

KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Março 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 IFIX ⁴	R\$ 430.448.873,80	8.160
Taxa de performance ³	Patrimônio líquido¹	Número de cotistas
0,92% a.a. taxa de adm. e gestão ²	R\$ 94,95	R\$ 76,75
	Posição em 31/03/22	Fechamento em 31/03/22
03/09/2018	Valor patrimonial da cota	Valor de mercado da cota
início do fundo	R\$ 0,68/cota	R\$ 10.072.193 / mês
	Pagamento em 14/04/22.	R\$ 457.827 / média diária
	Renda Mensal	Volume negociado
Intrag DTVM Ltda	Kinea Investimentos Ltda	
Administrador	Gestor	

Prezado Investidor,

O mês de março foi positivo para os ativos brasileiros. O Ibovespa subiu 6,29%, o dólar caiu 8,17%, o IFIX subiu 1,35% e as taxas das NTN-Bs reduziram, entre 4,50% a 7,00% a depender do vencimento.

O conflito na Ucrânia vem trazendo consequências relevantes para o mercado global. O comércio da Rússia e da Ucrânia com o mundo está comprometido em razão do conflito e das sanções impostas pelo ocidente à Rússia. Produtos importantes exportados por estes países incluem as commodities energéticas, como o petróleo e gás natural, e as commodities agrícolas, como o milho, o trigo e fertilizantes agrícolas. Para se entender a relevância do impacto, desde o início do conflito, o petróleo e o trigo subiram 10,95% e 11,40%, respectivamente.

Apesar da inflação resultante do conflito, o Brasil se beneficia desta alta por ser um exportador líquido de commodities. Isso se traduz em mais dólares que entram na economia brasileira, o que tem um efeito de valorização do real frente ao dólar.

Esse aumento de commodities deve beneficiar a arrecadação de impostos neste ano e melhorar levemente a situação fiscal do país. Por outro lado parte desta melhora fiscal deve ser limitada por um aumento de despesas do governo, tais como os já anunciados: liberação de novo saque do FGTS, a criação de um programa de microcrédito digital, a antecipação do 13º salário para beneficiados do INSS e a ampliação de empréstimos consignados. Também não devem ser feitos neste ano ajustes estruturais nas despesas do governo, tendo em vista a eleição.

A decisão do governo chinês de realizar lockdowns em grandes cidades deve impor mais gargalos logísticos e de produção industrial na economia mundial, prolongando os efeitos inflacionários sobre os bens.

A inflação medida pelo IPCA em março-22 continuou elevada e disseminada, dado que todos grupos de produtos e serviços apresentaram alta. As maiores contribuições inflacionárias vieram dos grupos Alimentação e Bebidas (1,95%), Saúde e Cuidados Pessoais (1,30%) e Transportes (0,68%). O IPCA-15 registrou alta de 0,95% em março-22.

A taxa SELIC foi elevada para 11,75% ao ano na última reunião do Comitê de Política Monetária, o qual julgou ser necessário um novo aumento de 1 ponto na próxima reunião (indo a 12,75% ao ano), a fim de garantir a convergência da inflação para a meta em 2023. Para o ano de 2022 a meta não deve ser cumprida tendo em vista a expectativa do mercado de que a inflação feche o ano em 6,86%.

A atividade tem apresentado resultados diferentes por setor. A indústria mostrou uma desaceleração de 2,4% frente a dezembro-21 e de 7,2% em relação janeiro-21 (PIM janeiro-22). Os bens de consumo duráveis são a categoria com maior queda relativa. Os serviços tiveram leve desaceleração de 0,1% em relação a dezembro-21 e crescimento de 9,5% em relação a janeiro-21 (PMS janeiro-22). A queda é justificada pela variante ômicron, a qual reduziu a circulação e o consumo. O comércio registrou crescimento de 0,8% em relação a dezembro-21 e queda de 1,9% em relação a janeiro-21 (PMC janeiro-22).

O mercado de trabalho surpreendeu positivamente em fevereiro-22, dado que o CAGED divulgou a criação de 328 mil novos empregos formais no mês, sendo o maior crescimento de vagas no setor de serviços.

6,06% ↑

Ibovespa

119.999 pontos

7,98% ↓

Dólar

R\$ 4,7411

+1,42%

IFIX⁴

99,4%

ativos alocados em
fundos imobiliários

10,63%

dividend yield⁵

O mês de março foi positivo para os fundos imobiliários. Todos os segmentos apresentaram valorização no mês, com destaque positivo para Shoppings (4,35%), Híbrido (2,64%) e Agências (2,29%). Os segmentos que menos valorizaram foram FoF (0,20%) e Renda Urbana (0,65%).

