

# FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII

KFOF11

CNPJ: 30.091.444/0001-40

Kinea

uma empresa



## RELATÓRIO DE GESTÃO

OUTUBRO 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\$ 475.630.536,08

### Número de cotistas

6.049

### Valor patrimonial da cota

Posição em 30/10/2020

R\$ 106,48

### Valor de mercado da cota

Posição em 30/10/2020

R\$ 111,70

### Volume negociado

Mês R\$ 8.098.890

Média diária R\$ 385.661

### Renda Mensal

Pagamento em 16/11/20

R\$ 0,46/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,

Em outubro o mercado financeiro foi marcado por um aumento na volatilidade, resultante das preocupações com o avanço da segunda onda de infecções de covid-19 na Europa e nos Estados Unidos e da maior apreensão sobre a trajetória da dívida pública brasileira. Em meio a esse cenário **o índice Ibovespa apresentou queda de 0,69% no mês**, atingindo os 93.952 pontos como resultado de uma maior aversão a risco.

Com relação à atividade econômica do Brasil, sua recuperação segue concentrada na indústria de transformação e no comércio varejista, enquanto o setor de serviços apresenta uma retomada mais lenta e em menor intensidade. A crise sanitária no Brasil mostrou um abrandamento em outubro, verificado pela queda consistente nas mortes causadas pelo covid-19, que atingiram os mesmos níveis do início de maio/20. Aliado ao maior controle sobre a pandemia, foi registrado pelo Caged um aumento de 313 mil vagas formais de emprego no mês, número acima do esperado pelo mercado e que indica uma retomada consistente dos empregos no País.

**O Relatório Focus indica uma queda do PIB brasileiro de 4,81% para 2020 e um crescimento de 3,34% em 2021.** Segundo o mesmo relatório, a projeção é de permanência de juros baixos, com projeção para o fim de 2020 de 2,00% e para o fim de 2021 de 2,75%. **Para inflação, o valor projetado do IPCA em 2020 é de 3,02% e de 3,11% para 2021.**

**No mês de outubro o IFIX<sup>4</sup> apresentou uma queda de 1,01%.** O segmento de CRIs teve a maior valorização do mês (1,29%). Maiores níveis da inflação (IPCA e IGP-M) verificados nos últimos meses, trazem a perspectiva de maior distribuição de rendimentos por esta classe de FII nos próximos meses. O segmento de fundos híbridos teve a maior queda neste mês (-3,53%), dado que o KNRI11 - Kinea Renda Imobiliária registrou queda em função do anúncio de sua nova emissão de cotas, com preço inferior ao valor do negociado em bolsa

No decorrer do mês de outubro reduzimos a exposição no segmento de Shoppings Centers, dado que um dos ativos da carteira chegou ao preço alvo. Porém, em linhas gerais entendemos o preço de mercado do segmento segue atrativo, os últimos dados indicam um crescimento de vendas acima do esperado, o que deve refletir em um aumento dos dividendos de modo mais expressivo até o início do ano que vem. Na parte das compras, aumentamos a exposição no segmento logístico (via oferta: preço atrativo de portfólio com exposição ao e-commerce e bons inquilinos), CRI (alocação com carregamento interessante, com risco de crédito equilibrado e que se beneficiará da maior expectativa de inflação do próximo período) e Escritórios (aquisição de portfólios com bom padrão construtivos e localizados nas melhores regiões). Em linhas gerais entendemos que o Home Office não gerará um desequilíbrio nos melhores mercados de escritórios, sendo interessante o momento para aquisição de cotas no segmento (FIIs negociando abaixo do Valor Patrimonial e com custo por m<sup>2</sup> de área locável muito atrativo). A terceira série da 3ª emissão do KFOF11 terá início no dia 09/11, sendo distribuída pelo Itaú.

No fim de outubro, 99,7% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários.

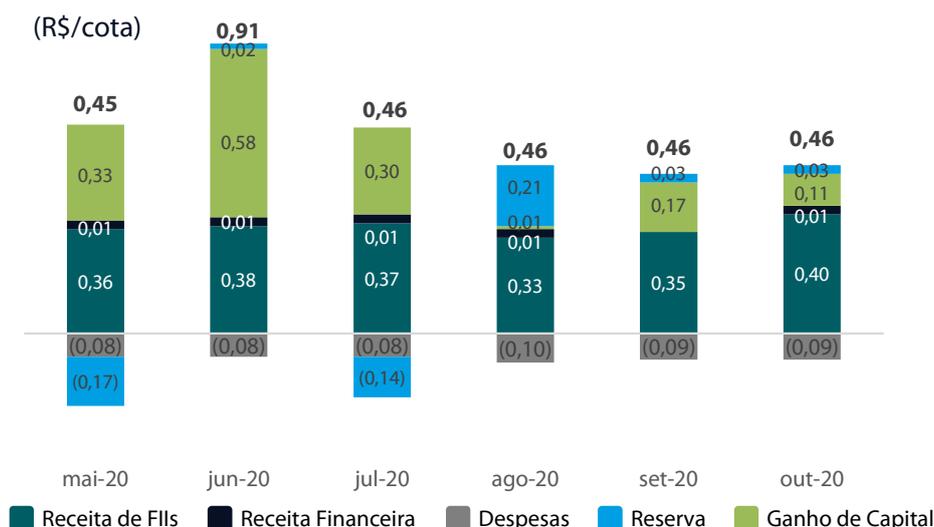
O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 16/11, foi de R\$ 0,46/cota, equivalente a um **dividend yield<sup>5</sup> de 0,43% (324% do CDI Líquido<sup>6</sup>)** em relação à cota patrimonial de fechamento do mês.

