

KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

Kinea

uma empresa



FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Fevereiro 2024



Clique e acesse o prospecto desse fundo

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\$ 441.398.725,67

Patrimônio líquido¹

R\$ 97,37

Posição em 29/02/24

Valor patrimonial da cota

R\$ 0,80/cota

Pagamento em 14/03/24.

Renda Mensal

Kinea Investimentos Ltda

Gestor

19.552

Número de cotistas²

R\$ 101,05

Fechamento em 29/02/24

Valor de mercado da cota

R\$ 25.109.548 / mês

R\$ 1.321.555 / média diária

Volume negociado

Prezado Investidor,

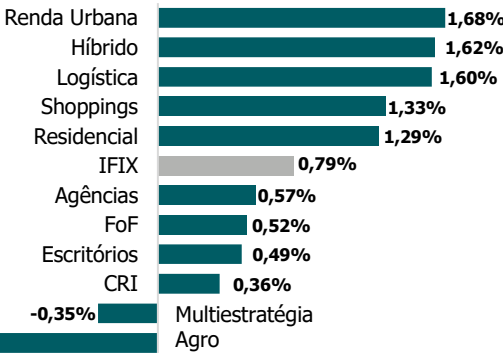
No início deste ano os dados reportados de emprego, atividade e inflação dos Estados Unidos vieram elevados. Em janeiro o CPI foi de 0,3%, acima da expectativa de 0,2%. Apesar da inflação de serviços permanecer resiliente, indicadores como a queda das intenções de contratação, queda das demissões voluntárias e da variação de salários sugerem um mercado de trabalho mais equilibrado para os próximos meses. A convergência da inflação em direção à meta e os próximos dados de inflação e atividade mais brandos podem levar o Fed a iniciar o ciclo de corte de juros. Destacamos como risco para este cenário um potencial retorno da inflação de bens, em razão do aumento do preço de fretes pelo fechamento do Mar Vermelho.

O processo de afrouxamento monetário continua no Brasil e as curvas de mercado indicam que a SELIC deve terminar o ciclo em 9,50%. A depender do comportamento da inflação em 2024 visualizamos que a SELIC terminal poderá ser inferior a este patamar. O IPCA variou 0,42% em janeiro, mostrando um aumento relevante da inflação alimentar pelas condições climáticas adversas. Para fevereiro e março as projeções divulgadas pela ANBIMA indicam variações de 0,75% e 0,24%. Em relação ao mercado de trabalho a taxa de desemprego (PNAD) permanece em patamar baixo de 7,6% e o aumento da população ocupada segue relevante, com destaque para o setor de serviços. Com indicadores de emprego positivos e a sequência do processo de flexibilização monetária acreditamos que o crescimento do PIB em 2024 será positivo e próximo a 2%. Apesar dos dados de arrecadação positivos de janeiro temos uma preocupação de médio prazo para o cenário fiscal brasileiro, que poderia se traduzir em aumento de prêmio das taxas de juros e da inflação implícita.

Em fevereiro o IFIX teve alta de 0,79%, com destaque positivo para os segmentos Renda Urbana, Híbrido, Logística, Shoppings e Residencial. No segmento Híbrido o fundo RBRP11 – RBR Properties realizou a locação de um andar do Edifício River One e a venda de quatro participações em ativos do portfólio com lucro. No segmento Renda Urbana o fundo TRXF11 – TRX Real Estate anunciou uma transação potencial de venda de 8 ativos do portfólio e compra de 3 novos ativos, que gerará um ganho de capital muito relevante.

No mês de fevereiro realizamos a venda parcial de um fundo de logística visando a alocação em novos ativos. Realizamos um aumento pontual em outro fundo de logística. No mês foi iniciada a primeira série da 4ª emissão de cotas do fundo, com liquidação em 15/03. A oferta visa a captação de R\$ 194.113.150.

Variação



0,99% ↑

Ibovespa

129.020 pontos

0,60% ↑

Dólar

R\$ 4,9833

+0,79%

IFIX⁵

95,2%

ativos alocados em fundos imobiliários

9,50%

dividend yield⁶

O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 14/03, foi de R\$ 0,80/cota, equivalente a um dividend yield⁶ de 9,50% (116% do CDI Líquido⁷) em relação à cota de mercado 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. Número de cotistas em 29/02/2024. 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.