No final de março o dividend yield médio do IFIX atingiu 11,07%, o que equivale a um prêmio de 5,29% sobre o cupom da NTN-B com vencimento em 2035 atualmente em 5,49%.

O dividendo a ser pago em março-22 será de R\$ 0,68/cota. A receita recorrente do fundo continua em trajetória crescente em razão do aumento dos dividendos de fundos de shoppings em relação à dezembro-21, como o HSML11 (+ 15,4%), o MALL11 (+ 16,1%) e o FVPQ11 (+ 20,0%), dos fundos de CRI, como o CPTS11 (+ 10,0%), o KNCR11 (+ 27,7%) e o RBRR11 (+ 22,2%), e do fundo de escritórios AIEC11 (+ 11,5%). O resultado foi de R\$ 0,69/cota, adicionando R\$ 0,01/cota à reserva de dividendos realizados e não pagos, que atualmente equivale a R\$ 0,13/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 março, 99,4% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários.

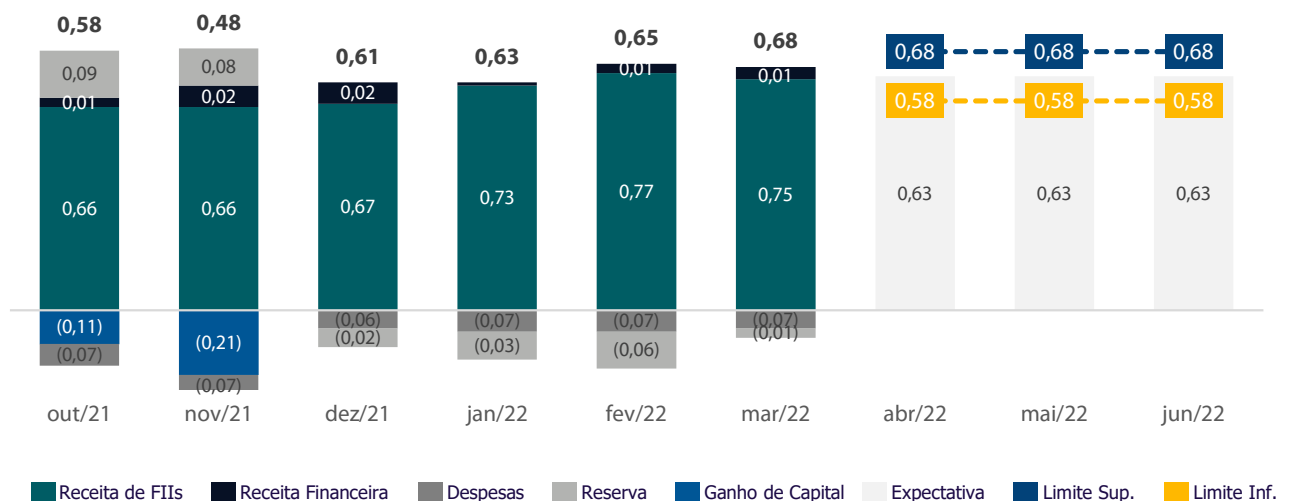
O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 14/04, foi de R\$ 0,68/cota, equivalente a **um dividend yield⁵ de 10,63% (113% do CDI Líquido⁶)** em relação à cota de mercado de fechamento do mês.

Composição do Rendimento⁷

No mês, o rendimento foi de R\$ 0,68/cota, a ser distribuído em 14/04/22.

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 ⁶	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI
mar/22	0,68	0,78%	0,67%	85,87%	0,59%	75,52%	0,62%	79,33%
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%

