

FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII

KFOF11

CNPJ: 30.091.444/0001-40

Kinea

uma empresa



RELATÓRIO DE GESTÃO

MAIO 20

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\$ 375.880.182,37

Número de cotistas

4.950

Valor patrimonial da cota

Posição em 29/05/2020

R\$ 104,46

Valor de mercado da cota

Posição em 29/05/2020

R\$ 98,50

Volume negociado

Mês R\$ 7.742.021

Média diária R\$ 387.101

Renda Mensal

Pagamento em 15/06/20

R\$ 0,45/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 alta de 8,57%**, atingindo 87.402 pontos. A melhora relacionada a pandemia nos Estados Unidos e na Europa, evidenciada pela redução sistemática do número de novos casos e mortos pela doença, permitiu o relaxamento parcial das medidas de confinamento em parte dos países. O processo de reabertura parcial iniciado nestes países deve se estender ao longo dos próximos meses e contribuir para uma retomada gradual da atividade econômica. No Brasil, alguns estados já iniciaram a retomada parcial das atividades, com destaque para o plano de reabertura do Estado de São Paulo, que determina diferentes fases de retomada em função dos indicadores de ocupação do sistema de saúde e da evolução da doença. Neste cenário, as previsões do Boletim Focus indicam uma queda do PIB brasileiro que encerraria o ano em -5,89%, ante -3,34% do boletim anterior.

O **dólar apresentou queda de 1,65%** no mês e fechou a R\$ 5,337. As expectativas do Boletim Focus indicam a permanência da Selic nas mínimas históricas por um período mais longo, com projeção de 2,25% e 3,29% para os finais de 2020 e 2021, respectivamente. Na opinião da equipe de gestão, a manutenção da Selic em tais patamares beneficia a classe de fundos imobiliários considerando-se o patamar atual de preços no mercado secundário e a média de retorno esperado para os próximos anos.

Com relação aos índices de inflação, o IPCA-15 caiu 0,59% em maio, o menor valor para o mês desde o início do Plano Real em 1994, e acumula alta de 1,96% nos últimos 12 meses. O valor projetado pelo Boletim Focus para o IPCA em 2020 é de 1,57%.

Em maio, o **IFIX teve valorização de 2,08%**, resultante de um maior otimismo sobre o retorno das atividades produtivas e seus potenciais efeitos positivos sobre a receita imobiliária dos fundos de 'tijolo'. Conforme a flexibilização das medidas de isolamento social no Brasil e a retomada das atividades comerciais e de produção, empresas de diversos setores devem ter um alívio em seu fluxo de caixa, impactando positivamente a receita dos fundos imobiliários (menor inadimplência e pagamentos de diferimentos concedidos aos locatários). Temos a expectativa de reabertura gradual dos shoppings centers durante o mês de junho, em especial em localidades menos afetadas pela pandemia e este retorno é uma variável essencial para o resultado de curto prazo dos FIIs deste segmento.

Por fim, continuamos confiantes 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). Ainda, entendemos que os ativos da classe de Fundos Imobiliários trazem maior solidez e menor risco no longo prazo, por serem ativos reais ou recebíveis imobiliários com garantia de imóveis e, apesar do momento desafiador, a expectativa da gestão é de manutenção do patamar atual de distribuição de dividendos.

Segundo o Boletim do Mercado Imobiliário da B3 de Abril/20, há 818 mil investidores no mercado, o que representa um avanço de 3,36% em relação ao mês anterior, e uma média de crescimento na ordem de 8,25% ao mês nos últimos 7 meses.

No fim de abril, 92% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários.

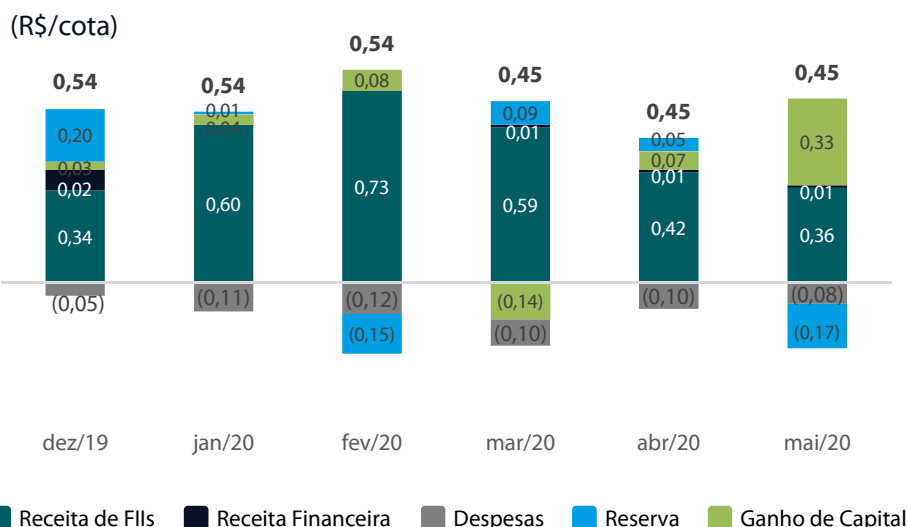
O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 15/06, foi de R\$ 0,45/cota, equivalente a um **dividend yield⁶ de 0,43% (212% do CDI Líquido⁷)** em relação à cota patrimonial de fechamento do mês.