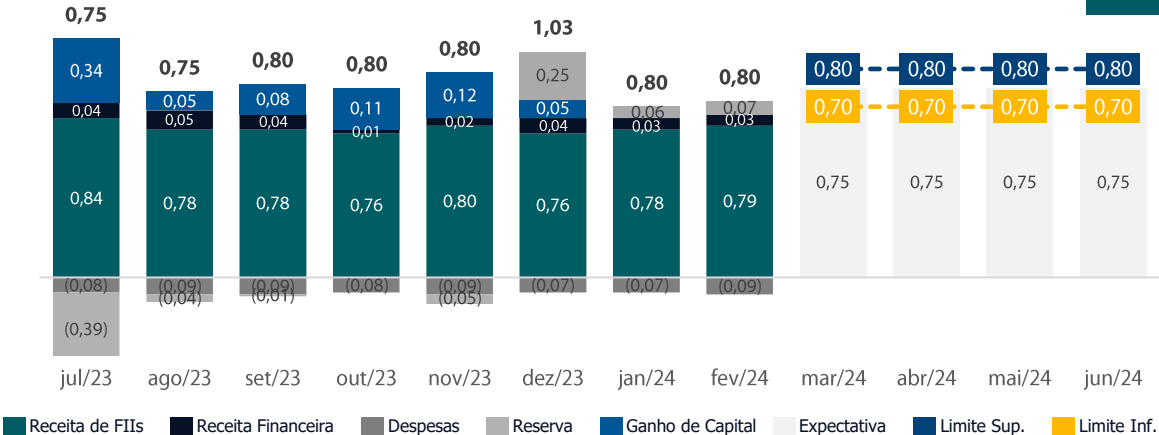
Composição do Rendimento⁸

No mês, o rendimento foi de R\$ 0,80/cota, a ser distribuído em 14/03/24.

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 2024. A projeção se baseia na expectativa de retorno gerado pela estratégia adotada pela gestão no cenário atual de mercado.

Reserva acumulada não distribuída:
R\$ 0,56/cota



Retorno Total

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

Data base	fev-24	2024	12 Meses	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão
				(R\$100,89) 25/10/2018 ⁹	(R\$114,71) 04/11/2019 ⁹	(R\$109,21) 17/08/2020 ⁹
Cota Patrimonial ¹⁰	0,38%	0,98%	23,38%	36,30%	13,51%	14,04%
Cota Mercado ¹¹	0,26%	4,07%	44,28%	53,18%	26,85%	27,73%
CDI Líquido ⁷	0,68%	1,51%	10,83%	41,30%	33,75%	30,54%
IFIX ⁵	0,79%	1,47%	19,64%	51,77%	19,79%	22,24%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	55,66%	64,93%	215,87%	87,89%	40,02%	45,99%
Cota Mercado x CDI Líquido ¹²	37,84%	269,46%	408,82%	128,76%	79,54%	90,81%
Cota Patrimonial x IFIX	47,75%	66,85%	119,04%	70,12%	68,26%	63,13%
Cota Mercado x IFIX ¹²	32,46%	277,40%	225,44%	102,72%	135,66%	124,66%

Rentabilidade

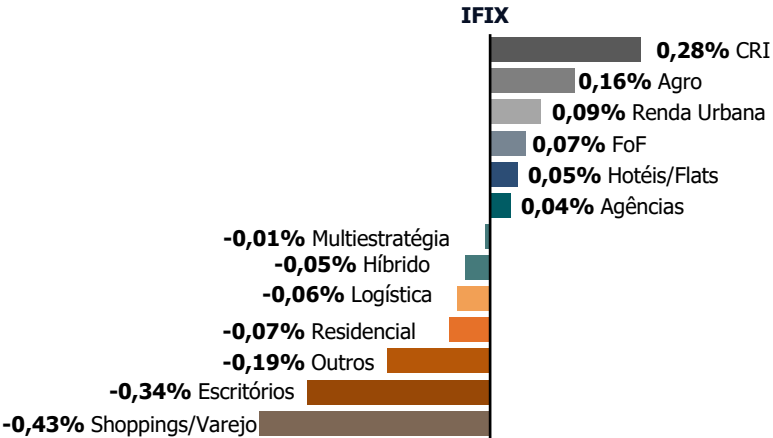
Rentabilidade mensal do Fundo considerando a distribuição de rendimento e tomando como base investidores hipotéticos que tenham participado em uma das duas emissões pelas respectivas cotas médias.

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
fev/24	0,80	0,68%	0,79%	116,32%	0,70%	102,30%	0,73%	107,46%
jan/24	0,80	0,86%	0,79%	92,29%	0,70%	81,17%	0,73%	85,26%
dez/23	1,03	0,72%	1,02%	140,94%	0,90%	123,96%	0,94%	130,20%
nov/23	0,80	0,78%	0,79%	101,65%	0,70%	89,40%	0,73%	93,90%
out/23	0,80	0,85%	0,79%	93,52%	0,70%	82,25%	0,73%	86,39%
set/23	0,80	0,83%	0,79%	95,72%	0,70%	84,18%	0,73%	88,42%
ago/23	0,75	0,97%	0,74%	76,77%	0,65%	67,52%	0,69%	70,92%
Jul/23	0,75	0,91%	0,74%	81,59%	0,65%	71,75%	0,69%	75,37%
Jun/23	1,00	0,91%	0,99%	108,78%	0,87%	95,67%	0,92%	100,49%
Mai/23	0,75	0,95%	0,74%	77,86%	0,65%	68,48%	0,69%	71,93%

