

KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

Kinea

uma empresa



FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Outubro 2023

[Clique e acesse o prospecto desse fundo](#)

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 performance⁴

0,92% a.a.

taxa de adm. e gestão³

03/09/2018

início do fundo

Intrag DTVM Ltda

Administrador

R\$ 432.757.617,89

Patrimônio líquido¹

R\$ 95,46

Posição em 31/10/23

Valor patrimonial da cota

R\$ 0,80/cota

Pagamento em 16/11/23.

Renda Mensal

Kinea Investimentos Ltda

Gestor

18.693

Número de cotistas²

R\$ 96,59

Fechamento em 31/10/23

Valor de mercado da cota

R\$ 25.537.316 / mês

R\$ 1.216.063 / média diária

Volume negociado

Prezado Investidor,

No mês de outubro cresceram as incertezas relacionadas ao quadro internacional, com implicações relevantes sobre ativos de risco, como juros, moeda e petróleo. A trajetória fiscal dos Estados Unidos continua desafiadora, pela dificuldade crescente de consenso na política para debater gastos e impostos. A atividade econômica norte-americana não mostra sinais arrefecimento, com o crescimento de 4,9% anualizado no terceiro trimestre, desemprego baixo e vendas no varejo elevadas. Estes fatores, somados à elevada emissão de títulos para financiar o alto déficit, resultaram em um aumento das taxas longas de juros para próximo de 5%, o maior patamar desde 2007. As condições financeiras têm apertado, com efeitos negativos sobre ativos como a bolsa americana.

O evento da guerra de Israel não produziu até o momento um impacto econômico global relevante, sendo os potenciais riscos relacionados à oferta de petróleo de países produtores da região. Um maior envolvimento do Irã no conflito, danos à infraestrutura de petróleo ou embargo podem comprometer esta oferta do petróleo.

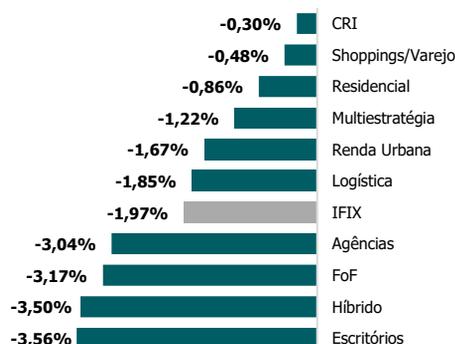
Seguindo a abertura da curva americana, a curva de juros brasileira teve aumento em diversos vértices. Os cortes de juros previstos para os próximos trimestres foram sendo retirados na medida em que as taxas longas norte-americanas continuaram em trajetória ascendente. Como a SELIC ainda se encontra em 12,75%, para as próximas reuniões do comitê do BACEN a trajetória de corte de 50bps deve continuar. A questão relevante é até quanto o BC poderá cortar a taxa de juros. E hoje a curva de juros sinaliza que a taxa deve chegar a 10,75% após o término do ciclo de corte, ante uma projeção de 9,0% em meses anteriores.

A trajetória fiscal do Brasil também não é favorável, pela dificuldade do governo em implementar medidas de aumento de arrecadação que permitam o superávit primário. As projeções de mercado para o resultado fiscal primário para 2024 estão entre -0,8% e -1,2% do PIB.

Os ativos de risco tiveram um mal desempenho com esta re-precificação da curva de juros. O Ibovespa teve queda de 2,94%, o índice de small cap SMLL - mais sensível a juros - desvalorizou 7,40% e o IFIX recuou 1,97%. Na composição setorial do IFIX, nota-se que os segmentos que investem em ativos reais - Híbrido, Escritórios, Agências, Logística e Renda Urbana - e os FoFs desempenharam pior. Os fundos de CRI tiveram um desempenho menos negativo por terem ativos de renda fixa indexados à inflação e ao CDI, que tendem a melhor proteger o investidor em cenários de aumento de juros e de inflação. Em períodos de abertura de juros os fundos de ativos reais tendem a desvalorizar mais comparativamente a fundos de CRI, conforme ocorreu em anos anteriores.

