

KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

# FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Fevereiro 2021

## 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 IFIX <sup>4</sup>	R\$ 484.804.703,22	6.783
Taxa de performance <sup>3</sup>	<b>Patrimônio líquido<sup>1</sup></b>	<b>Número de cotistas</b>
0,92% a.a. taxa de adm. e gestão <sup>2</sup>	R\$ 106,94	R\$ 101,67
	Posição em 26/02/21	Fechamento em 26/02/21
	<b>Valor patrimonial da cota</b>	<b>Valor de mercado da cota</b>
03/09/2018	R\$ 0,55/cota	R\$ 12.152.922 / mês
<b>início do fundo</b>	Pagamento em 12/03/21.	R\$ 675.162 / média diária
	<b>Renda Mensal</b>	<b>Volume negociado</b>
Intrag DTVM Ltda	Kinea Investimentos Ltda	
<b>Administrador</b>	<b>Gestor</b>	

## Prezado Investidor,

**Em fevereiro o Ibovespa apresentou queda de 4,37%, atingindo os 110.035 pontos. A situação da pandemia se mostrou estável no mês, com a manutenção do número de novos casos e mortes em um patamar elevado. Há uma oferta limitada de vacinas no Brasil no curto prazo, porém o início da produção de doses da vacina Astrazeneca a partir de março-21, aliada à compra de outros imunizantes como a indiana Covaxin, devem contribuir para elevar a disponibilidade no segundo trimestre de 2021. Espera-se que o crescimento econômico deste ano seja determinado pelo ritmo e eficácia da vacinação, ou seja, deve se concentrar no segundo semestre. Em relação aos estímulos monetários, espera-se uma renovação de um auxílio emergencial em menor nível, com alguma compensação pela limitação de gastos do governo a partir da aprovação da PEC Emergencial. Segundo último Relatório Focus, a expectativa é de uma SELIC de 4% ao final de 2021, refletindo um possível aumento da pressão inflacionária no ano.**

**4,37% ↓**
**Ibovespa**

110.035 pontos

**2,39% ↑**
**dólar**

R\$ 5,6023

**+0,25%**
**IFIX<sup>4</sup>**
**96,8%**

ativos alocados em fundos imobiliários

**0,51%**

 dividend yield<sup>5</sup>

No mês, **o IFIX<sup>4</sup> teve alta de 0,25%**. O segmento de CRIs apresentou uma valorização de 4,43%, em função da manutenção de rendimentos elevados, que refletem os maiores níveis de inflação dos últimos meses, com destaque para o IGP-M. O segmento de escritórios teve a maior queda do mês, de 3,62%. A preocupação com o retorno do crescimento econômico, que indica expansão das empresas, e o possível impacto do home office levou o segmento a negociar com deságio do valor de mercado em relação ao valor patrimonial (12,2% de deságio sobre o valor patrimonial de Jan/21).

Com a recuperação da distribuição de rendimentos de fundos de Shoppings investidos e o ganho de capital apurado pelo fundo na venda de certos fundos imobiliários, decidiu-se elevar a distribuição para R\$ 0,55/cota. O resultado líquido do mês foi de R\$ 0,78/cota, o que gerou R\$ 0,46/cota de resultado ainda não distribuído no semestre. No mês, foram vendidas posições de fundos de Renda Urbana, Shoppings - redução gradual de risco no segmento em um papel que atingiu seu preço justo -, Logística e CRI - venda de um ativo com o objetivo de reentrada a um melhor preço via oferta e troca de uma posição para outro fundo de CRI com melhor relação risco/retorno. Na parte das aquisições foram alocados recursos em duas emissões: a primeira é de um fundo do setor logístico, com um portfólio bastante diversificado entre regiões e com relevante exposição ao e-commerce; a segunda é de um fundo de CRI com uma carteira diversificada, com boa relação risco/retorno e relevante exposição à índices de inflação. A exposição do fundo aos segmentos de Shoppings, Escritórios Corporativos e Renda Urbana permanece superior que a do IFIX.

