

KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

Kinea

uma empresa



FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Março 2023

Objetivo do Fundo

Gerar renda mensal através de alocações em uma carteira diversificada de fundos imobiliários, bem como gerar ganhos de capital.

20% do que exceder a variação do IFIX⁴

Taxa de performance⁴

0,92% a.a.

taxa de adm. e gestão³

03/09/2018

início do fundo

Intrag DTVM Ltda

Administrador

R\$ 392.197.524,80

Patrimônio líquido¹

R\$ 86,51

Posição em 31/03/23

Valor patrimonial da cota

R\$ 0,72/cota

Pagamento em 17/04/23.

Renda Mensal

Kinea Investimentos Ltda

Gestor

13.310

Número de cotistas²

R\$ 77,85

Fechamento em 31/03/23

Valor de mercado da cota

R\$ 16.481.915 / mês

R\$ 716.605 / média diária

Volume negociado

Prezado Investidor,

Em março foi anunciada a nova regra fiscal do governo, que prevê um crescimento real das despesas inferior ao das receitas realizadas e visa superávits primários a partir de 2024. Para atingir a meta anunciada de superávits primários o governo precisará aumentar a arrecadação em 1,50% do PIB e deverá anunciar em breve medidas que arrecadem R\$50bi em 2023 e de R\$100 a R\$120 bi em 2024. Importante lembrar que a carga tributária se encontra em um nível bastante elevado de 33,9% do PIB (dado de 2021).

Na política monetária o comitê do banco central manteve a taxa SELIC em 13,75% a.a. A ata da reunião destaca que a atual inflação é de demanda e requer juros altos para reduzi-la, e explicita que um arcabouço fiscal sólido e crível pode trazer uma desinflação mais rápida via uma melhora nas expectativas futuras.

Sobre inflação tivemos uma decisão do Conselho Nacional de Política Fazendária (Confaz) para alterar a forma de cobrança do ICMS sobre combustíveis para uma alíquota única de R\$ 1,45 por litro – de gasolina e etanol anidro -para todos os estados. O impacto da medida sobre a inflação é estimado em 0,30 p.p.

No cenário externo os efeitos da política monetária contracionista começam a ficar aparentes com a quebra de bancos - SVB e Credit Suisse que implicam em uma redução do crédito e da atividade norte-americana, com a consequente queda dos juros futuros. Os juros futuros no Brasil acompanharam e fecharam em queda em março.

O IPCA teve alta de 0,84% em fevereiro e as projeções da ANBIMA indicam altas de 0,76% e 0,57% para março e abril. Para o ano de 2023 o Boletim Focus projeta uma inflação de 5,93%, a qual deve ser revisada para incorporar o aumento da alíquota de ICMS descrito.

O IFIX teve queda de 1,69% em março. O segmento de CRI registrou a maior queda do mês, de -4,70%, puxado por alguns fundos de maior risco de crédito que anunciaram inadimplências relevantes. O segmento de agências teve a maior alta do mês, de 1,86%, porém não houve novidades no segmento.

Ressaltamos que o KFOF não possui qualquer exposição a tais fundos de CRI pois temos dado preferência para fundos de CRI de baixo e médio risco de crédito, com operações em segmentos consolidados do Real Estate – comercial e residencial.

2,91% ↓

Ibovespa

101.882 pontos

2,45% ↓

Dólar

R\$ 5,0804

-1,69%

IFIX⁵

99,9%

ativos alocados em fundos imobiliários

11,10%

dividend yield⁶

Do lado das movimentações continuamos alocando marginalmente em um fundo de CRI com exposição em CDI +, visando capturar o alto juro projetado para 2023. Para a projeção de rendimentos temos a visão de que os fundos de tijolo investidos devem continuar elevando os rendimentos e os fundos de CRI indexados à inflação devem apresentar rendimentos crescentes neste 1º semestre de 2023, dada a inflação corrente elevada.