Em outubro zeramos uma posição de um fundo de escritórios com baixo upside para o preço negociado e reduzimos a exposição a um fundo de renda urbana, considerando o cenário macroeconômico menos favorável. Investimos recursos em um fundo de CRI com ativos indexados ao CDI e spread elevado, o que contribuirá para o resultado recorrente, e em um fundo de shoppings para o qual projetamos um resultado crescente. Em novembro devemos seguir avaliando a evolução dos preços para alocar o caixa atual em oportunidades que devem gerar ganho de capital.

Variação Mês



2,94% ↓

Ibovespa

113.144 pontos

1,00% ↑

Dólar

R\$ 5,0575

-1,97%

IFIX⁵

98,6%

ativos alocados em fundos imobiliários

9,94%

dividend yield⁶

A distribuição de dividendos segue as bandas de projeção divulgadas. Os ativos investidos geraram o resultado recorrente projetado e as vendas realizadas produziram certo ganho de capital. Analisando o resultado gerado e distribuído neste segundo semestre, espera-se que ocorra uma distribuição extraordinária no mês competência dezembro.

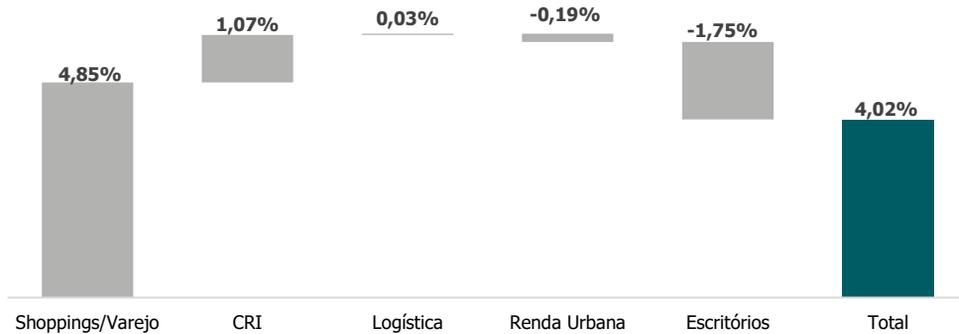
No fim de outubro, 98,6% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários.

O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 16/11, foi de R\$ 0,80/cota, equivalente a um dividend yield⁶ de 9,94% (98% do CDI Líquido⁷) em relação à cota de mercado 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. Número de cotistas em 31/10/2023. 3. 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. 4. A taxa de performance é calculada e provisionada diariamente e paga semestralmente. 5. 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/. 6. Dividend yield é o rendimento do dividendo, calculado pela divisão do dividendo declarado no mês pelo valor de mercado da cota no último dia útil do mês. 7. 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.

Movimentações do Mês

O gráfico abaixo detalha o volume movimentado nas operações realizadas durante o mês. Os valores positivos indicam as compras do mês e os negativos as vendas, com os valores sendo a porcentagem do patrimônio líquido.



