

KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

# FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Dezembro 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\$ 434.162.955,34	7.754
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\$ 95,77	R\$ 77,60
	Posição em 31/12/21	Fechamento em 31/12/21
03/09/2018	<b>Valor patrimonial da cota</b>	<b>Valor de mercado da cota</b>
<b>início do fundo</b>	R\$ 0,61/cota	R\$ 11.783.678 / mês
	Pagamento em 14/01/22.	R\$ 561.128 / 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 dezembro o **Ibovespa apresentou alta de 2,85%**, atingindo os 104.822 pontos. No cenário doméstico foi promulgada a PEC dos Precatórios, com as mudanças realizadas pelo Senado e aprovadas pela Câmara – vinculação total do espaço fiscal aberto para programas sociais, alteração da data de aplicação do limite de pagamento de precatórios de 2036 para 2026. A trajetória de casos e mortes por covid-19 no Brasil manteve-se em queda em dezembro, atingindo os menores níveis desde o início da pandemia.

No cenário externo verificou-se um crescimento importante no número de casos de covid-19, pelo avanço da variante ômicron em países da Europa e da América do Norte. De acordo com estudos preliminares a variante ômicron parece apresentar maior transmissibilidade, porém seus efeitos parecem ser menos severos que as variantes anteriores (gama, delta), reduzindo a probabilidade de hospitalização.

A política monetária nos EUA caminha para uma retirada mais rápida dos estímulos monetários, em razão da inflação mostrar-se persistente no país. Isso deve afetar negativamente câmbio e taxa de juros no Brasil, já que juros mais elevados nos EUA estimulam investimentos em renda fixa no país e promovem a saída de capital de países emergentes.

A inflação medida pelo IPCA em dezembro-21 segue pressionada pelo aumento do preço dos combustíveis (3,40%), da energia elétrica (0,96%) e da alimentação no domicílio (0,46%). Em dezembro a prévia da inflação, medida pelo IPCA-15, foi de 0,78%. **O Comitê de Política Monetária elevou em 1,50% a taxa SELIC, para 9,25% ao ano**, mantendo o ritmo elevado de aperto monetário para promover a desinflação em 2022, e indicou um aumento de mesma magnitude para a próxima reunião. De acordo com o último Boletim Focus, a expectativa é que a SELIC atinja 11,50% ao ano até o final de 2022 e 8,00% até o final de 2023.

Em termos de atividade econômica, o setor de serviços teve queda de 1,2% em outubro em relação a setembro, de acordo com dados da PMS-IBGE, mas os serviços prestados às famílias tiveram crescimento (11,90%), mostrando a continuidade positiva do indicador na volta da mobilidade social pelo avanço da vacinação. Com relação ao mercado de trabalho, o Caged (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados) reportou um saldo positivo de 324 mil empregos formais criados em novembro.

Em dezembro o **IFIX teve alta de 8,78%**, recuperando as perdas dos meses de outubro e novembro. Os segmentos de ativos reais (tijolo) foram os que tiveram valorizações mais elevadas: shoppings +13,02%, logística +12,01%, escritórios +10,70%, híbrido +10,43% e agências +9,42%. O segmento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) valorizou +4,82% e o de Fundos de Fundos (FOF) +9,42%.

Na visão da gestão, apesar da aprovação da PEC dos Precatórios, o cenário macroeconômico doméstico não teve uma melhora relevante em dezembro. Os juros futuros permanecem em níveis elevados – 11,80% em 1 ano, 11,16% em 2 anos –, caracterizando um cenário desafiador para a indústria de fundos imobiliários.

Em dezembro o dividend yield<sup>5</sup> do IFIX atingiu 10,07%, o que equivale a um prêmio de 4,81% sobre o cupom da NTN-B com vencimento em 2035, considerando o fechamento de 5,26%. Quando avaliamos o histórico de prêmio desde o início de 2017, o patamar atual, se apresenta bastante elevado.