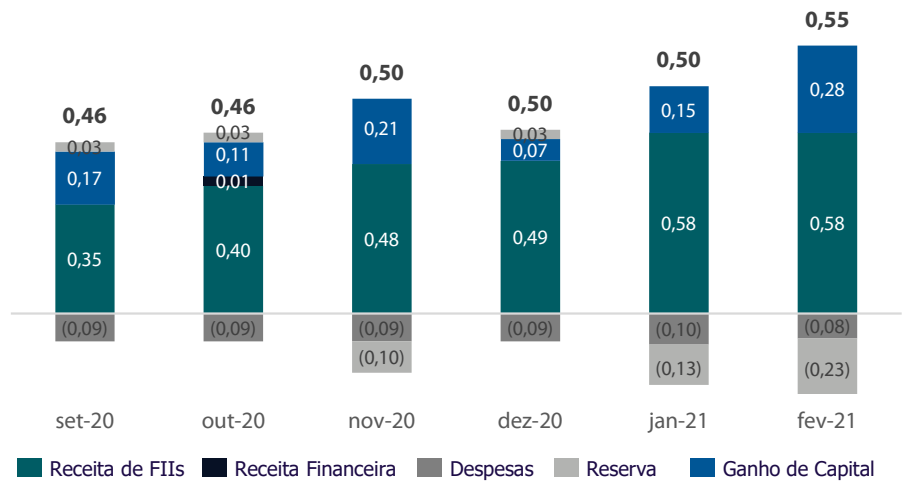
No fim de fevereiro, 96,8% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários.

O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 12/03, foi de R\$ 0,55/cota, equivalente a um **dividend yield<sup>5</sup> de 0,51% (450% do CDI Líquido<sup>6</sup>)** em relação à cota patrimonial de fechamento do mês.

## Composição do Rendimento

No mês, o rendimento foi de R\$ 0,55/cota, a ser distribuído em 12/03/21.

O rendimento é composto por dividendos de FIIs da carteira, receita financeira e resultado da alienação de cotas, deduzidos das despesas do Fundo e poderá sofrer variações pela exposição em FIIs 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		2ª Emissão		3ª Emissão			
	R\$ 100,89		R\$ 114,71		R\$ 109,21			
Competência	Dividendos (R\$)	Taxa DI <sup>6</sup>	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI
fev/21	0,55	0,11%	0,55%	476,77%	0,48%	419,30%	0,50%	440,43%
jan/21	0,50	0,13%	0,50%	371,47%	0,44%	326,69%	0,46%	343,15%
dez/20	0,50	0,13%	0,50%	371,47%	0,44%	326,69%	0,46%	343,15%
nov/20	0,50	0,13%	0,50%	390,05%	0,44%	343,04%	0,46%	360,32%
out/20	0,46	0,13%	0,46%	341,75%	0,40%	300,56%	0,42%	315,70%
set/20	0,46	0,13%	0,46%	341,75%	0,40%	300,56%	0,42%	315,70%
ago/20	0,46	0,14%	0,46%	333,47%	0,40%	293,27%	0,42%	308,05%
jul/20	0,46	0,17%	0,46%	276,02%	0,40%	242,75%	0,42%	254,98%
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%	-	-