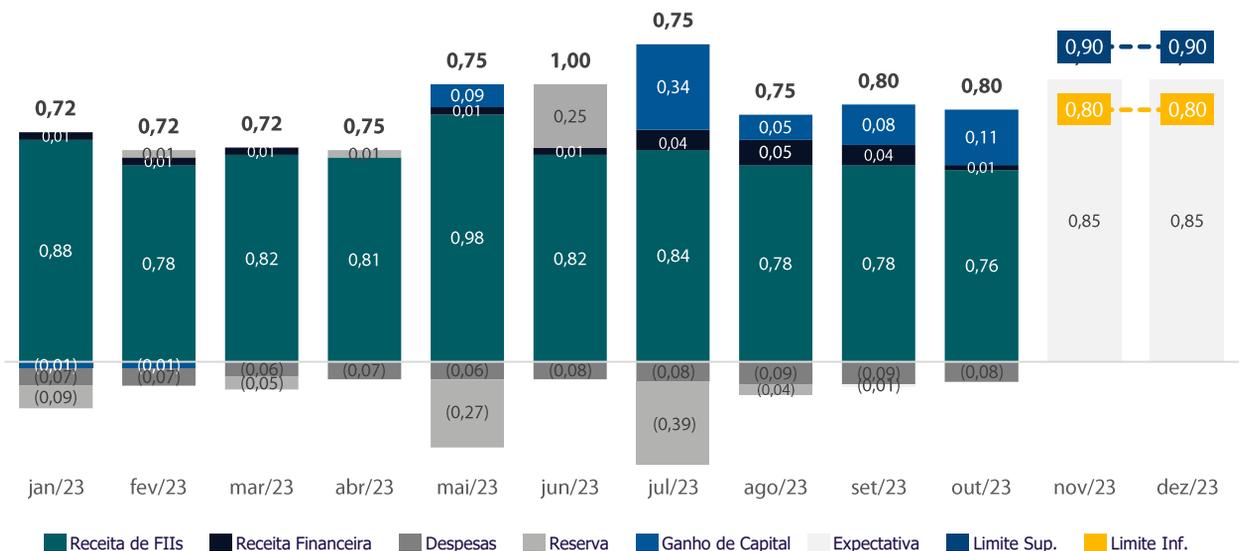
Composição do Rendimento⁸

No mês, o rendimento foi de R\$ 0,80/cota, a ser distribuído em 16/11/23.

O rendimento é composto por dividendos de FIIs da carteira, receita financeira e resultado da alienação de cotas, deduzidos das despesas do Fundo.

Abaixo temos a projeção de dividendos para o segundo semestre de 2023. A projeção se baseia na expectativa de retorno gerado pela estratégia adotada pela gestão no cenário atual de mercado.

Reserva acumulada
não distribuída:
R\$ 0,90/cota



Retorno Total

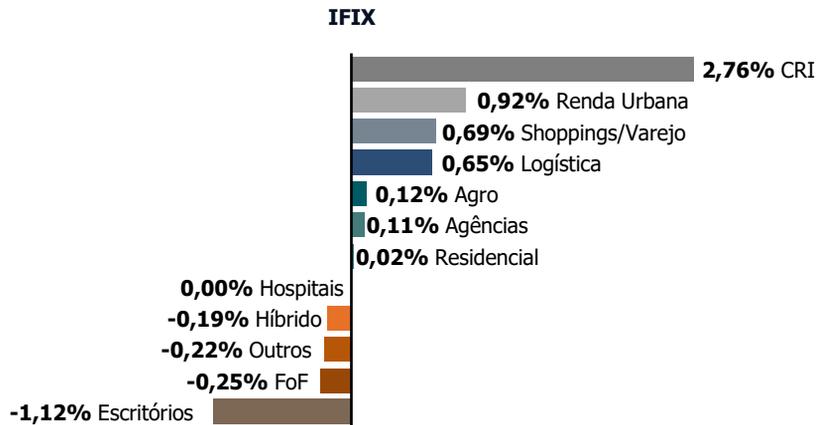
Retorno total do Fundo considerando a valorização da cota ajustada pela distribuição de rendimentos do período.

Data base	out-23	2023	12 Meses	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão
				(R\$100,89)	(R\$114,71)	(R\$109,21)
				25/10/2018 ⁹	04/11/2019 ⁹	17/08/2020 ⁹
Cota Patrimonial ¹⁰	-2,52%	14,10%	7,06%	31,02%	9,11%	9,62%
Cota Mercado ¹¹	-0,92%	34,79%	17,81%	41,34%	17,04%	17,85%
CDI Líquido ⁷	0,85%	9,42%	11,40%	36,87%	29,59%	26,49%
IFIX ⁵	-1,97%	10,06%	5,49%	42,54%	12,51%	14,81%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	N/A	149,72%	61,94%	84,12%	30,78%	36,33%
Cota Mercado x CDI Líquido ¹²	N/A	369,34%	156,15%	112,10%	57,58%	67,40%
Cota Patrimonial x IFIX	N/A	140,11%	128,66%	72,91%	72,84%	64,97%
Cota Mercado x IFIX ¹²	N/A	345,62%	324,33%	97,16%	136,24%	120,54%

8. A projeção de rendimentos apresentada representa uma estimativa, sujeita a variações e não deve ser interpretada como garantia de rentabilidade ao investidor. 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.