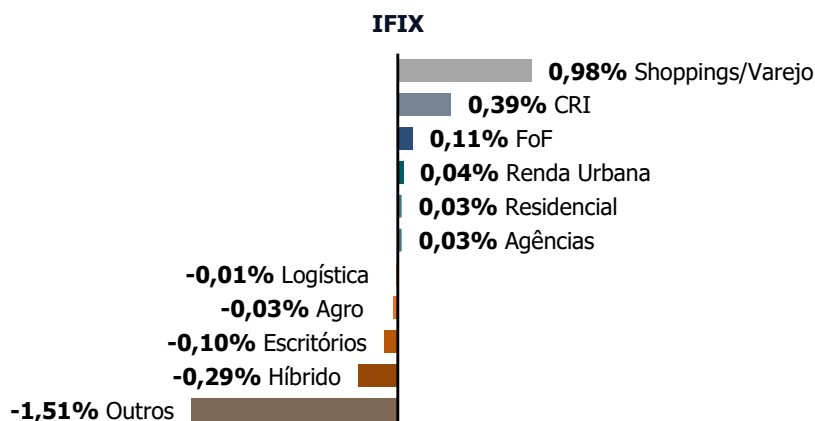
Retorno Total

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

Data base	mar-22	2022	12 Meses	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão
				(R\$100,89)	(R\$114,71)	(R\$109,21)
				25/10/2018 ⁸	04/11/2019 ⁸	17/08/2020 ⁸
Cota Patrimonial ⁹	2,39%	1,22%	-1,91%	16,56%	-2,93%	-2,48%
Cota Mercado ¹⁰	3,93%	1,41%	-11,79%	-5,02%	-21,35%	-20,80%
CDI Líquido ⁵	0,78%	2,06%	5,45%	15,05%	9,08%	6,53%
IFIX ⁴	1,42%	-0,88%	-2,35%	25,57%	-0,89%	1,14%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	305,04%	59,39%	N/A	109,98%	N/A	N/A
Cota Mercado x CDI Líquido ¹¹	500,28%	68,50%	N/A	N/A	N/A	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	169,07%	N/A	N/A	64,75%	N/A	N/A
Cota Mercado x IFIX ¹¹	277,28%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Desempenho VS. IFIX

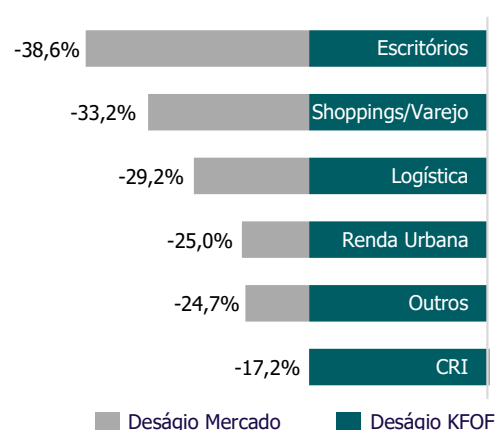
No acumulado de 2022, ao término do mês de março este é o resultado do fundo por segmento em relação ao IFIX (segmentos com valores positivos indicam que o segmento indicam que o segmento contribuiu de forma positiva na performance do KFOF11 em relação ao IFIX).



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.

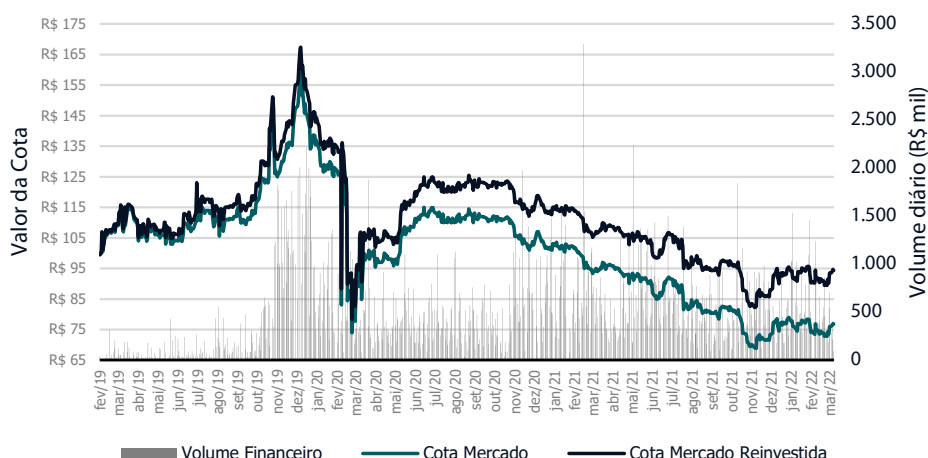
Segmento	% Ativo	Ágio/Deságio	Ágio/Deságio KFOF	Ágio/Deságio Total
Escritórios	24,77%	-24,08%	-19,17%	-38,63%
Shoppings/Varejo	25,34%	-17,37%	-19,17%	-33,21%
CRI	23,92%	2,39%	-19,17%	-17,24%
Logística	12,63%	-12,44%	-19,17%	-29,22%
Renda Urbana	8,63%	-7,25%	-19,17%	-25,03%
Outros	4,72%	-6,88%	-19,17%	-24,73%
Total	100%	-13,38%	-19,17%	-29,98%



Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 136.221 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 3,00% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 457.827 e um volume médio por negócio de R\$ 905. No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 10,07 milhões.

R\$ 0,46 mi
volume médio diário



8. Data ponderada pelo volume diário de cada emissão. 9. 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. 10. 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. 11. Comparação no período equivalente por conta do início das negociações no mercado secundário em 25/02/2019.