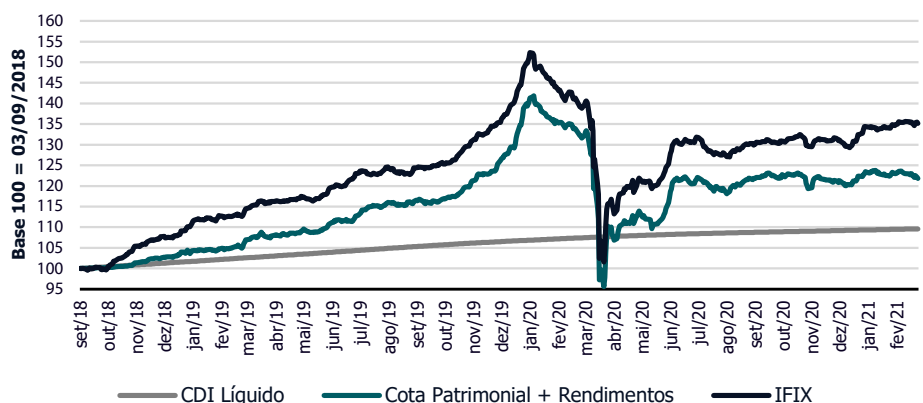
## RETORNO TOTAL

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

Data base	fev-21	2021	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão
			(R\$100,89)	(R\$114,71)	(R\$109,21)
			25/10/2018 <sup>7</sup>	04/11/2019 <sup>7</sup>	17/08/2020 <sup>7</sup>
Cota Patrimonial <sup>8</sup>	-1,32%	-1,45%	20,64%	0,47%	1,07%
Cota Mercado <sup>9</sup>	-0,21%	-4,58%	14,87%	-4,60%	-4,27%
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,11%	0,24%	8,84%	3,23%	0,84%
IFIX <sup>4</sup>	0,25%	0,57%	30,39%	2,91%	5,02%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	N/A	N/A	233,55%	14,59%	126,55%
Cota Mercado x CDI Líquido <sup>10</sup>	N/A	N/A	168,26%	N/A	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	N/A	N/A	67,94%	16,20%	21,24%
Cota Mercado x IFIX <sup>10</sup>	N/A	N/A	48,95%	N/A	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 21,85%, comparado a uma valorização de 35,17% do IFIX<sup>4</sup> e 9,60% 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.

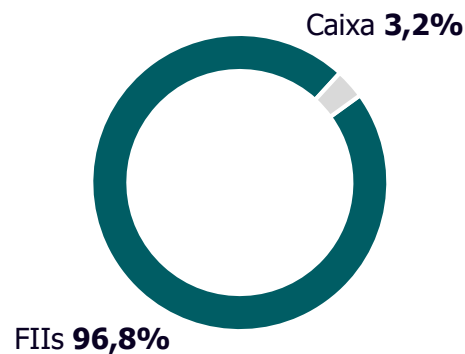
## Alocação do Fundo<sup>11</sup>

Ao término do mês de Fevereiro o Fundo encontrava-se com 96,8% dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com **as seguintes estratégias**:

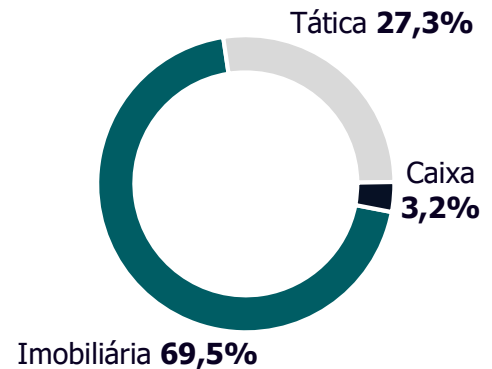
**Alocação Tática:**  
estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