O valor da cota do Fundo apresentou boa performance no primeiro trimestre de 2023 quando comparado ao IFIX e a outros FoFs listados. O bom resultado pode ser explicado pela alocação em fundos de papel que capturam as altas taxas de inflação e do CDI e pela decisão da exposição em determinados fundos de tijolo que estavam sendo negociados com descontos relevantes.

No fim de março, 99,9% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários.

O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 17/04, foi de R\$ 0,72/cota, equivalente a um dividend yield⁶ de 11,10% (93% do CDI Líquido⁷) em relação à cota de mercado de fechamento do mês.

Total Return desde 29/12/22 (YTD)

2,09%

KFOF

IFIX

Outros FoFs⁸

-3,70%

-4,28%

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. Número de cotistas em 31/03/2023. 3. 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. 4. A taxa de performance é calculada e provisionada diariamente e paga semestralmente. 5. 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/ 6. Dividend yield é o rendimento do dividendo, calculado pela divisão do dividendo declarado no mês pelo valor de mercado 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. 8. Total Return dos 10 maiores FoFs da bolsa (ex-KFOF) ponderados pelo Patrimônio Líquido dos fundos declarado no Informe mensal de Fevereiro/2023.

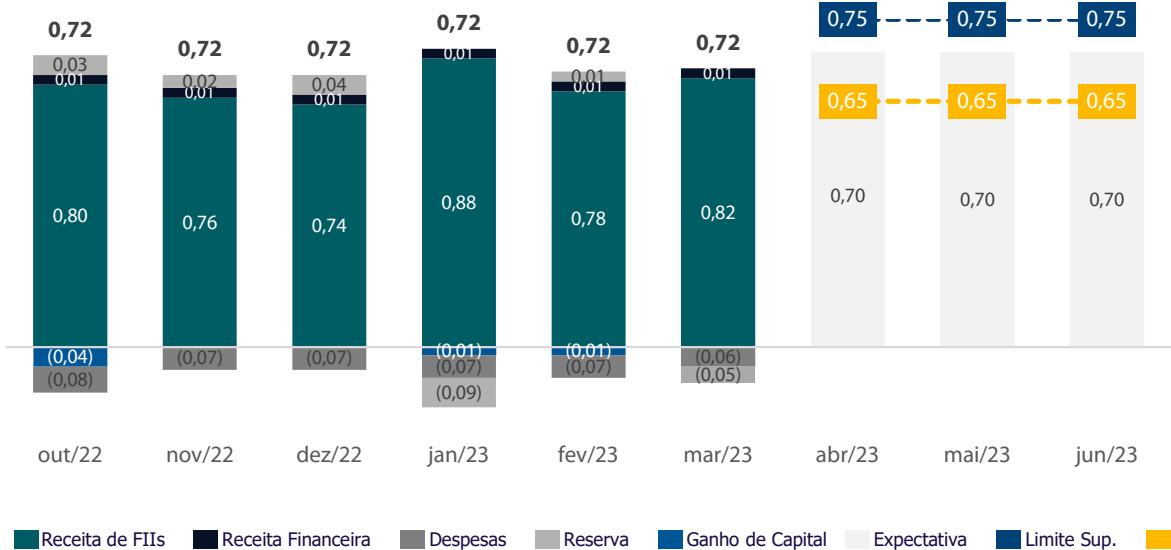
Composição do Rendimento⁹

No mês, o rendimento foi de R\$ 0,72/cota, a ser distribuído em 17/04/23.

O rendimento é composto por dividendos de FIIs da carteira, receita financeira e resultado da alienação de cotas, deduzidos das despesas do Fundo.

Abaixo temos a projeção de dividendos para o primeiro semestre de 2023. A projeção se baseia na expectativa de retorno gerado pela estratégia adotada pela gestão no cenário atual de mercado.

