

KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

Kinea

uma empresa 

FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Abril 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 IFIX⁴Taxa de performance³

0,92% a.a.

taxa de adm. e gestão²

03/09/2018

início do fundo

Intrag DTVM Ltda

Administrador

R\$ 475.906.345,64

Patrimônio líquido¹

R\$ 104,98

Posição em 30/04/21

Valor patrimonial da cota

R\$ 0,55/cota

Pagamento em 14/05/21.

Renda Mensal

Kinea Investimentos Ltda

Gestor

6.829

Número de cotistas

R\$ 95,20

Fechamento em 30/04/21

Valor de mercado da cota

R\$ 8.768.957 / mês

R\$ 438.448/ média diária

Volume negociado

Prezado Investidor,

Em abril o Ibovespa apresentou alta de 1,94%, atingindo os 118.894 pontos. Essa valorização justifica-se por balanços positivos de empresas com peso relevante no índice e por indicadores macroeconômicos positivos, tais como a divulgação da criação de 184 mil empregos formais no mês de março e a variação positiva de 0,98% no IBC-BR no mês de fevereiro. Em abril verificou-se uma queda no número de novas internações de Covid-19 no SUS para níveis inferiores aos da primeira onda, métrica que antecede o número de novas mortes ocasionadas pela doença. A vacinação apresentou avanço em abril, com a média móvel de 7 dias atingindo cerca de 1 milhão de doses diárias ao final do mês. Em nossa visão devem ser entregues 151 milhões de novas doses entre maio/21 e julho/21, o que contribuirá para o aumento da vacinação e a retomada gradual da atividade econômica. Segundo o último Relatório Focus, a expectativa é de que a SELIC atinja 5,50% ao final de 2021.

1,94% ↑

Ibovespa

118.894 pontos

3,48% ↓

dólar

R\$ 5,4381

0,51%IFIX⁴**98,8%**

ativos alocados em fundos imobiliários

0,52%dividend yield⁵

No mês de abril, o IFIX⁴ apresentou alta de 0,51%. O segmento de agronegócio apresentou valorização de 2,19%, com destaque para a alta de 4,51% do fundo Riza Terrax (RZTR11), cuja 2ª oferta de cotas se encerrou neste mês. O segmento híbrido teve a maior desvalorização do mês, de 1,32%, com destaque para a queda de 2,34% do fundo Kinea Renda Imobiliária (KNRI11).

Considerando a geração de resultado do fundo em abril e as expectativas para o semestre, a gestão decidiu manter a distribuição em R\$ 0,55/cota, utilizando uma parte pequena da reserva de resultados acumulada no semestre que passa a ser o equivalente a R\$ 0,53/cota. No mês, foram vendidas posições de fundos de Renda Urbana e Logística, dado que certos ativos destes segmentos atingiram o preço alvo de venda determinado pela equipe de gestão. Em relação às aquisições aumentamos a exposição em fundos dos segmentos de Logística, Escritórios e Agronegócio. Os fundos investidos do segmento Logístico e de Escritórios negociam a preços atrativos, considerando a geração de resultado projetada, o que traz margem de segurança para as posições. O fundo do segmento do Agronegócio possui um carregamento atrativo e contratos firmados com empresas de boa qualidade de crédito. A exposição do fundo aos segmentos de Shoppings, Escritórios Corporativos e Renda Urbana permanece superior que a participação destes no IFIX. Conforme já mencionado acima, a aceleração da vacinação deve impactar positivamente os segmentos de Shoppings e Escritórios que representam aproximadamente 50% da carteira do Fundo). Na percepção da gestão os ativos do segmento de Escritórios estão sendo negociados a um valor abaixo do preço justo, em portfólios com bom padrão construtivo e bem localizados, prioritariamente em São Paulo/SP, foco das nossas alocações no segmento.

No fim de abril, 98,8% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários.

