

FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII

KFOF11

CNPJ: 30.091.444/0001-40

Kinea

uma empresa



CARTA DO GESTOR

MARÇO 2020

Prezado Investidor,

O Fundo de Fundos Imobiliários da Kinea tem como objetivo o investimento em Fundos Imobiliários listados em bolsa ("FIIs") cujo índice de referência (IFIX) apresentou uma desvalorização expressiva de quase 31% em 2020 sendo mais de 25% só no mês de março.

Há uma grande preocupação dos investidores com o impacto da paralisação da economia nos diversos segmentos em que os FIIs investem, em especial o segmento de shopping centers, por conta do impacto causado pela restrição do fluxo de pessoas, apesar de se tratar de um cenário com impacto no curto prazo.

Entendemos que a desvalorização ocorrida nos fundos imobiliários foi excessiva dadas as características dessa classe de ativos que são:

1. Compostos, em sua maioria, por ativos reais (imóveis) ou por recebíveis imobiliários com garantia de imóveis;
2. Usualmente não alavancados, 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 por decisão individual do investidor sem afetar a rentabilidade real dos demais investidores;

Especificamente em relação ao KFOF11, além das características já mencionadas, o Gestor busca sempre selecionar ativos que tenham qualidade superior aos pares de mercado buscando ainda uma diversificação entre diferentes segmentos:

- **Shopping Centers:** fundos investidos possuem na sua grande maioria ativos consolidados em capitais e dominantes em seus mercados;
- **Escritório/Logístico:** carteira de ativos com localização estratégica e bom padrão construtivo ocupados por inquilinos de boa qualidade de crédito;
- **Recebíveis:** ativos que detém CRIs com garantias sólidas e fluxos compatíveis com determinados níveis de volatilidade de fluxo de caixa dos devedores;
- **Contratos atípicos:** quase 20% do portfólio do KFOF11 em FIIs com carteiras compostas por contratos atípicos que funcionam como proteção em cenários de stress como os atualmente vividos.

Graças a estratégia de perseguir uma carteira diversificada o KFOF11 conta atualmente com um portfólio de 35 Shoppings (4.000 inquilinos), 15 Edifícios Corporativos (140 inquilinos), 27 Centros Logísticos (120 inquilinos) e mais de 170 propriedades com contratos atípicos. Acreditamos que a combinação de uma carteira de qualidade e diversificada, apesar de não ser imune a momentos de grandes incertezas, devem performar melhor devido a mitigação de eventuais impactos em suas receitas, mesmo que elas ocorram no curtíssimo prazo.

Nesse momento, o KFOF11 tem sido negociado no mercado secundário com deságio em relação ao seu valor patrimonial (composto pelo valor a mercado de todos os FIIs de seu portfólio), fruto do momento de incertezas que impacta a avaliação de médio e longo prazos pelos investidores.

O valor patrimonial e o % do patrimônio disponível em ativos de liquidez/caixa do KFOF11 é divulgado diariamente no seguinte caminho: <https://www.kinea.com.br/> -> Investimentos -> Imobiliários -> Fundo de Fundos FII (KFOF11)-> Cota Diária (menu localizado ao lado direito da página).

Atenciosamente,

Equipe Kinea

DEMAIS CONSIDERAÇÕES

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 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