Reserva acumulada não distribuída:
R\$ 0,44/cota



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		2ª Emissão		3ª Emissão	
			R\$ 100,89		R\$ 114,71		R\$ 109,21	
Competência	Dividendos (R\$)	Taxa DI ⁷	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI
mar/23	0,72	1,00%	0,71%	71,48%	0,63%	62,86%	0,66%	66,03%
fev/23	0,72	0,78%	0,71%	91,45%	0,63%	80,43%	0,66%	84,48%
jan/23	0,72	1,00%	0,71%	71,48%	0,63%	62,86%	0,66%	66,03%
dez/22	0,72	0,91%	0,71%	78,32%	0,63%	68,88%	0,66%	72,35%
nov/22	0,72	0,87%	0,71%	82,26%	0,63%	72,35%	0,66%	75,99%
out/22	0,72	0,87%	0,71%	82,26%	0,63%	72,35%	0,66%	75,99%
set/22	0,72	0,91%	0,71%	78,32%	0,63%	68,88%	0,66%	72,35%
ago/22	0,70	0,99%	0,69%	69,91%	0,61%	61,49%	0,64%	64,58%
jul/22	0,70	0,88%	0,69%	78,88%	0,61%	69,37%	0,64%	72,87%
jun/22	0,70	0,86%	0,69%	80,54%	0,61%	70,83%	0,64%	74,40%

Retorno Total

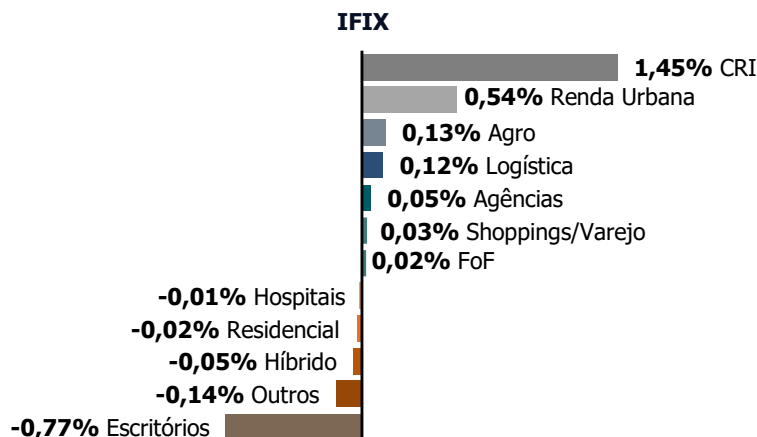
Retorno total do Fundo considerando a valorização da cota ajustada pela distribuição de rendimentos do período.

Data base	mar-23	2023	12 Meses	1ª Emissão (R\$100,89)	2ª Emissão (R\$114,71)	3ª Emissão (R\$109,21)
	25/10/2018 ¹⁰	04/11/2019 ¹⁰	17/08/2020 ¹⁰			
Cota Patrimonial ¹¹	-0,13%	-2,43%	-0,20%	16,62%	-2,88%	-2,42%
Cota Mercado ¹²	0,83%	2,09%	12,70%	7,05%	-11,35%	-10,74%
CDI Líquido ⁷	1,00%	2,81%	11,29%	28,34%	21,57%	18,68%
IFIX ⁵	-1,69%	-3,70%	-0,68%	24,71%	-1,57%	0,45%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	N/A	N/A	N/A	58,64%	N/A	N/A
Cota Mercado x CDI Líquido ¹³	83,02%	74,38%	112,54%	24,87%	N/A	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	N/A	N/A	N/A	67,25%	N/A	N/A
Cota Mercado x IFIX ¹¹	N/A	N/A	N/A	28,52%	N/A	N/A

9. A projeção de rendimentos apresentada representa uma estimativa, sujeita a variações e não deve ser interpretada como garantia de rentabilidade ao investidor. 10. Data ponderada pelo volume diário de cada emissão. 11. Rentabilidade total da cota patrimonial calculada pela variação do Valor patrimonial da cota do último dia útil do período de referência sobre o Valor patrimonial da cota do último dia útil do período anterior considerando o reinvestimento dos dividendos na cota. 12. Rentabilidade da cota de mercado no período de referência, calculada segundo a mesma metodologia da cota patrimonial, sem deduções de imposto sobre ganho de capital. 13. Comparação no período equivalente por conta do início das negociações no mercado secundário em 25/02/2019.