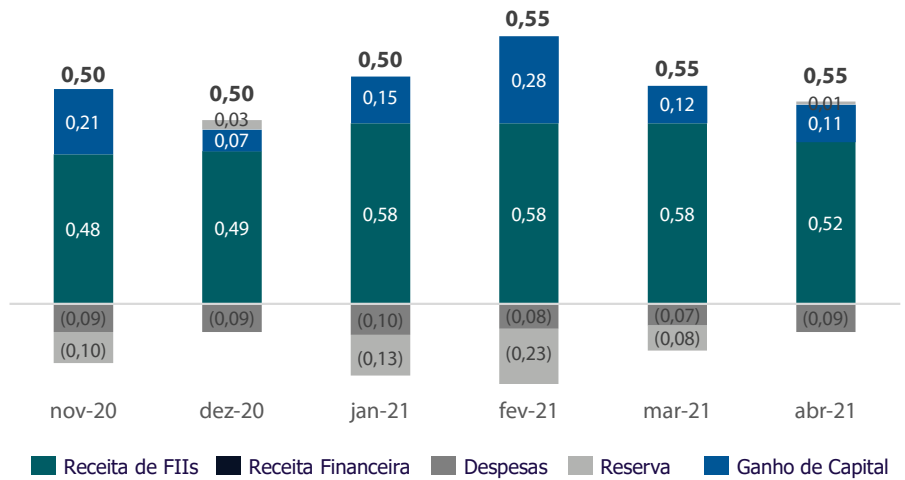
O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 14/05, foi de R\$ 0,55/cota, equivalente a um **dividend yield⁵ de 0,52% (297% do CDI Líquido⁶)** em relação à cota patrimonial de fechamento do mês.

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\$ 0,55/cota, a ser distribuído em 14/05/21.

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 ⁶	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI
abr/21	0,55	0,18%	0,55%	308,68%	0,48%	271,47%	0,50%	285,15%
mar/21	0,55	0,17%	0,55%	323,66%	0,48%	284,65%	0,50%	298,99%
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%

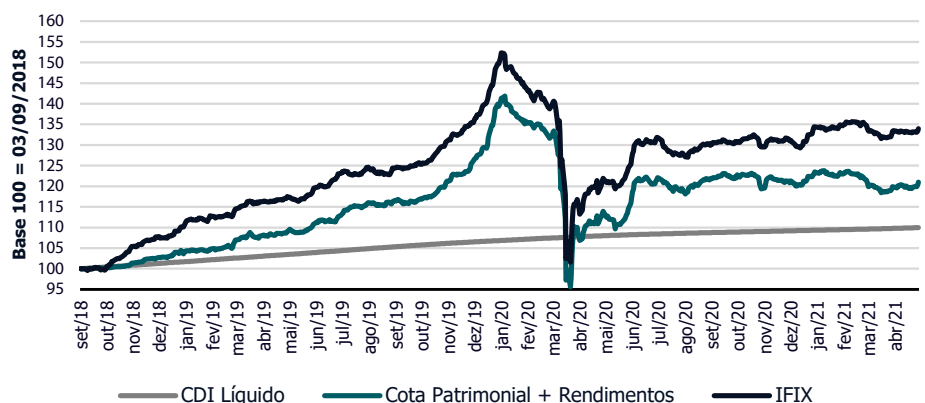
RETORNO TOTAL

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

Data base	abr-21	2021	1ª Emissão (R\$100,89) 25/10/2018 ⁷	2ª Emissão (R\$114,71) 04/11/2019 ⁷	3ª Emissão (R\$109,21) 17/08/2020 ⁷
Cota Patrimonial ⁸	1,07%	-2,24%	19,79%	-0,28%	0,28%
Cota Mercado ⁹	0,84%	-10,65%	9,55%	-9,29%	-9,18%
CDI Líquido ⁶	0,18%	0,59%	9,22%	3,59%	1,19%
IFIX ⁴	0,51%	-0,31%	29,24%	2,01%	4,09%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	607,02%	N/A	214,62%	N/A	23,14%
Cota Mercado x CDI Líquido ¹⁰	473,78%	N/A	103,57%	N/A	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	212,24%	N/A	67,68%	N/A	6,73%
Cota Mercado x IFIX ¹⁰	165,65%	N/A	32,66%	N/A	N/A