O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 14/01, foi de R\$ 0,61/cota, equivalente a **um dividend yield<sup>5</sup> de 9,43% (121% do CDI Líquido<sup>6</sup>)** em relação à cota de mercado de fechamento do mês.

**2,85% ↓**  
Ibovespa  
104.822 pontos

**0,91% ↓**  
Dólar  
R\$ 5,5714

**+8,78%**  
IFIX<sup>4</sup>

**98,8%**  
ativos alocados em  
fundos imobiliários

**9,43%**  
dividend yield<sup>5</sup>

No mês de dezembro investiu-se em um fundo de CRI com elevada exposição a CDI, com operações high grade, a fim de capturar o movimento de elevação da SELIC. Não foram realizadas vendas de posições. Com isso o dividendo a ser pago em janeiro-22 foi elevado a R\$ 0,61 /cota, um patamar superior ao recorrente do Fundo em 2021. Maiores informações sobre a expectativa de dividendos estão exibidas no gráfico "Composição do Rendimento" abaixo.

Neste mês foi aprovada a matéria da assembleia extraordinária que possibilita o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário administrados pelo Administrador (Intrag DTVM) e/ou geridos pelo Gestor (Kinea Investimentos), sempre que respeitados os seguintes critérios:

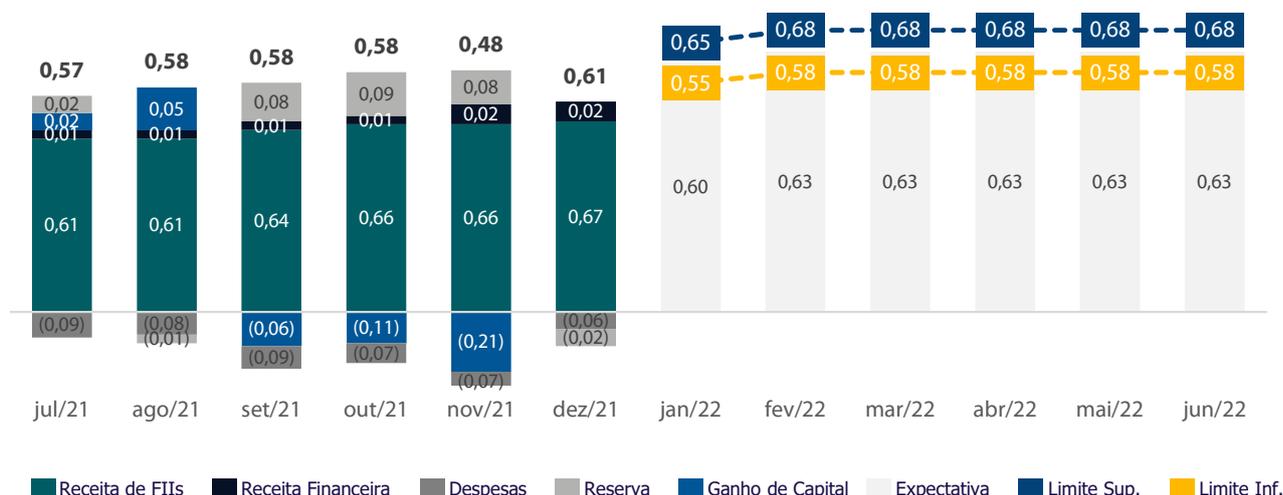
- o fundo investido deve representar, no mínimo, 1% da composição do IFIX;
- o KFOF11 não poderá adquirir mais que 5% do montante total de uma emissão primária de cotas.