Desempenho VS. IFIX

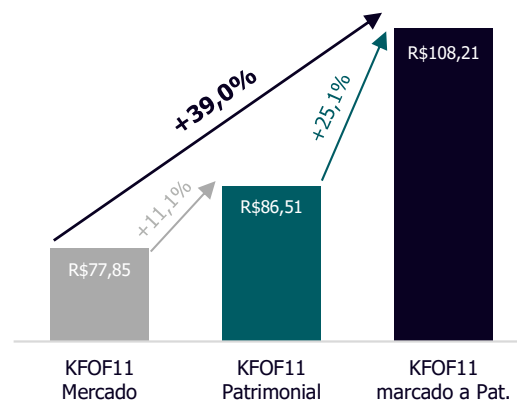
No acumulado de 2023, ao término do mês de março este é o resultado do fundo por segmento em relação ao IFIX (segmentos com valores positivos indicam que o segmento contribuiu de forma positiva na performance do KFOF11 em relação ao IFIX).



Análise de Upside

Com o patamar atual do mercado secundário, há uma oportunidade potencial de upside nos segmentos que estão na carteira do fundo e apresentam expressivo deságio em relação ao valor patrimonial.

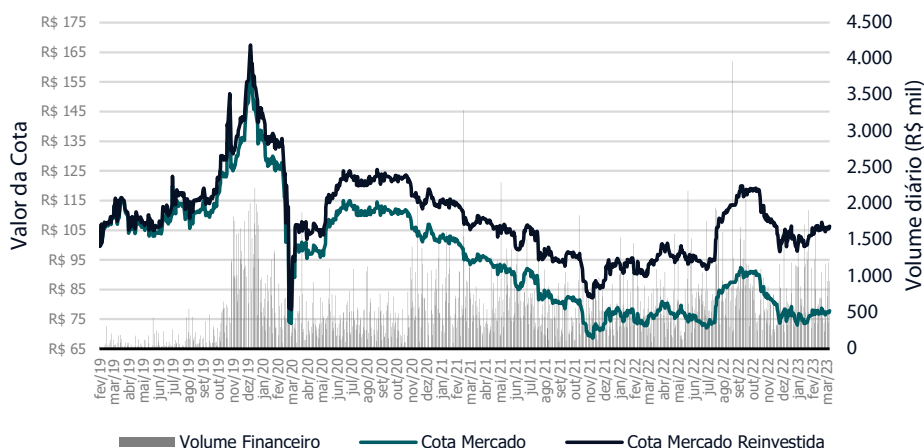
Segmento	% Ativo	Ágio/Deságio	Ágio/Deságio KFOF	Ágio/Deságio Total	Upside Potencial
Escritórios	21,31%	-35,53%	-10,02%	-41,99%	+72,37%
Shoppings/Varejo	19,86%	-24,05%	-10,02%	-31,66%	+46,33%
Outros	4,09%	-17,02%	-10,02%	-25,33%	+33,93%
Logística	13,12%	-17,46%	-10,02%	-25,73%	+34,64%
Renda Urbana	8,02%	-9,58%	-10,02%	-18,63%	+22,90%
CRI	33,59%	-7,13%	-10,02%	-16,43%	+19,66%
Total	100%	-20,05%	-10,02%	-28,06%	+39,00%



Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 213.329 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 4,71% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 716.605 e um volume médio por negócio de R\$ 637. No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 16,48 milhões.