DESEMPENHO VS. IFIX

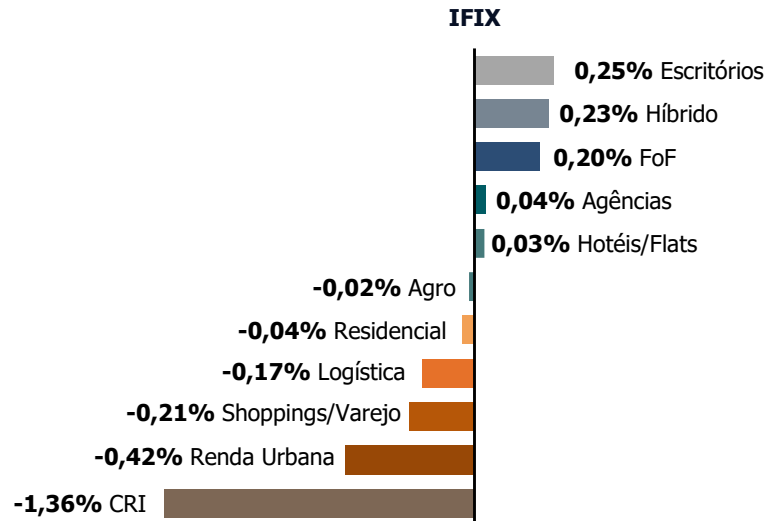
Desde seu início, em 3 de setembro de 2018, o desempenho da cota patrimonial do Fundo, ajustada pelos proventos distribuídos, foi de 20,99%, comparado a uma valorização de 33,98% do IFIX⁴ e 9,97% do CDI Líquido⁶.



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.

DESEMPENHO VS. IFIX

Ao término do mês de Abril o Fundo possuía o seguinte desempenho em relação ao IFIX nos segmentos apresentados.



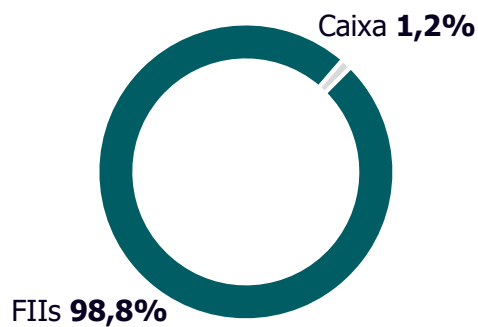
Alocação do Fundo¹¹

Ao término do mês de Abril o Fundo encontrava-se com 98,8% dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com **as seguintes estratégias:**

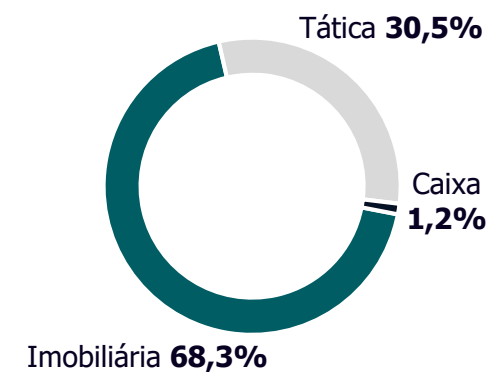
Alocação Tática:
estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