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. 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. 6. 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\$ 0,46/cota**, a ser distribuído em 16/11/20.

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 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>6</sup>	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI
out-20	0,46	0,13%	0,46%	341,75%	0,40%	300,56%
set-20	0,46	0,13%	0,46%	341,75%	0,40%	300,56%
ago-20	0,46	0,14%	0,46%	333,47%	0,40%	293,27%
jul-20	0,46	0,17%	0,46%	276,02%	0,40%	242,75%
jun-20	0,91	0,18%	0,90%	493,03%	0,79%	433,60%
mai-20	0,45	0,20%	0,45%	219,85%	0,39%	193,35%
abr-20	0,45	0,24%	0,45%	184,18%	0,39%	161,98%
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%

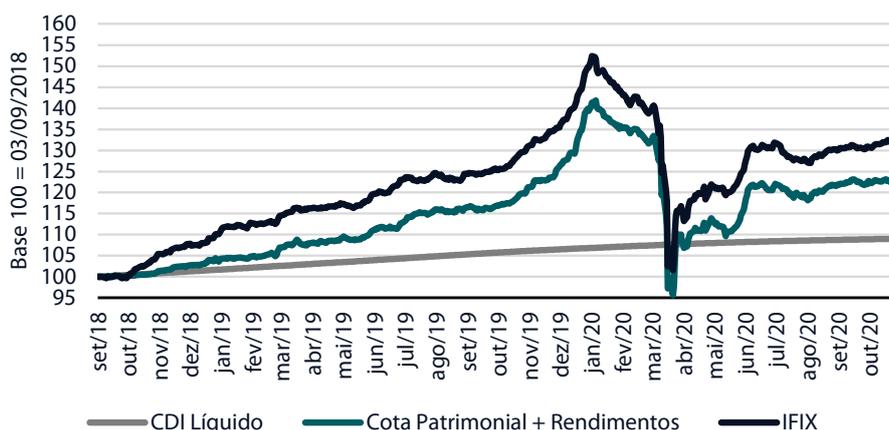
## RETORNO TOTAL

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

Data base	out-20	2020	1ª Emissão (R\$100,89) 25/10/2018 <sup>7</sup>	2ª Emissão (R\$114,71) 04/11/2019 <sup>7</sup>
Cota Patrimonial <sup>8</sup>	-2,69%	-15,54%	18,16%	-1,72%
Cota Mercado <sup>9</sup>	0,72%	-29,42%	22,87%	2,43%
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,13%	2,08%	8,28%	2,71%
IFIX <sup>4</sup>	-1,01%	-13,47%	24,98%	-1,36%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	N/A	N/A	219,25%	N/A
Cota Mercado x CDI Líquido <sup>10</sup>	540,67%	N/A	276,22%	89,82%
Cota Patrimonial x IFIX	N/A	N/A	72,69%	N/A
Cota Mercado x IFIX <sup>10</sup>	N/A	N/A	91,58%	N/A

## 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 19,34%, comparado a uma valorização de 29,56% do IFIX e 9,04% do CDI Líquido<sup>6</sup>.



7. Data ponderada pelo volume diário de cada emissão. 8. 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]. 9. 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. 10. Comparação no período equivalente por conta do início das negociações no mercado secundário em 25/02/2019.

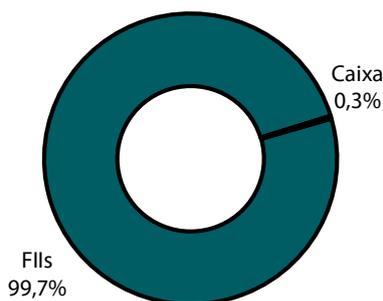
## ALOCÇÃO DO FUNDO<sup>11</sup>

Ao término do mês de outubro o Fundo encontrava-se com 99,7% dos ativos alocados em cotas de FIs segmentados de acordo com as seguintes estratégias:

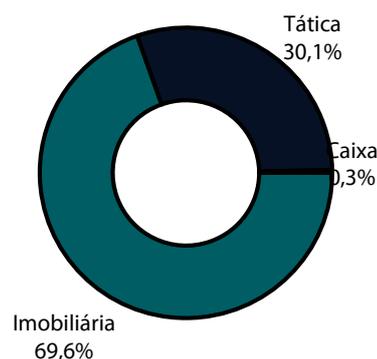
**Alocação Tática:** estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