R\$ 0,72 mi
volume médio
diário

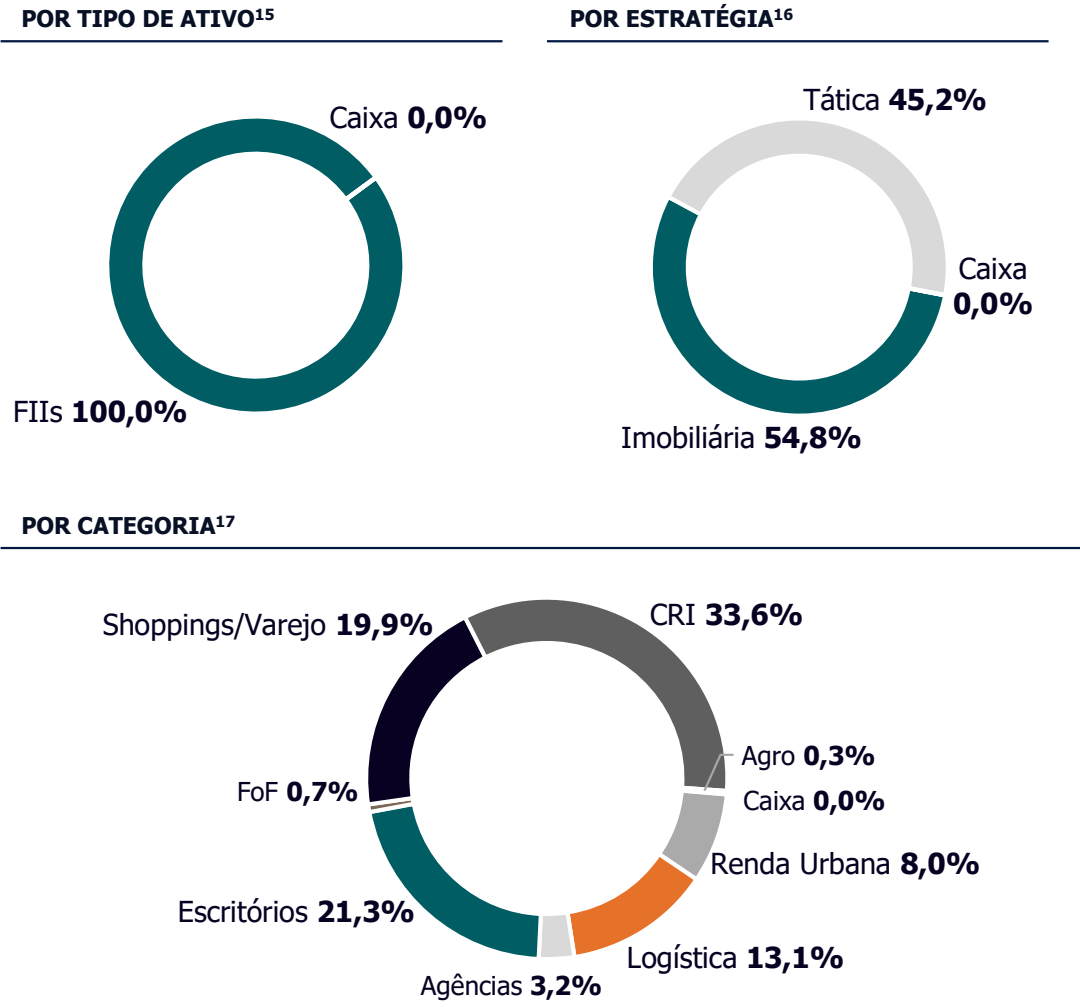


Alocação do Fundo¹⁴

Ao término do mês de março o Fundo encontrava-se com 99,9% dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com as seguintes estratégias:

