

KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Fevereiro 2022

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 IFIX⁵

Taxa de performance⁴

0,92% a.a.

taxa de adm. e gestão³

03/09/2018

início do fundo

Intrag DTVM Ltda

Administrador

R\$ 423.393.828,07

Patrimônio líquido¹

R\$ 93,40

Posição em 25/02/22

Valor patrimonial da cota

R\$ 0,65/cota

Pagamento em 15/03/22.

Renda Mensal

Kinea Investimentos Ltda

Gestor

8.111

Número de cotistas²

R\$ 74,50

Fechamento em 25/02/22

Valor de mercado da cota

R\$ 11.260.416 / mês

R\$ 592.653 / média diária

Volume negociado

Prezado Investidor,

Em fevereiro o Ibovespa teve alta de 0,89%, atingindo 113.142 pontos. O fluxo de investidores estrangeiros continuou elevado ao longo do mês de fevereiro, no entanto após a invasão da Rússia à Ucrânia houve um impacto negativo nas bolsas globais, em função da maior aversão a risco causada pelo conflito militar e por suas implicações. O cenário ainda é de grande incerteza a respeito das consequências político-econômicas do conflito.

Para o mercado de fundos imobiliários, a gestão se preocupa com o impacto deste evento sobre a inflação brasileira e a política monetária doméstica e global (Estados Unidos, Europa), especialmente em virtude dos potenciais aumentos sobre as commodities energéticas e agrícolas, inclusive sobre insumos agrícolas como fertilizantes.

Em relação ao coronavírus verificou-se no Brasil uma queda substancial do número de casos a partir do início de fevereiro, acompanhada pela queda do número de óbitos a partir da segunda metade do mês. A taxa de vacinação elevada trouxe resultados positivos no combate à doença.

Em termos de atividade econômica, o setor de serviços teve alta de 1,4% em dezembro-21 em relação a novembro-21, com ajuste sazonal, de acordo com dados da PMS-IBGE. As cinco atividades analisadas tiveram crescimento no mês.

A inflação medida pelo IPCA em fevereiro-21 continuou elevada e disseminada, dado que oito dos nove grupos de produtos e serviços apresentaram alta. As maiores contribuições inflacionárias vieram dos grupos Educação (5,64%), Alimentação e bebidas (1,20%) e Transportes (0,87%). O IPCA-15 registrou alta de 0,99% em fevereiro-22.

A taxa SELIC foi elevada para 10,75% ao ano na última reunião do Comitê de Política Monetária. Esperamos que o aperto monetário deva continuar nos próximos encontros do comitê, porém com intensidade menor que 1,5 pontos, de acordo com a ata da última reunião.

De acordo com o último Boletim Focus, a expectativa é que a SELIC atinja 12,25% ao ano até o final de 2022 e 8,00% ao ano até o final de 2023.

0,89% ↑

Ibovespa

113.142 pontos

2,97% ↓

Dólar

R\$ 5,1525

-1,29%

IFIX⁵

99,6%

ativos alocados em
fundos imobiliários

10,47%

dividend yield⁶

Em fevereiro o IFIX⁵ teve queda de 1,29%. Todos os segmentos apresentaram desvalorização no mês, com destaque negativo para Agências Bancárias (-3,86%), Escritórios (-3,50%) e FoF (-3,25%). Os segmentos com menor desvalorização foram os de Renda Urbana (-1,26%) e CRI (-1,16%). Acreditamos que o segmento de CRI deve apresentar uma performance melhor que os demais em 2022, dada a elevada incerteza econômica global (inflação, aperto monetário e conflito militar na Ucrânia) e doméstica (eleições presidenciais, inflação e aperto monetário).

No final de fevereiro o dividend yield⁶ do IFIX⁵ atingiu 12,34%, o que equivale a um prêmio de 6,59% sobre o cupom da NTN-B com vencimento em 2035 atualmente em 5,75%. Quando avaliamos o histórico de prêmio desde o início de 2017, o patamar atual se apresenta bastante elevado. Apesar da piora do cenário externo em fevereiro, acreditamos que este prêmio de risco não se justifica.