## Composição do Rendimento<sup>7</sup>

**No mês, o rendimento foi de R\$ 0,61/cota, a ser distribuído em 14/01/22.**

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 <sup>6</sup>	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI
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%
abr/21	0,55	0,18%	0,55%	308,66%	0,48%	271,46%	0,50%	285,14%
mar/21	0,55	0,17%	0,55%	323,65%	0,48%	284,64%	0,50%	298,98%

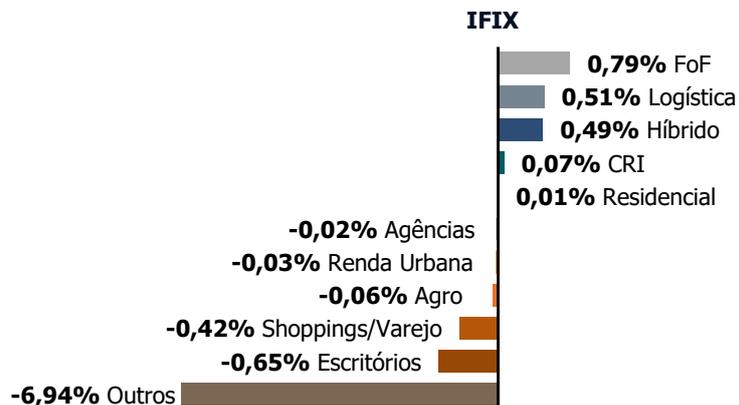
## Retorno Total

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

Data base	dez-21	2021	12 Meses	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão
				(R\$100,89)	(R\$114,71)	(R\$109,21)
				25/10/2018 <sup>8</sup>	04/11/2019 <sup>8</sup>	17/08/2020 <sup>8</sup>
Cota Patrimonial <sup>9</sup>	10,21%	-6,28%	-6,28%	15,43%	-3,87%	-3,42%
Cota Mercado <sup>10</sup>	13,25%	-21,68%	-21,68%	-6,34%	-22,44%	-21,90%
CDI Líquido <sup>5</sup>	0,65%	3,74%	3,74%	12,69%	6,85%	4,36%
IFIX <sup>4</sup>	8,78%	-2,28%	-2,28%	26,69%	0,00%	2,04%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	1573,42%	N/A	N/A	121,61%	N/A	N/A
Cota Mercado x CDI Líquido <sup>11</sup>	2041,78%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	116,31%	N/A	N/A	57,80%	N/A	N/A
Cota Mercado x IFIX <sup>11</sup>	150,93%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

## Desempenho VS. IFIX

No acumulado de 2021, ao término do mês de Dezembro 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	25,30%	-21,00%	-18,97%	-35,99%
Shoppings/Varejo	24,20%	-18,81%	-18,97%	-34,21%
CRI	22,30%	0,32%	-18,97%	-18,72%
Logística	12,90%	-7,58%	-18,97%	-25,12%
Renda Urbana	9,10%	-4,59%	-18,97%	-22,69%
Outros	6,20%	-2,42%	-18,97%	-20,93%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>-12,22%</b>	<b>-18,97%</b>	<b>-28,87%</b>



## Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 163.383 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 3,6% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 512.334 e um volume médio por negócio de R\$ 766. No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 11,78 milhões.

**R\$ 0,51 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 Fundo<sup>12</sup>

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

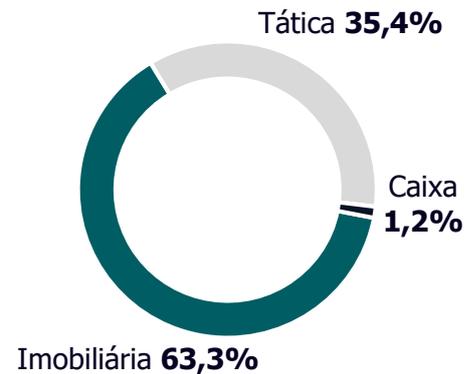
**Alocação Tática:**  
estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