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/ 5. Fonte: Boletim Mercado Imobiliário B3 de Abril/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 15/06/20.

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 ⁷	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI
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%
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%	-	-

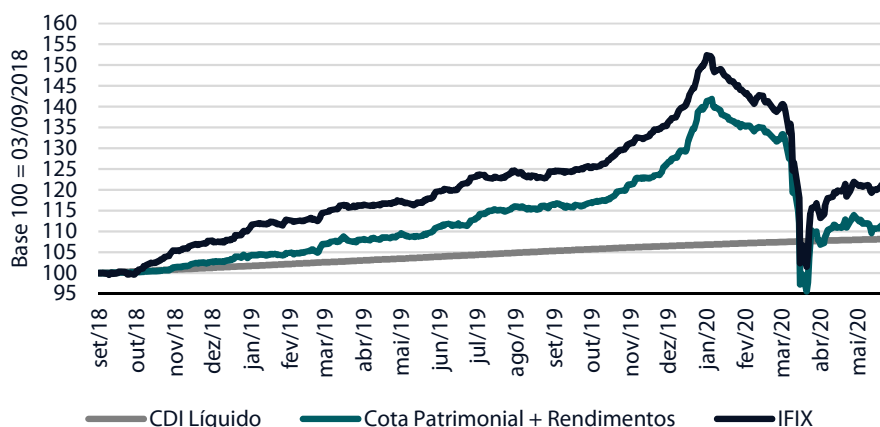
RETORNO TOTAL

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

Data base	mai-20	2020	1ª Emissão (R\$100,89) 25/10/2018 ⁸	2ª Emissão (R\$114,71) 04/11/2019 ⁸
Cota Patrimonial ⁹	0,62%	-19,15%	13,42%	-5,88%
Cota Mercado ¹⁰	2,02%	-37,76%	7,07%	-11,47%
CDI Líquido ⁷	0,20%	1,31%	7,46%	1,93%
IFIX ⁴	2,08%	-16,88%	20,05%	-5,25%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	305,72%	N/A	179,94%	N/A
Cota Mercado x CDI Líquido ¹¹	995,44%	N/A	94,80%	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	29,87%	N/A	66,96%	N/A
Cota Mercado x IFIX ¹¹	97,27%	N/A	35,28%	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 14,57%, comparado a uma valorização de 24,45% do IFIX e 8,22% do CDI Líquido⁷.



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.

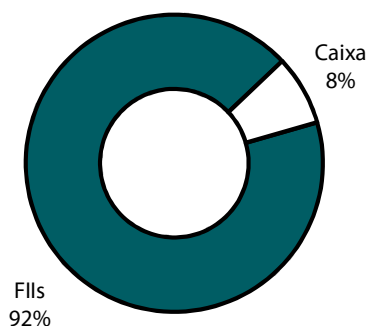
ALOCAÇÃO DO FUNDO¹²

Ao término do mês de Maio o Fundo encontrava-se com 92% dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com as seguintes estratégias:

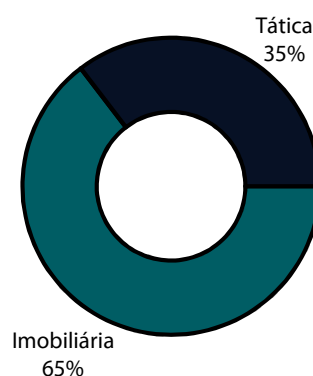
Alocação Tática: estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