Neste mês foi investida uma pequena parcela do patrimônio do fundo em um fundo do segmento de CRI com elevada exposição a CDI e operações high grade, a fim de capturar o movimento de elevação da SELIC.

Como resultado das mudanças realizadas na carteira do Fundo, teremos um aumento no dividendo a ser pago em março-22 para R\$ 0,65/cota. Tivemos um aumento importante do resultado decorrente de dividendos maiores em fundos de shoppings, em razão dos maiores aluguéis do mês de dezembro pelo Natal e fundos de CRI, pela inflação ainda alta. O resultado foi de R\$ 0,707/cota, adicionando R\$ 0,06/cota à reserva de dividendos realizados e não pagos, que atualmente equivale a R\$ 0,12/cota. A gestão está confiante no cenário de dividendos projetados, considerando a vigente reserva acumulada. Maiores informações sobre a expectativa de dividendos estão exibidas no gráfico "Composição do Rendimento" abaixo.

No fim de fevereiro, 99,6% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários.

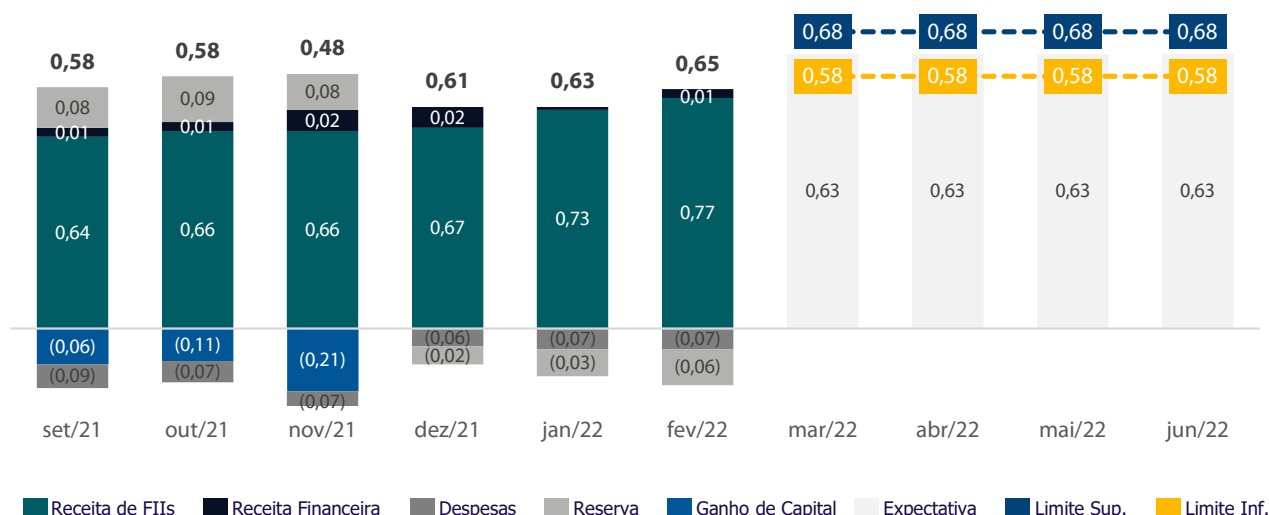
O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 15/03, foi de R\$ 0,65/cota, equivalente a **um dividend yield⁶ de 10,47% (137% do CDI Líquido⁷)** em relação à cota de mercado de fechamento do mês.

Composição do Rendimento⁸

No mês, o rendimento foi de R\$ 0,65/cota, a ser distribuído em 15/03/22.

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.

Abaixo temos a projeção de dividendos para o primeiro semestre de 2022. A projeção se baseia na expectativa de retorno gerado pela estratégia adotada pela gestão no cenário atual de mercado.



