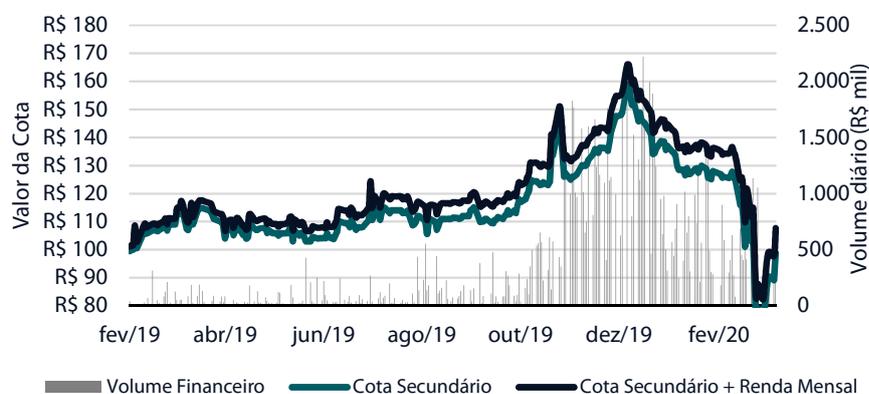
Para apuração dos recursos disponíveis para distribuição no mês, são considerados os rendimentos de FII, as receitas financeiras e o resultado da alienação de cotas de FII, deduzidos de taxas de administração, imposto sobre ganho de capital na venda de cotas, custódia e demais taxas legais e custos de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

Distribuição de resultados (em R\$)	mar-20
(+) Receitas Totais	2.168.822,52
(-) Despesas Totais	-347.617,52
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	-523.490,34
<b>(=) Resultado Mensal</b>	<b>1.297.714,66</b>
(+) Reserva	321.573,89
<b>Distribuição</b>	<b>1.619.288,55</b>

## NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Em março, as cotas foram negociadas em **100% dos pregões** da B3, com volume total negociado de **R\$ 10,62 milhões** e volume médio diário de aproximadamente **R\$ 0,48 milhões**.

Os volumes transacionados representaram um total de 109.029 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 3,03% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 482.718 e um volume médio por negócio de R\$ 3.334.



## 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>
31.03.20	R\$ 362.714.047	R\$ 100,80	-17,95%	R\$ 98,89	-1,89%
28.02.20	R\$ 442.083.632	R\$ 122,85	-3,70%	R\$ 125,95	2,52%
31.01.20	R\$ 459.078.248	R\$ 127,58	-3,50%	R\$ 128,51	0,73%
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%

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)

