

FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Dezembro 2020

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\$ 496.759.795,80	5.987
Taxa de performance ³	Patrimônio líquido¹	Número de cotistas
0,92% a.a. taxa de adm. e gestão ²	R\$ 109,58	R\$ 107,05
	Posição em 31/12/20	Fechamento em 31/12/20
	Valor patrimonial da cota	Valor de mercado da cota
03/09/2018	R\$ 0,50/cota	R\$ 14.067.214 / mês
início do fundo	Pagamento em 15/01/21.	R\$ 703.361/ média diária
	Renda Mensal	Volume negociado
Intrag DTVM Ltda	Kinea Investimentos Ltda	
Administrador	Gestor	

Prezado Investidor,

Em dezembro o Ibovespa apresentou alta de 9,30%, atingindo os 119.409 pontos, puxado pelo início da vacinação contra o coronavírus no Reino Unido e nos EUA, aliado à perspectiva de uma distribuição mais ampla de vacinas nos mercados emergentes. Outro fator positivo para as bolsas globais foi a sanção de um novo pacote de estímulos fiscais, que injetará US\$2,3 trilhões na economia norte-americana.

9,30% ↑
Ibovespa
119.409 pontos

2,95% ↓
dólar
R\$ 5,189

+2,19%
IFIX⁴

99,7%
ativos alocados em
fundos imobiliários

0,46%
dividend yield⁵

A melhora das condições financeiras externas se sobrepôs aos riscos domésticos, que envolvem a questão fiscal, agravada com os gastos extraordinários para o combate da pandemia, e a retomada econômica após o fim do auxílio emergencial. As discussões sobre as reformas que visam equacionar a dívida pública foram postergadas para após as eleições das presidências do congresso.

Com relação ao emprego, foi registrado pelo Caged um aumento de 414 mil vagas formais de emprego no mês, o que indica a continuidade de uma retomada relevante do trabalho no país.

No mês, o **IFIX⁴ teve alta de 2,19%**. O segmento de CRIs teve a maior valorização do mês (3,67%), mais uma vez por conta da trajetória de crescimento dos níveis da inflação dos últimos meses, que permitiu aumentar a distribuição de rendimentos por esta classe de FII em dezembro (+ 18,37% MoM). Destaque também para o segmento de shoppings centers com alta de 2,59%, pelo crescimento da distribuição de proventos (+ 24,96% MoM), o que demonstra a contínua recuperação das vendas e aluguéis de shoppings após os meses mais críticos da pandemia. Em outubro/20, o portfólio de FIIs de Shopping tiveram, em média, 91% das vendas do mesmo período em 2019, indicador que registra crescimento mês a mês.

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, manteve-se a distribuição em R\$ 0,50/cota. No mês, foram vendidas posições de fundos de Renda Urbana (venda parcial de ativo que estava em período de lockup e atingiu nosso preço alvo no período), Logística (pela reentrada via emissão a preço mais atrativo) e Escritórios Corporativos (troca de uma posição para outro ativo do mesmo segmento com portfólio de melhor qualidade e relação risco/retorno). Na parte das aquisições destaque para entrada via emissão de um FII de CRI (já previsto no último relatório: uma alocação com excelente carregamento, risco/retorno e cota de mercado acima do preço de entrada) e de Logística (identificamos uma oportunidade de movimento tático por evento de aumento dos dividendos no curto prazo). A exposição do fundo aos segmentos de Shoppings, Escritórios Corporativos e Renda Urbana permanece superior que a do IFIX.

No fim de dezembro, 99,7% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários.

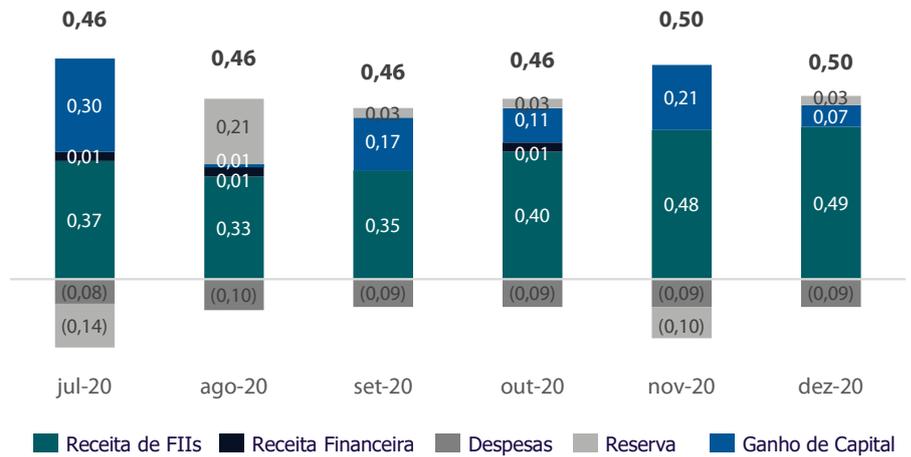
O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 15/01, foi de R\$ 0,50/cota, equivalente a um dividend yield⁵ de **0,46% (342% do CDI Líquido⁶)** em relação à cota patrimonial de fechamento do mês.