Desempenho VS. IFIX

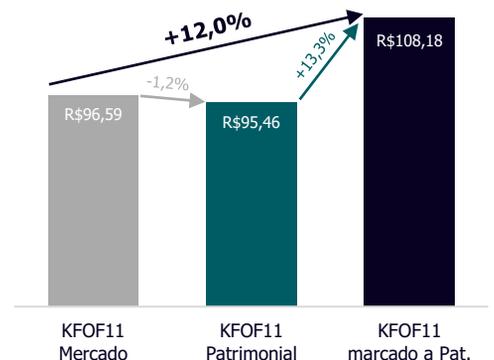
No acumulado de 2023, ao término do mês de outubro este é o resultado do fundo por segmento em relação ao IFIX (segmentos com valores positivos indicam que o segmento contribuiu de forma positiva na performance do KFOF11 em relação ao IFIX).



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	Upside Potencial
Escritórios	13,52%	-41,44%	1,18%	-40,74%	+68,76%
Shoppings/Varejo	25,25%	-9,04%	1,18%	-7,97%	+8,66%
CRI	31,12%	-3,92%	1,18%	-2,78%	+2,86%
Outros	5,77%	-2,09%	1,18%	-0,93%	+0,94%
Logística	15,04%	0,31%	1,18%	1,50%	-1,48%
Renda Urbana	9,31%	1,03%	1,18%	2,22%	-2,17%
Total	100%	-11,76%	1,18%	-10,71%	+12,00%



Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 264.393 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 5,83% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 1.216.063 e um volume médio por negócio de R\$ 474. No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 25,54 milhões.

R\$ 1,22 mi
volume médio diário



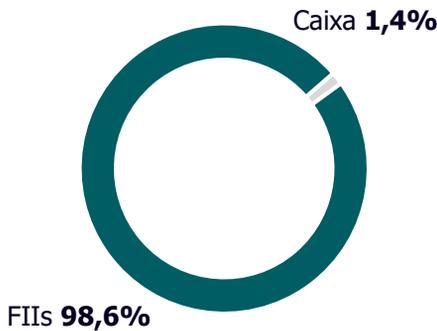
Alocação do Fundo¹³

Ao término do mês de outubro o Fundo encontrava-se com 98,6% dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com **as seguintes estratégias**:

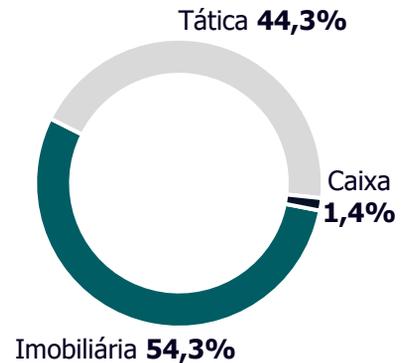
Alocação Tática:
estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