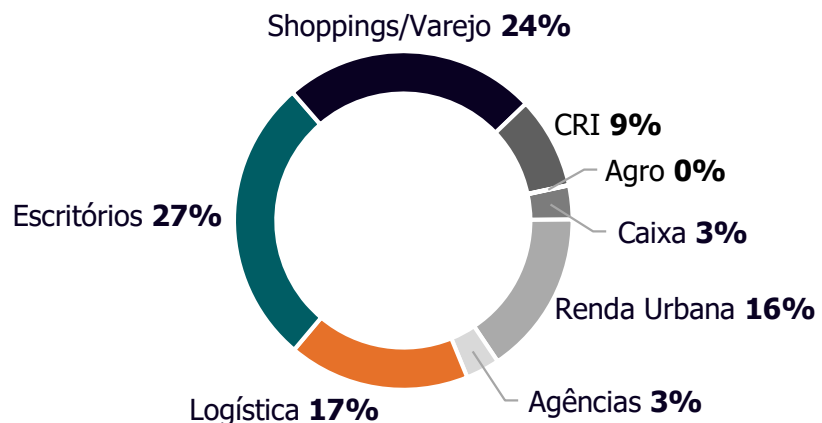
### POR TIPO DE ATIVO<sup>12</sup>



### POR ESTRATÉGIA<sup>13</sup>



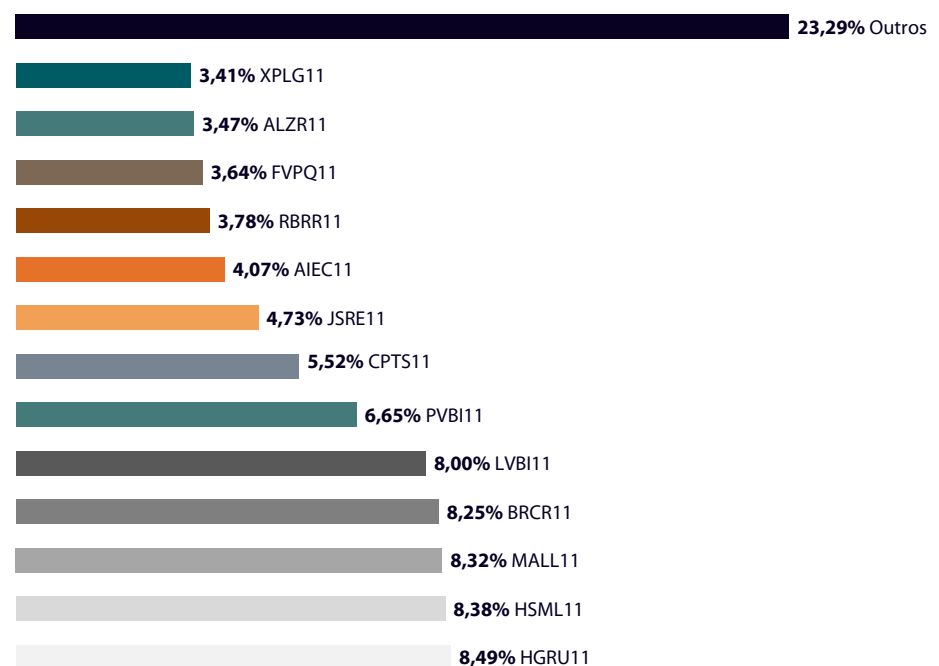
### POR CATEGORIA<sup>14</sup>



## Composição do portfólio de FIIs<sup>15</sup>

Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em **31/12/2020**.

### % do PL Caixa



11. Detalhamento da alocação dos recursos do Fundo na data base do relatório. 12. Alocação de cada classe de ativo em relação ao total de ativos do Fundo. 13. Participação de cada estratégia em relação ao total alocado em FIIs. 14. Participação de cada categoria em relação ao total alocado em FIIs. 15. 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 Contábeis<sup>16</sup>

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.

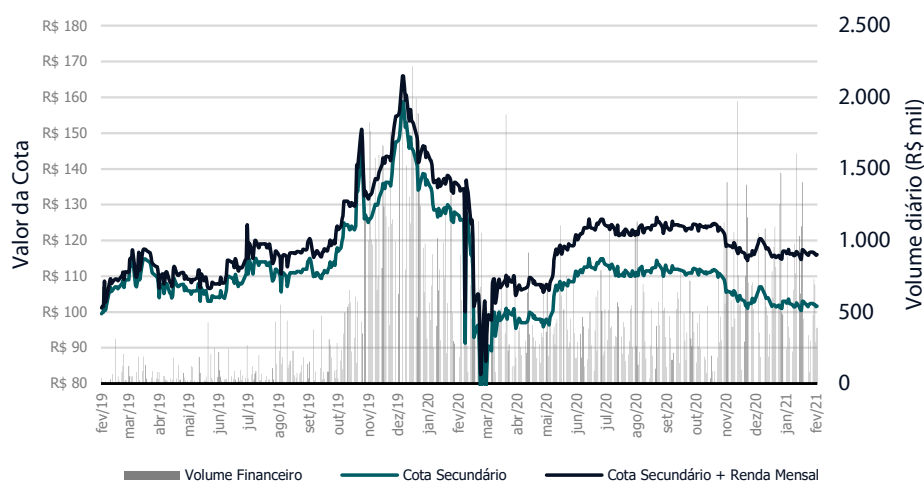
### Recursos disponíveis para distribuição:

Distribuição de resultados (em R\$)	fev-21
(+) Receitas Totais	2.658.927,13
(-) Despesas Totais	-387.704,14
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	1.281.251,06
<b>(=) Resultado Mensal</b>	<b>3.552.474,05</b>
(-) Reserva	-1.059.150,80
<b>Distribuição</b>	<b>2.493.323,25</b>

## Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 119.637 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 2,64% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 675.162 e um volume médio por negócio de R\$ 2.617. Em fevereiro, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 12,15 milhões.

**R\$ 0,68 mi**  
volume médio diário



## 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>
26.02.21	R\$ 484.804.703	R\$ 106,94	-1,83%	R\$ 101,67	-4,93%
29.01.21	R\$ 493.840.252	R\$ 108,94	-0,59%	R\$ 102,38	-6,02%
31.12.20	R\$ 496.759.796	R\$ 109,58	1,61%	R\$ 107,05	-2,31%
30.11.20	R\$ 490.859.848	R\$ 107,84	1,28%	R\$ 105,50	-2,17%
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%

## 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](mailto:contato@kinea.com.br)