8. A projeção de rendimentos apresentada representa uma estimativa, sujeita a variações e não deve ser interpretada como garantia de rentabilidade ao investidor. 9. Data ponderada pelo volume diário de cada emissão. 10. 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. 11. 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. 12. Comparação no período equivalente por conta do início das negociações no mercado secundário em 25/02/2019.

Desempenho VS. IFIX

No acumulado de 2024, ao término do mês de fevereiro, 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

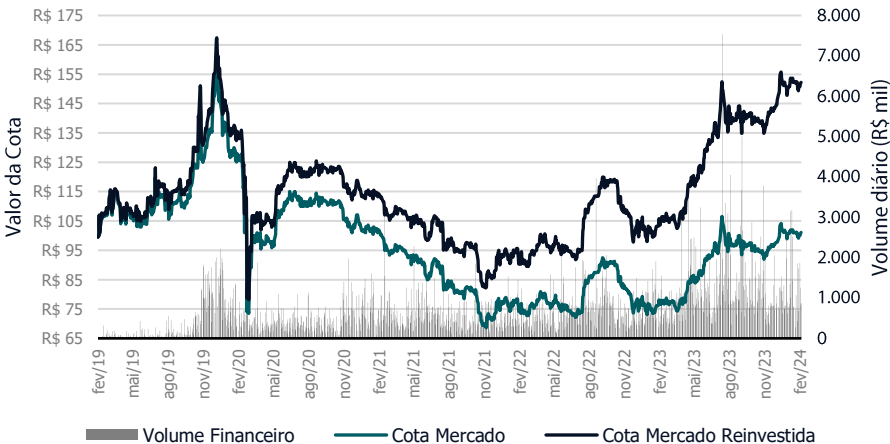
Com o patamar atual do mercado secundário, há uma oportunidade potencial de upside nos segmentos que estão na carteira do fundo e apresentam expressivo deságio em relação ao valor patrimonial.

Segmento	% Ativo	Ágio/Deságio	Ágio/Deságio KFOF	Ágio/Deságio Total	Upside Potencial
Escritórios	13,58%	-38,04%	3,78%	-35,69%	+55,51%
Shoppings/Varejo	23,12%	-11,02%	3,78%	-7,66%	+8,29%
CRI	32,58%	-1,25%	3,78%	2,48%	-2,42%
Outros	9,36%	-0,26%	3,78%	3,51%	-3,39%
Logística	13,26%	0,43%	3,78%	4,22%	-4,05%
Renda Urbana	8,10%	1,75%	3,78%	5,59%	-5,30%
Total	100%	-10,27%	3,78%	-6,88%	+7,38%

Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 248.192 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 5,47% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 1.321.555 e um volume médio por negócio de R\$ 591. No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 25,11 milhões.

R\$ 1,32 mi
volume médio
diário



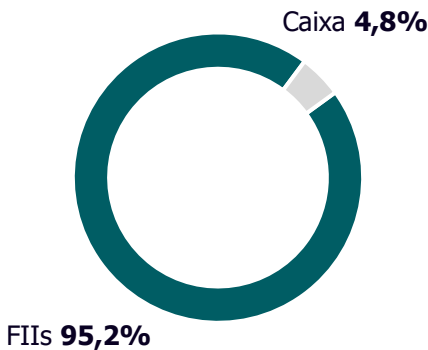
Alocação do Fundo¹³

Ao término do mês de fevereiro o Fundo encontrava-se com 95,2% dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com as seguintes estratégias:

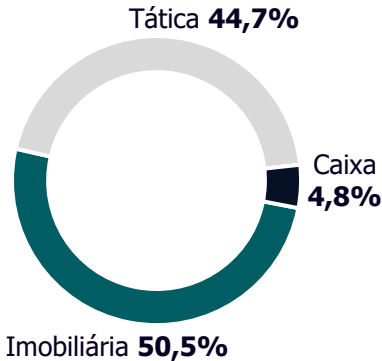
Alocação Tática:
estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