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/22	0,65	0,64%	0,64%	101,12%	0,57%	88,93%	0,60%	93,42%
jan/22	0,63	0,62%	0,62%	100,33%	0,55%	88,23%	0,58%	92,68%
dez/21	0,61	0,65%	0,60%	93,16%	0,53%	81,93%	0,56%	86,06%
nov/21	0,48	0,50%	0,48%	95,40%	0,42%	83,90%	0,44%	88,13%
out/21	0,58	0,41%	0,57%	140,79%	0,51%	123,82%	0,53%	130,06%
set/21	0,58	0,37%	0,57%	154,34%	0,51%	135,74%	0,53%	142,58%
ago/21	0,58	0,36%	0,57%	159,47%	0,51%	140,25%	0,53%	147,31%
jul/21	0,57	0,30%	0,56%	186,92%	0,50%	164,39%	0,52%	172,67%
jun/21	0,88	0,26%	0,87%	336,57%	0,77%	296,01%	0,81%	310,92%
mai/21	0,55	0,23%	0,55%	239,84%	0,48%	210,93%	0,50%	221,56%

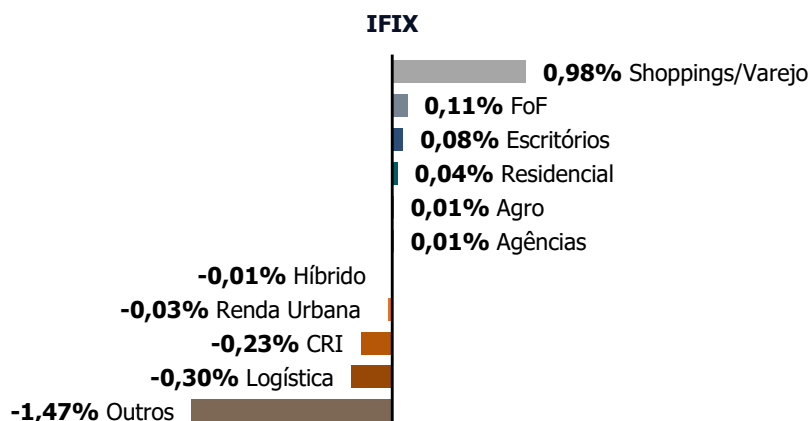
Retorno Total

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

Data base	fev-22	2022	12 Meses	1ª Emissão (R\$100,89)	2ª Emissão (R\$114,71)	3ª Emissão (R\$109,21)
				25/10/2018 ⁹	04/11/2019 ⁹	17/08/2020 ⁹
Cota Patrimonial ¹⁰	0,14%	-1,14%	-5,98%	14,34%	-4,78%	-4,33%
Cota Mercado ¹¹	-0,52%	-2,42%	-20,30%	-8,61%	-24,32%	-23,79%
CDI Líquido ⁷	0,64%	1,26%	4,80%	14,14%	8,21%	5,69%
IFIX ⁵	-1,29%	-2,27%	-5,04%	23,82%	-2,27%	-0,27%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	22,17%	N/A	N/A	101,44%	N/A	N/A
Cota Mercado x CDI Líquido ¹²	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	N/A	N/A	N/A	60,22%	N/A	N/A
Cota Mercado x IFIX ¹²	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Desempenho VS. IFIX

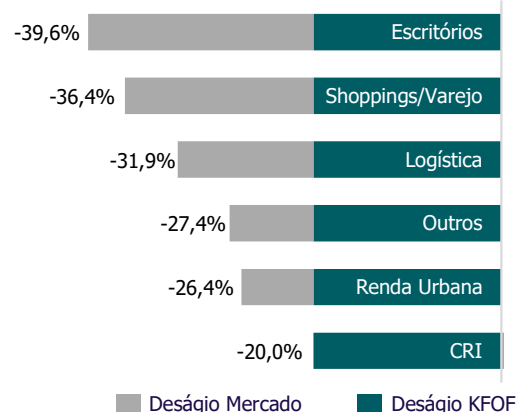
No acumulado de 2022, ao término do mês de fevereiro este é o resultado do fundo por segmento em relação ao IFIX (segmentos com valores positivos indicam que o segmento contribuiu de forma positiva na performance do KFOF11 em relação ao IFIX).



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.