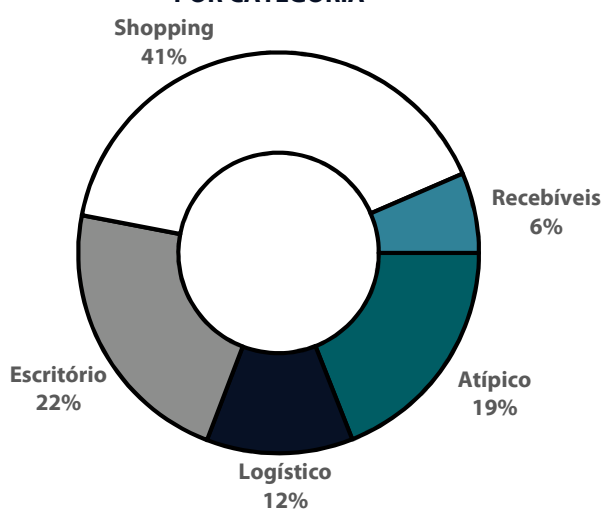
POR TIPO DE ATIVO¹³



POR ESTRATÉGIA¹⁴

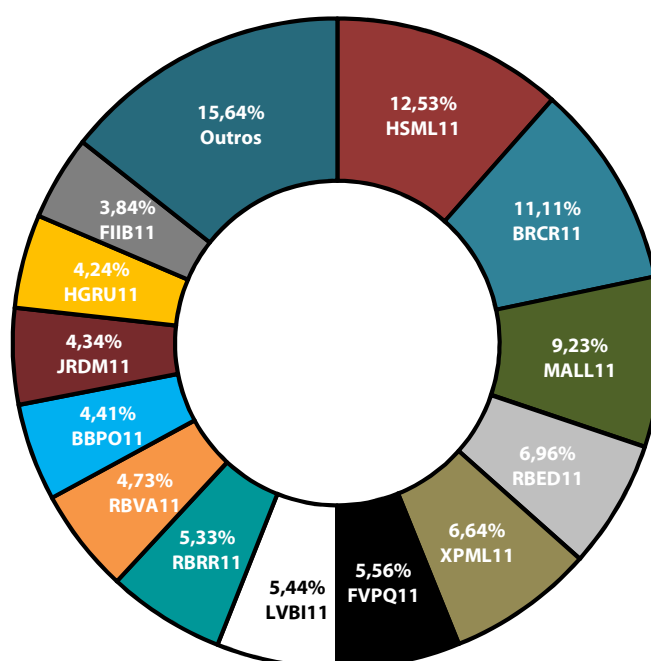


POR CATEGORIA¹⁵



COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO DE FIIS¹⁶

Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em 31/3/2020.



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 FIIs. 15. Participação de cada categoria em relação ao total alocado em FIIs. 16. Participação de cada FII em relação ao total investido em cotas de FIIs, apresentado com defasagem de dois meses em relação à data base do relatório.

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS¹⁷

Recursos disponíveis para distribuição:

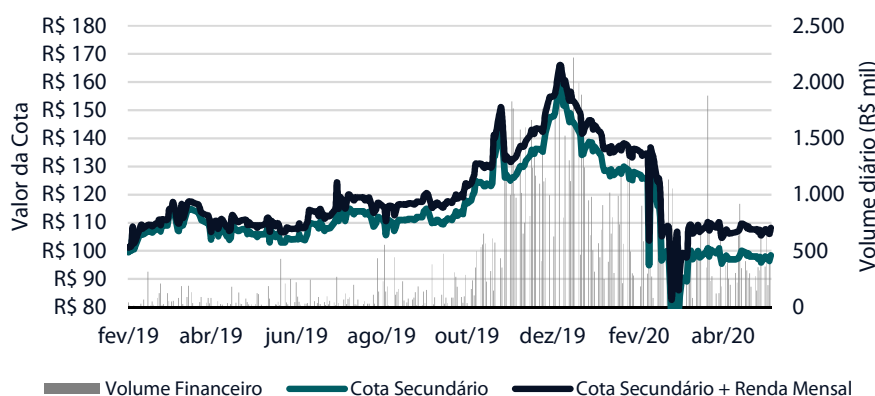
Para apuração dos recursos disponíveis para distribuição no mês, são considerados os rendimentos de FII, as receitas financeiras e o resultado da alienação de cotas de FII, deduzidos de taxas de administração, imposto sobre ganho de capital na venda de cotas, custódia e demais taxas legais e custos de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

Distribuição de resultados (em R\$)	mai-20
(+) Receitas Totais	1.332.780,65
(-) Despesas Totais	-293.513,49
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	1.188.102,30
(=) Resultado Mensal	2.227.369,46
(-) Reserva	-608.080,91
Distribuição	1.619.288,55

NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Em maio, as cotas foram negociadas em **100% dos pregões** da B3, com volume total negociado de **R\$ 7,74 milhões** e volume médio diário de aproximadamente **R\$ 0,39 milhões**.

Os volumes transacionados representaram um total de 79.034 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 2,2% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 387.101 e um volume médio por negócio de R\$ 1.170.



VALOR PATRIMONIAL¹⁸

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 ¹⁹	Ágio/Deságio ²⁰
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%
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