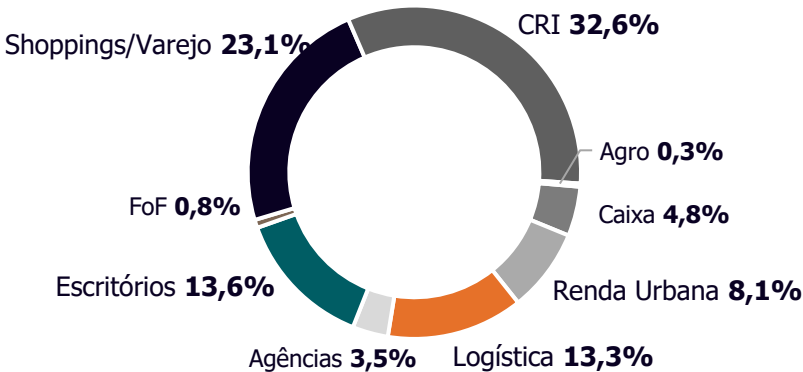
POR TIPO DE ATIVO¹⁴



POR ESTRATÉGIA¹⁵

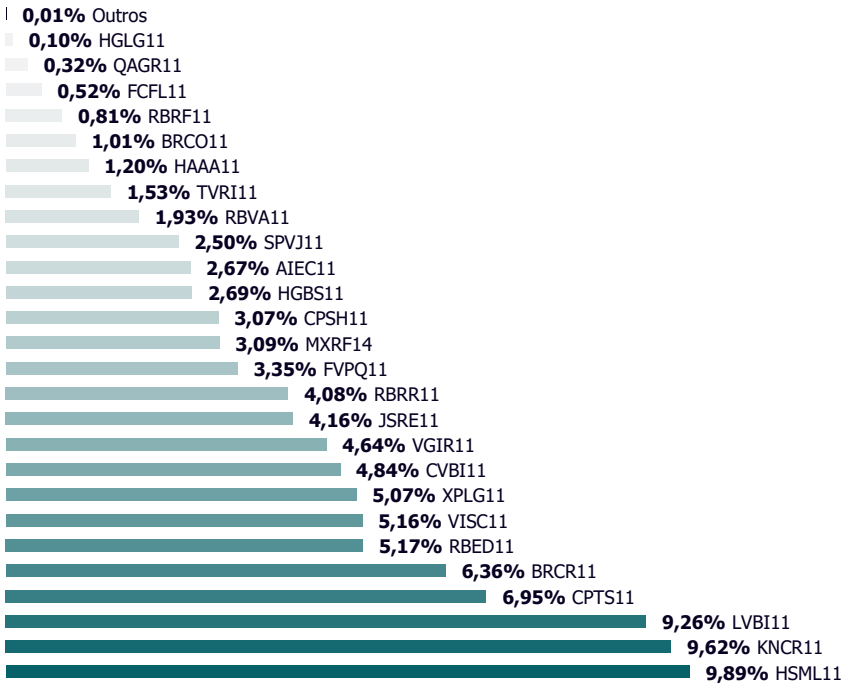


POR CATEGORIA¹⁶



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 29/12/2023.



13. Detalhamento da alocação dos recursos do Fundo na data base do relatório. 14. Alocação de cada classe de ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo. 15. Participação de cada estratégia em relação ao patrimônio líquido do Fundo. 16. Participação de cada categoria em relação ao patrimônio líquido do Fundo. 17. 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 Contábeis¹⁸

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\$)	fev-24
(+) Receitas Totais	3.732.140,53
(-) Despesas Totais	-418.756,55
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	-5.626,28
(=) Resultado Mensal	3.307.757,70
(+) Reserva	318.894,30
Distribuição	3.626.652,00

Valor Patrimonial¹⁹

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 ²⁰	Ágio/Deságio ²¹
29.02.24	R\$ 441.398.726	R\$ 97,37	-0,44%	R\$ 101,05	3,78%
31.01.24	R\$ 443.343.262	R\$ 97,80	-0,22%	R\$ 101,59	3,88%
29.12.23	R\$ 444.309.562	R\$ 98,01	2,45%	R\$ 97,87	-0,14%
30.11.23	R\$ 433.689.941	R\$ 95,67	0,22%	R\$ 94,17	-1,57%
31.10.23	R\$ 432.757.618	R\$ 95,46	-3,33%	R\$ 96,59	1,18%
29.09.23	R\$ 447.679.980	R\$ 98,75	-0,68%	R\$ 98,29	-0,47%
31.08.23	R\$ 450.723.246	R\$ 99,42	0,54%	R\$ 96,54	-2,90%
31.07.23	R\$ 448.300.300	R\$ 98,89	1,35%	R\$ 97,49	-1,42%
30.06.23	R\$ 442.312.456	R\$ 97,57	5,65%	R\$ 93,01	-4,67%
31.05.23	R\$ 418.667.373	R\$ 92,35	3,58%	R\$ 85,69	-7,22%

18. Números não auditados. 19. Valor patrimonial nas datas de referência já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada no período. 20. Valor de mercado da cota na data de referência. 21. 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