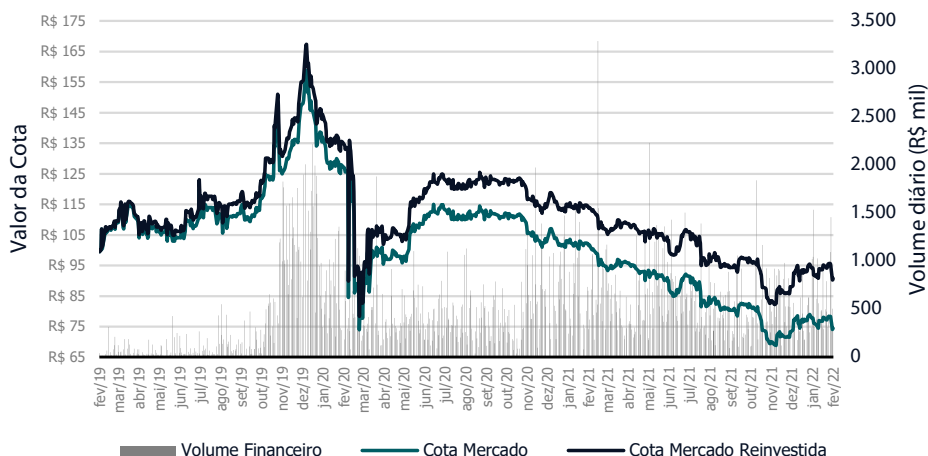
Segmento	% Ativo	Ágio/Deságio	Ágio/Deságio KFOF	Ágio/Deságio Total
Escritórios	25,20%	-24,26%	-20,24%	-39,59%
Shoppings/Varejo	25,00%	-20,29%	-20,24%	-36,42%
CRI	24,00%	0,30%	-20,24%	-20,00%
Logística	12,50%	-14,59%	-20,24%	-31,88%
Renda Urbana	8,90%	-7,76%	-20,24%	-26,43%
Outros	4,50%	-9,02%	-20,24%	-27,43%
Total	100%	-15,01%	-20,24%	-32,21%



Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 146.971 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 3,24% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 592.653 e um volume médio por negócio de R\$ 946. No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 11,26 milhões.

R\$ 0,59 mi
volume médio diário



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.

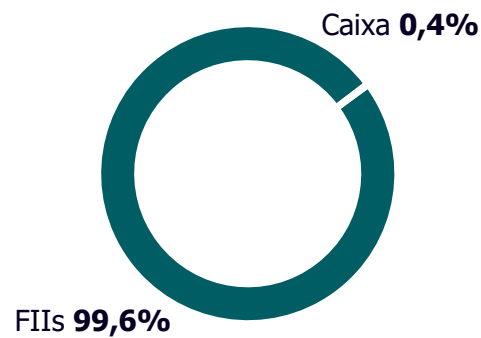
Alocação do Fundo¹³

Ao término do mês de fevereiro o Fundo encontrava-se com 99,6% dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com as seguintes estratégias:

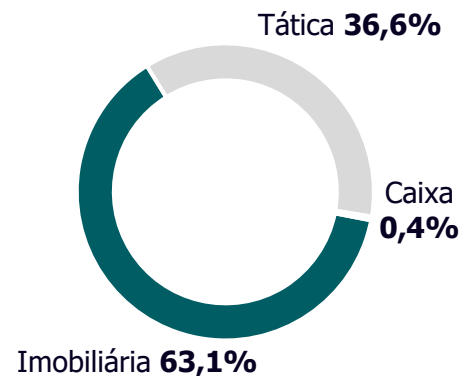
Alocação Tática:
estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