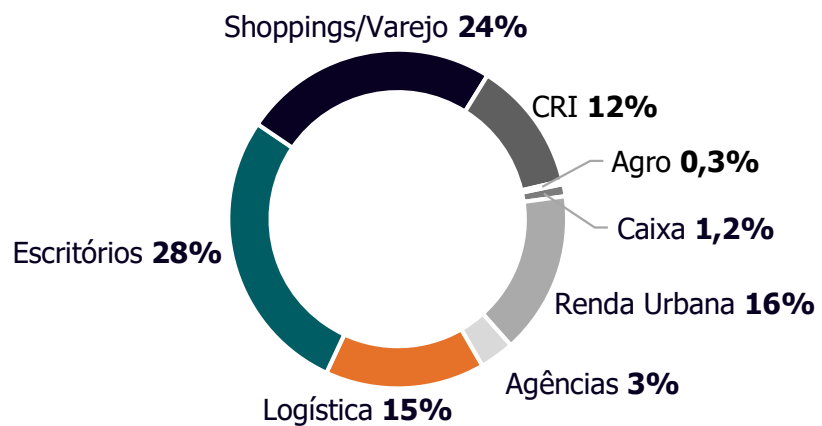
POR TIPO DE ATIVO¹²



POR ESTRATÉGIA¹³

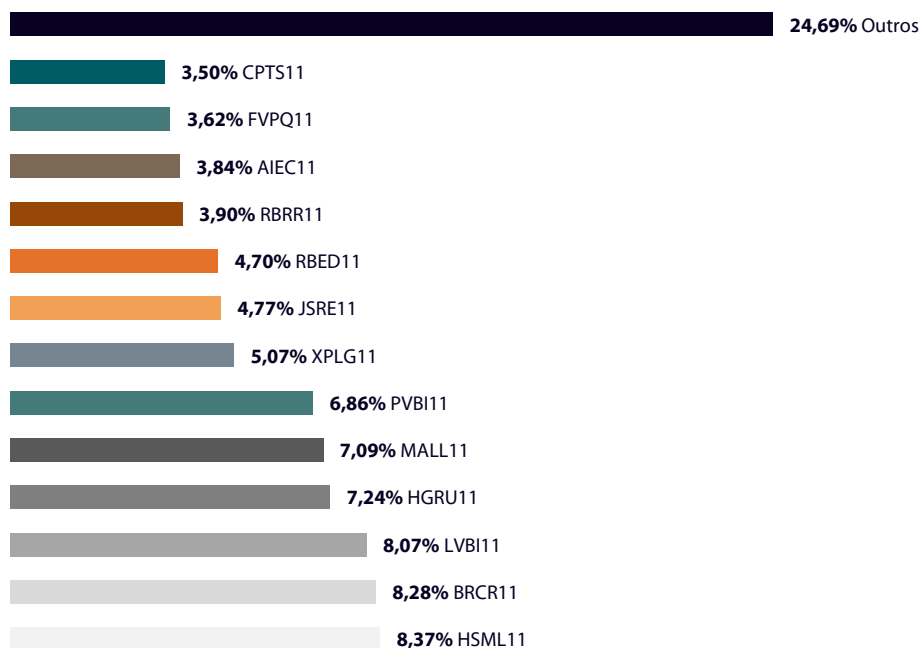


POR CATEGORIA¹⁴



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 **26/02/2021**.



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.

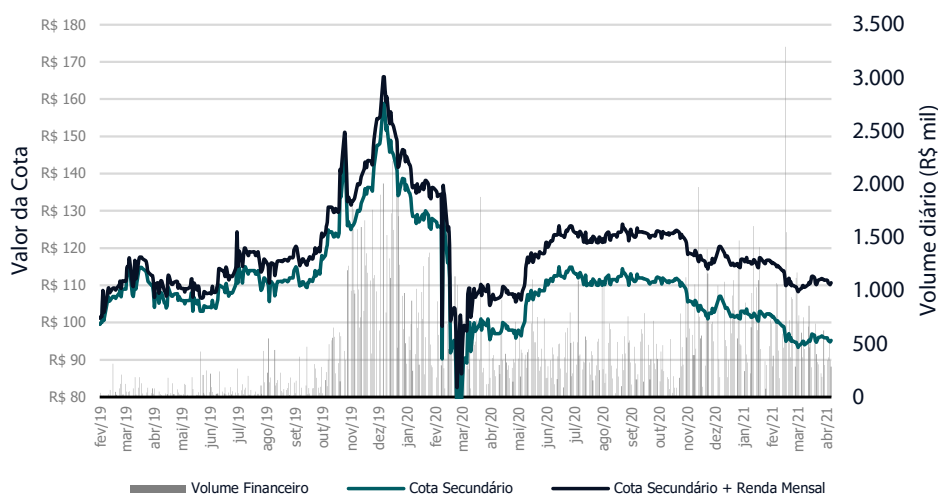
Recursos disponíveis para distribuição:

Distribuição de resultados (em R\$)	abr-21
(+) Receitas Totais	2.359.359,63
(-) Despesas Totais	-421.261,24
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	524.105,89
(=) Resultado Mensal	2.462.204,28
(-) Reserva	31.118,97
Distribuição	2.493.323,25

Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 91.882 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 2,03% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 438.448 e um volume médio por negócio de R\$ 1.909. Em abril, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 8,77 milhões.

R\$ 0,44 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
30.04.21	R\$ 475.906.346	R\$ 104,98	0,55%	R\$ 95,20	-9,32%
31.03.21	R\$ 473.325.166	R\$ 104,41	-2,37%	R\$ 94,96	-9,05%
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%

17. Valor patrimonial nas datas de referência já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada no período. 18. Valor de mercado da cota na data de referência. 19. 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