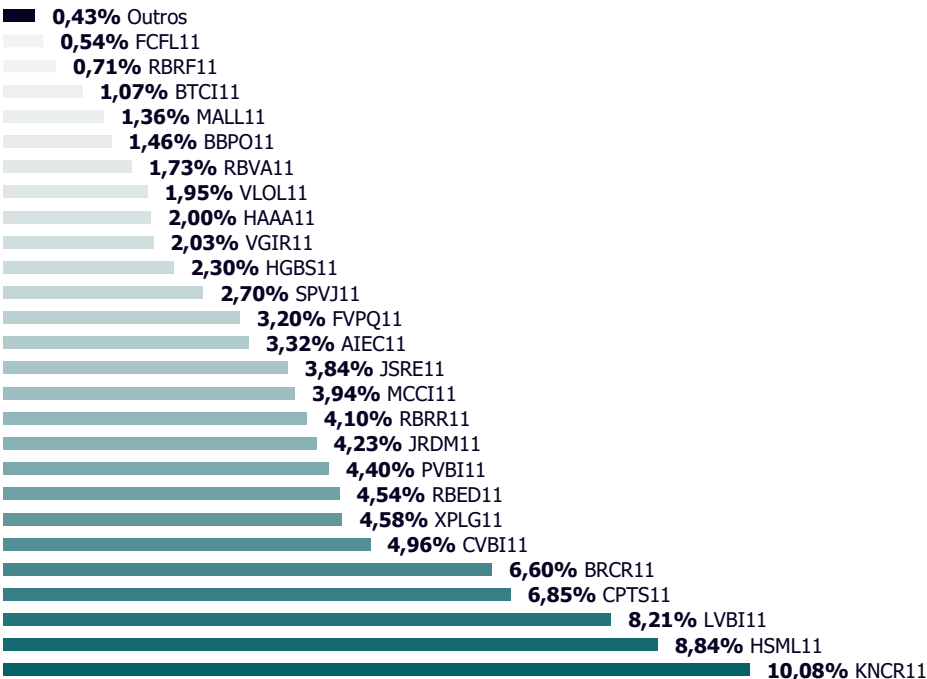
Alocação Tática:
estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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



Composição do portfólio de FIIs¹⁷

Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em 31/01/2023.



14. Detalhamento da alocação dos recursos do Fundo na data base do relatório. 15. Alocação de cada classe de ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo. 16. Participação de cada estratégia em relação ao patrimônio líquido do Fundo. 17. Participação de cada categoria em relação ao patrimônio líquido do Fundo. 18. 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 Contábeis¹⁹

Para apuração dos recursos disponíveis para distribuição no mês, são considerados os rendimentos de FIIs, as receitas financeiras e o resultado da alienação de cotas de FIIs, 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.

Recursos disponíveis para distribuição:

Distribuição de resultados (em R\$)	mar-23
(+) Receitas Totais	3.732.723,80
(-) Despesas Totais	-252.604,88
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	-146,60
(=) Resultado Mensal	3.479.972,32
(-) Reserva	-215.985,52
Distribuição	3.263.986,80

Valor Patrimonial²⁰

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 ²¹	Ágio/Deságio ²²
31.03.23	R\$ 392.197.525	R\$ 86,51	-0,96%	R\$ 77,85	-10,02%
28.02.23	R\$ 395.987.915	R\$ 87,35	-0,90%	R\$ 77,93	-10,78%
31.01.23	R\$ 399.581.483	R\$ 88,14	-3,00%	R\$ 76,50	-13,21%
30.12.22	R\$ 411.927.536	R\$ 90,87	-1,30%	R\$ 78,42	-13,70%
30.11.22	R\$ 417.351.938	R\$ 92,06	-6,43%	R\$ 81,65	-11,31%
31.10.22	R\$ 446.027.323	R\$ 98,39	-1,83%	R\$ 91,24	-7,27%
30.09.22	R\$ 454.362.916	R\$ 100,23	0,52%	R\$ 92,44	-7,77%
31.08.22	R\$ 451.995.985	R\$ 99,71	8,13%	R\$ 86,42	-13,32%
29.07.22	R\$ 418.012.099	R\$ 92,21	-0,67%	R\$ 74,79	-18,89%
30.06.22	R\$ 420.813.315	R\$ 92,83	-2,55%	R\$ 75,92	-18,21%

19. Números não auditados. 20. Valor patrimonial nas datas de referência já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada no período. 21. Valor de mercado da cota na data de referência. 22. Prêmio ou desconto do valor de mercado da cota em relação ao valor patrimonial da cota.

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