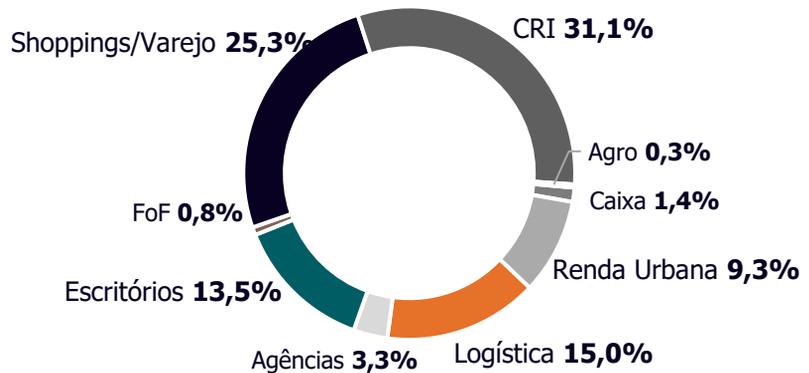
POR TIPO DE ATIVO¹⁴



POR ESTRATÉGIA¹⁵

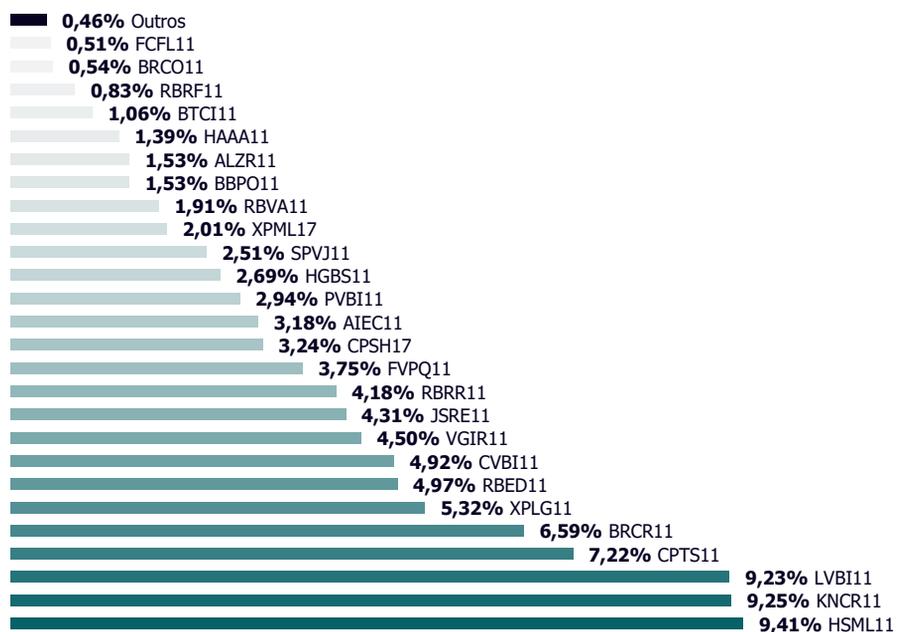


POR CATEGORIA¹⁶



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 **31/08/2023**.



¹³. Detalhamento da alocação dos recursos do Fundo na data base do relatório. ¹⁴. Alocação de cada classe de ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo. ¹⁵. Participação de cada estratégia em relação ao patrimônio líquido do Fundo. ¹⁶. Participação de cada categoria em relação ao patrimônio líquido do Fundo. 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\$)	out-23
(+) Receitas Totais	3.490.135,97
(-) Despesas Totais	-359.495,41
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	509.519,18
(=) Resultado Mensal	3.640.159,74
(-) Reserva	-13.507,74
Distribuição	3.626.652,00

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
31.10.23	R\$ 432.757.618	R\$ 95,46	-3,33%	R\$ 96,59	1,18%
29.09.23	R\$ 447.679.980	R\$ 98,75	-0,68%	R\$ 98,29	-0,47%
31.08.23	R\$ 450.723.246	R\$ 99,42	0,54%	R\$ 96,54	-2,90%
31.07.23	R\$ 448.300.300	R\$ 98,89	1,35%	R\$ 97,49	-1,42%
30.06.23	R\$ 442.312.456	R\$ 97,57	5,65%	R\$ 93,01	-4,67%
31.05.23	R\$ 418.667.373	R\$ 92,35	3,58%	R\$ 85,69	-7,22%
28.04.23	R\$ 404.214.194	R\$ 89,17	3,06%	R\$ 78,70	-11,74%
31.03.23	R\$ 392.197.525	R\$ 86,51	-0,96%	R\$ 77,85	-10,02%
28.02.23	R\$ 395.987.915	R\$ 87,35	-0,90%	R\$ 77,93	-10,78%
31.01.23	R\$ 399.581.483	R\$ 88,14	-3,00%	R\$ 76,50	-13,21%

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
out/23	0,80	0,85%	0,79%	93,52%	0,70%	82,25%	0,73%	86,39%
set/23	0,80	0,83%	0,79%	95,72%	0,70%	84,18%	0,73%	88,42%
ago/23	0,75	0,97%	0,74%	76,77%	0,65%	67,52%	0,69%	70,92%
jul/23	0,75	0,91%	0,74%	81,59%	0,65%	71,75%	0,69%	75,37%
jun/23	1,00	0,91%	0,99%	108,78%	0,87%	95,67%	0,92%	100,49%
mai/23	0,75	0,95%	0,74%	77,86%	0,65%	68,48%	0,69%	71,93%
abr/23	0,75	0,78%	0,74%	95,26%	0,65%	83,78%	0,69%	88,00%
mar/23	0,72	1,00%	0,71%	71,48%	0,63%	62,86%	0,66%	66,03%
fev/23	0,72	0,78%	0,71%	91,45%	0,63%	80,43%	0,66%	84,48%
jan/23	0,72	1,00%	0,71%	71,48%	0,63%	62,86%	0,66%	66,03%

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: relacionamento@kinea.com.br