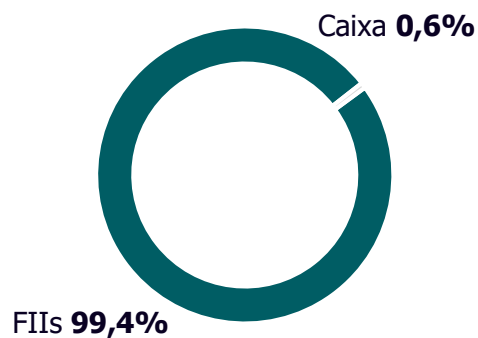
Alocação do Fundo¹²

Ao término do mês de março o Fundo encontrava-se com 99,4% dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com as seguintes estratégias:

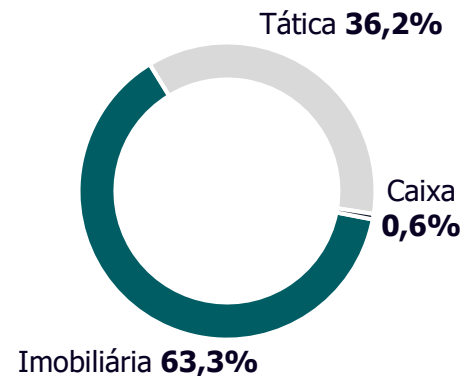
Alocação Tática:
estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

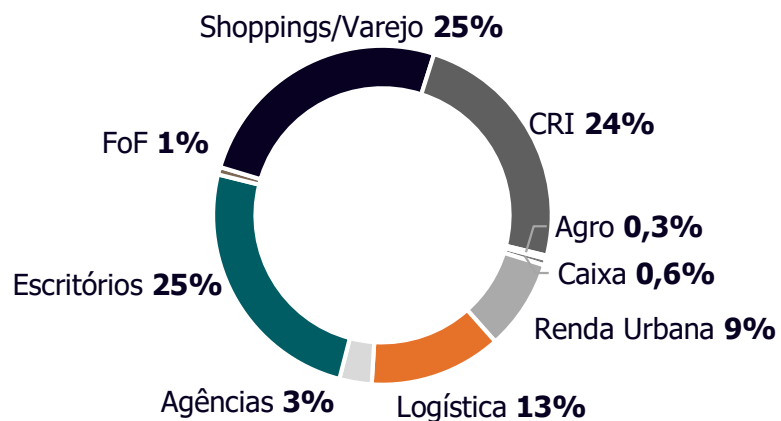
POR TIPO DE ATIVO¹³



POR ESTRATÉGIA¹⁴

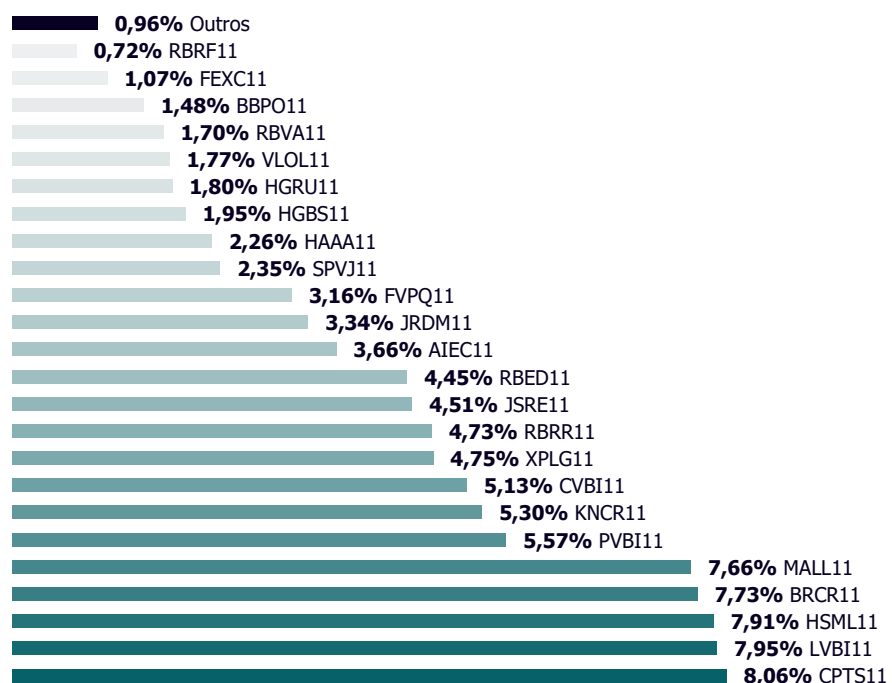


POR CATEGORIA¹⁵



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 31/01/2022.



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

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-22
(+) Receitas Totais	3.429.416,37
(-) Despesas Totais	-271.283,64
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	-27.928,35
(=) Resultado Mensal	3.130.204,38
(-) Reserva	-47.550,18
Distribuição	3.082.654,20

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	Varição Mensal	Cota Mercado ¹⁹	Ágio/Deságio ²⁰
31.03.22	R\$ 430.448.874	R\$ 94,95	1,67%	R\$ 76,75	-19,17%
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%

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.

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 sob 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