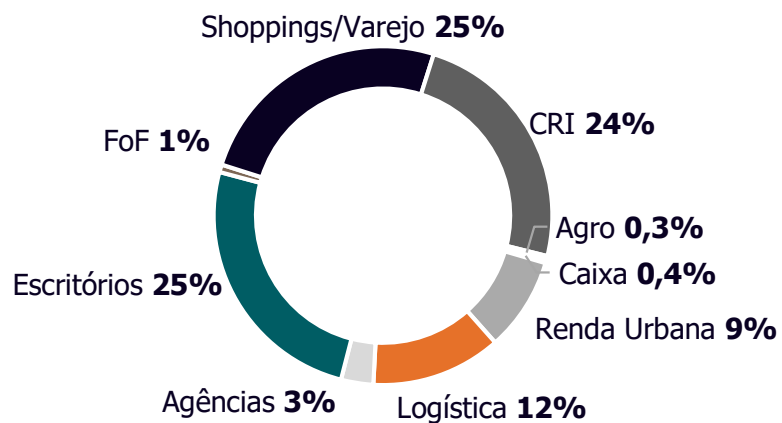
POR TIPO DE ATIVO¹⁴



POR ESTRATÉGIA¹⁵

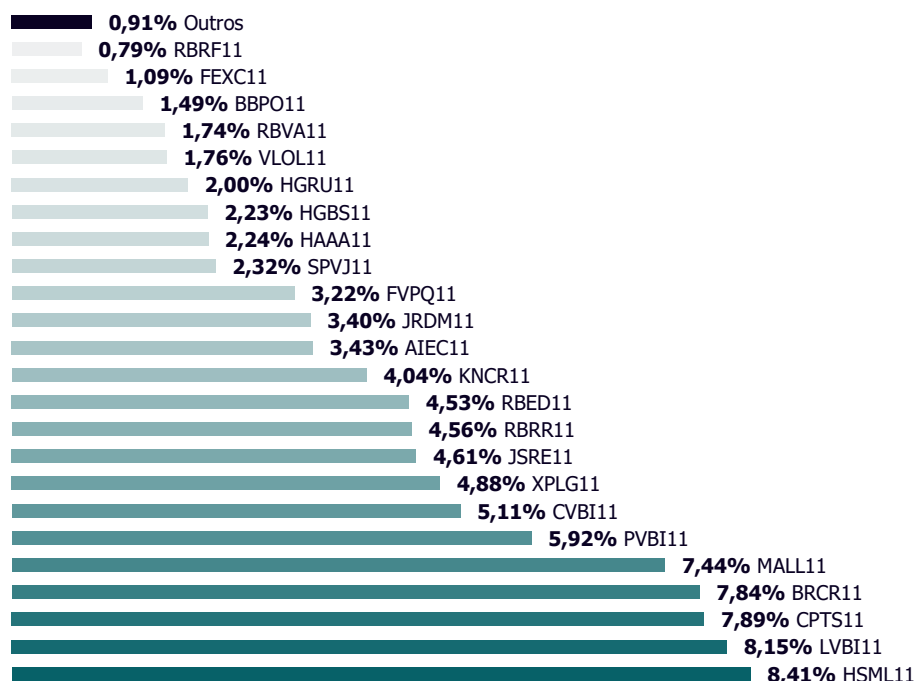


POR CATEGORIA¹⁶



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 31/12/2021.



¹³. Detalhamento da alocação dos recursos do Fundo na data base do relatório. ¹⁴. Alocação de cada classe de ativo em relação ao total de ativos do Fundo. ¹⁵. Participação de cada estratégia em relação ao total alocado em FIIs. ¹⁶. Participação de cada categoria em relação ao total alocado em FIIs. 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-22
(+) Receitas Totais	3.524.321,56
(-) Despesas Totais	-314.136,97
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	-5.937,34
(=) Resultado Mensal	3.204.247,25
(-) Reserva	-257.592,50
Distribuição	2.946.654,75

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
25.02.22	R\$ 423.393.828	R\$ 93,40	-0,55%	R\$ 74,50	-20,23%
31.01.22	R\$ 425.739.200	R\$ 93,91	-1,94%	R\$ 75,52	-19,59%
31.12.21	R\$ 434.162.955	R\$ 95,77	9,51%	R\$ 77,60	-18,97%
30.11.21	R\$ 396.443.903	R\$ 87,45	-5,58%	R\$ 69,00	-21,10%
29.10.21	R\$ 419.867.663	R\$ 92,62	-2,82%	R\$ 81,44	-12,07%
30.09.21	R\$ 432.068.399	R\$ 95,31	-2,48%	R\$ 81,00	-15,01%
31.08.21	R\$ 443.036.980	R\$ 97,73	-3,64%	R\$ 83,90	-14,15%
30.07.21	R\$ 459.790.847	R\$ 101,42	1,01%	R\$ 90,95	-10,33%
30.06.21	R\$ 455.204.278	R\$ 100,41	-2,77%	R\$ 86,06	-14,29%
31.05.21	R\$ 468.185.948	R\$ 103,28	-1,62%	R\$ 92,29	-10,64%

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