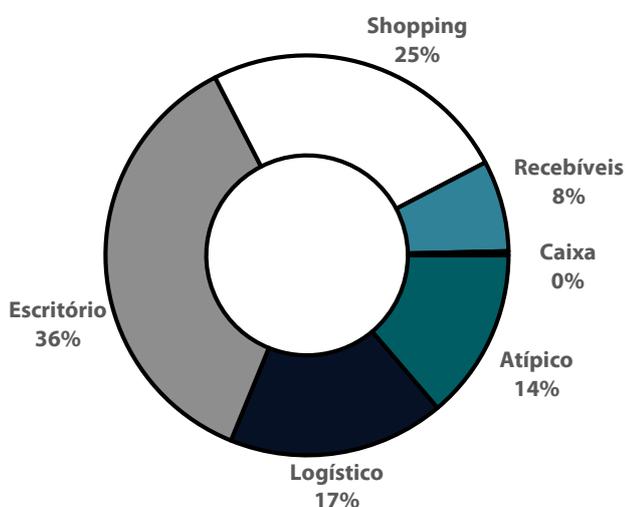
POR TIPO DE ATIVO<sup>12</sup>



POR ESTRATÉGIA<sup>13</sup>

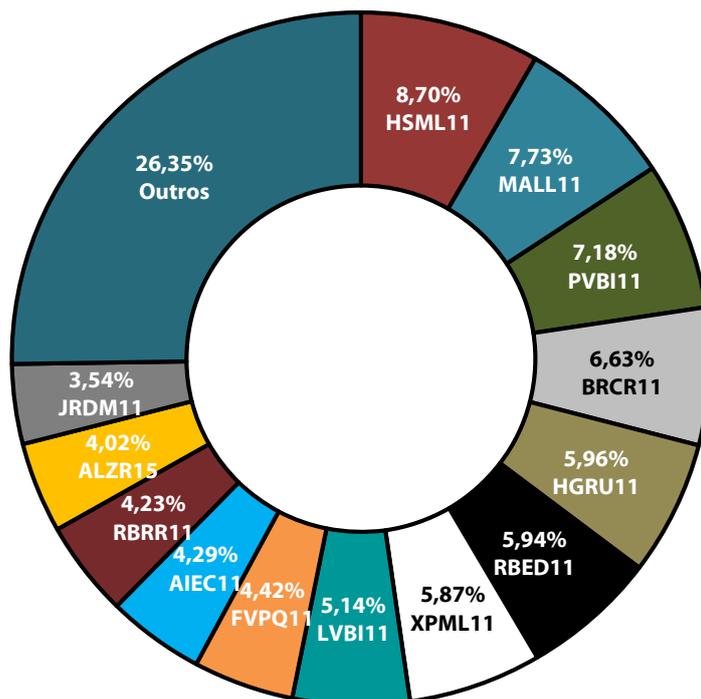


POR CATEGORIA<sup>14</sup>



## COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO<sup>15</sup>

Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total do patrimônio líquido, vigente em 31/08/2020.



11. Detalhamento da alocação dos recursos do Fundo na data base do relatório. 12. Alocação de cada classe de ativo em relação ao total do patrimônio líquido do fundo. 13. Participação de cada estratégia em relação ao total do patrimônio líquido do fundo. 14. Participação de cada categoria em relação ao total do patrimônio líquido do fundo. 15. Participação de cada FI em relação ao total do patrimônio líquido do fundo, apresentado com defasagem de dois meses em relação à data base do relatório.

## INFORMAÇÕES CONTÁBEIS<sup>16</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\$)	out-20
(+) Receitas Totais	1.852.983,31
(-) Despesas Totais	-418.501,24
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	495.413,42
<b>(=) Resultado Mensal</b>	<b>1.929.895,49</b>
(+) Reserva	124.841,25
<b>Distribuição</b>	<b>2.054.736,74</b>

## NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Em outubro, as cotas foram negociadas em **100% dos pregões** da B3, com volume total negociado de **R\$ 8,1 milhões** e volume médio diário de aproximadamente **R\$ 0,39 milhões**.

Os volumes transacionados representaram um total de 72.710 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 1,63% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 385.661 e um volume médio por negócio de R\$ 2.144.



## VALOR PATRIMONIAL<sup>17</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	Variação Mensal	Cota Mercado <sup>18</sup>	Ágio/Deságio <sup>19</sup>
30.10.20	R\$ 475.630.536	R\$ 106,48	-3,11%	R\$ 111,70	4,90%
30.09.20	R\$ 480.537.752	R\$ 109,90	0,28%	R\$ 111,36	1,33%
31.08.20	R\$ 466.707.138	R\$ 109,60	1,83%	R\$ 112,79	2,91%
31.07.20	R\$ 435.523.883	R\$ 107,63	-2,40%	R\$ 113,41	5,37%
30.06.20	R\$ 396.825.870	R\$ 110,28	5,57%	R\$ 111,79	1,37%
29.05.20	R\$ 375.880.182	R\$ 104,46	0,19%	R\$ 98,50	-5,70%
30.04.20	R\$ 375.172.336	R\$ 104,26	3,43%	R\$ 97,00	-6,96%
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%

16. Números não auditados. 17. Valor patrimonial nas datas de referência já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada no período. 18. Valor de mercado da cota na data de referência. 19. 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)