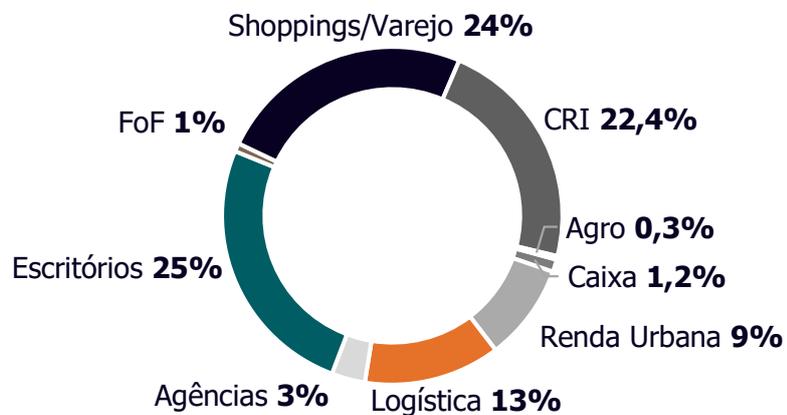
### POR TIPO DE ATIVO<sup>13</sup>



### POR ESTRATÉGIA<sup>14</sup>

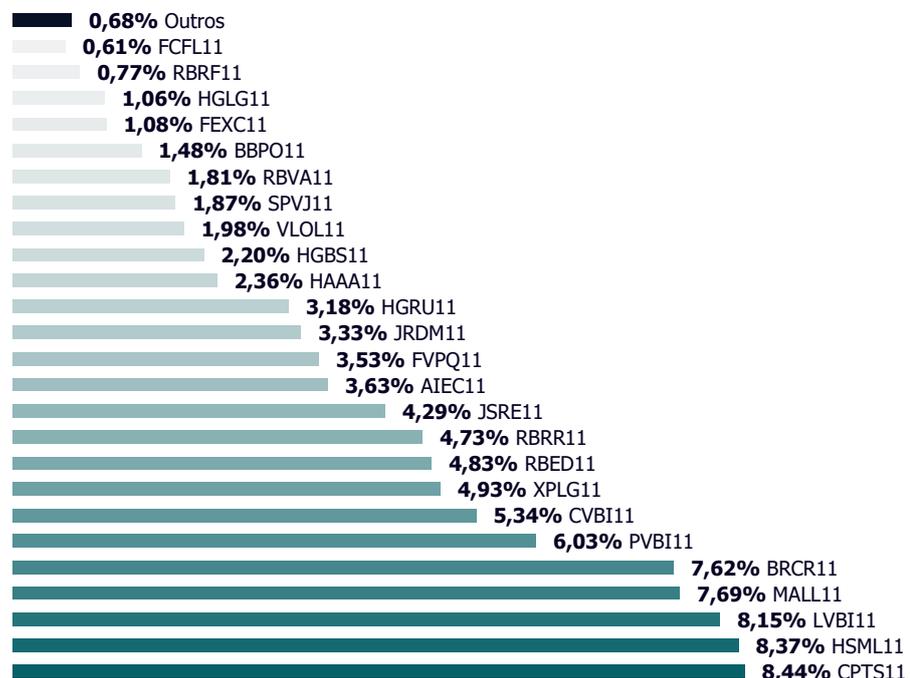


### POR CATEGORIA<sup>15</sup>



## Composição do portfólio de FIIs<sup>16</sup>

Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em 29/10/2021.



12. Detalhamento da alocação dos recursos do Fundo na data base do relatório. 13. Alocação de cada classe de ativo em relação ao total de ativos do Fundo. 14. Participação de cada estratégia em relação ao total alocado em FIIs. 15. Participação de cada categoria em relação ao total alocado em FIIs. 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 Contábeis<sup>17</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\$)	dez-21
(+) Receitas Totais	3.138.136,45
(-) Despesas Totais	-277.253,96
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	0,00
<b>(=) Resultado Mensal</b>	<b>2.860.882,49</b>
(-) Reserva	-95.560,34
<b>Distribuição</b>	<b>2.765.322,15</b>

## Valor Patrimonial<sup>18</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>19</sup>	Ágio/Deságio <sup>20</sup>
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%
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%

<sup>17</sup> Números não auditados. <sup>18</sup> Valor patrimonial nas datas de referência já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada no período. <sup>19</sup> Valor de mercado da cota na data de referência. <sup>20</sup> 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](mailto:contato@kinea.com.br)