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. 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. 3. A taxa de performance é calculada e provisionada diariamente e paga semestralmente. 4. 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/5. 5. Dividend yield é o rendimento do dividendo, calculado pela divisão do dividendo declarado no mês pelo valor patrimonial da cota no último dia útil do mês. 6. 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 Rendimento

No mês, o rendimento foi de R\$ 0,50/cota, a ser distribuído em 15/01/21.

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	
Competência	Dividendos (R\$)	Taxa DI ⁶	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI
dez/20	0,50	0,13%	0,50%	371,47%	0,44%	326,69%
nov/20	0,50	0,13%	0,50%	390,05%	0,44%	343,04%
out/20	0,46	0,13%	0,46%	341,75%	0,40%	300,56%
set/20	0,46	0,13%	0,46%	341,75%	0,40%	300,56%
ago/20	0,46	0,14%	0,46%	333,47%	0,40%	293,27%
jul/20	0,46	0,17%	0,46%	276,02%	0,40%	242,75%
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%
abr/20	0,45	0,24%	0,45%	184,18%	0,39%	161,98%
mar/20	0,45	0,29%	0,45%	154,21%	0,39%	135,63%

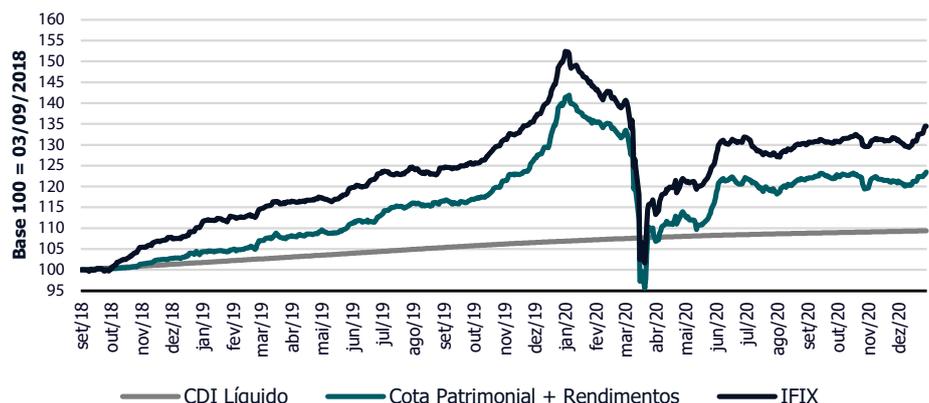
RETORNO TOTAL

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

Data base	dez-20	2020	1ª Emissão (R\$100,89)	2ª Emissão (R\$114,71)
			25/10/2018 ⁷	04/11/2019 ⁷
Cota Patrimonial ⁸	2,08%	-12,44%	22,22%	1,86%
Cota Mercado ⁹	1,95%	-32,35%	19,21%	-0,79%
CDI Líquido ⁶	0,14%	2,35%	8,57%	2,98%
IFIX ⁴	2,19%	-10,24%	29,65%	2,33%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	1485,76%	N/A	259,14%	62,21%
Cota Mercado x CDI Líquido ¹⁰	1396,75%	N/A	224,12%	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	94,70%	N/A	74,95%	79,73%
Cota Mercado x IFIX ¹⁰	89,03%	N/A	64,82%	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 23,44%, comparado a uma valorização de 34,40% do IFIX⁴ e 9,33% do CDI Líquido⁶.



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.

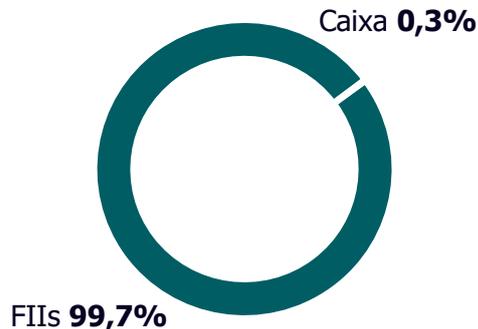
Alocação do Fundo¹¹

Ao término do mês de Dezembro o Fundo encontrava-se com 99,7% dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com **as seguintes estratégias**:

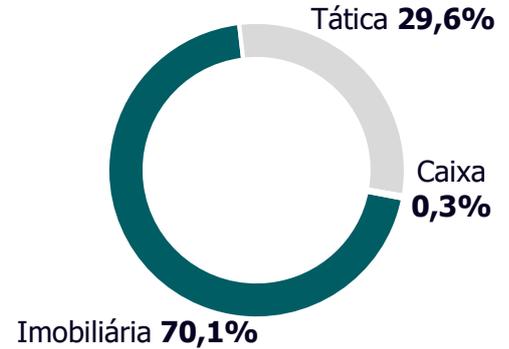
Alocação Tática:
estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

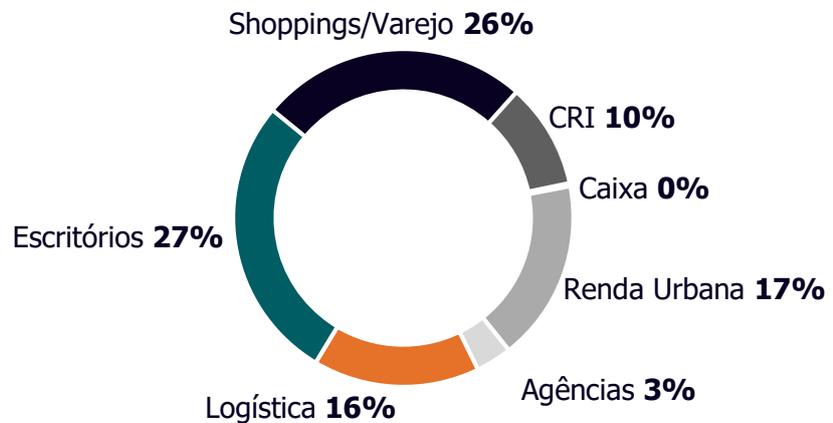
POR TIPO DE ATIVO¹²



POR ESTRATÉGIA¹³



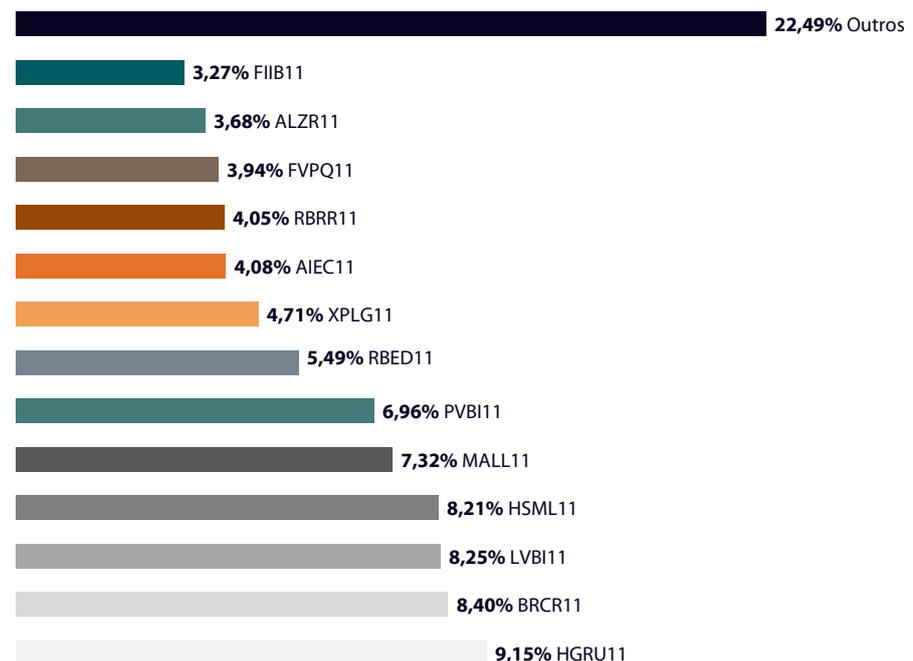
POR CATEGORIA¹⁴



Composição do portfólio de FIIs¹⁵

Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em **30/10/2020**.

% 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 Contábeis¹⁶

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\$)	dez-20
(+) Receitas Totais	2.224.615,83
(-) Despesas Totais	-398.099,82
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	318.976,77
(=) Resultado Mensal	2.145.492,78
(-) Reserva	121.164,72
Distribuição	2.266.657,50

Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 135.987 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 3,00% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 730.361 e um volume médio por negócio de R\$ 1.570. Em dezembro, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 14,07 milhões.

R\$ 0,73 mi
volume médio diário



Valor Patrimonial¹⁷

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 ¹⁸	Ágio/Deságio ¹⁹
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%
30.04.20	R\$ 375.172.336	R\$ 104,26	3,43%	R\$ 97,00	-6,96%
31.03.20	R\$ 362.714.047	R\$ 100,80	-17,95%	R\$ 98,89	-1,89%

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

