

KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

Kinea

uma empresa



FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Dezembro 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\$ 444.309.562,27

Patrimônio líquido¹

R\$ 98,01

Posição em 29/12/23

Valor patrimonial da cota

R\$ 1,03/cota

Pagamento em 15/01/24.

Renda Mensal

Kinea Investimentos Ltda

Gestor

19.792

Número de cotistas²

R\$ 97,87

Fechamento em 29/12/23

Valor de mercado da cota

R\$ 15.880.969 / mês

R\$ 835.840 / média diária

Volume negociado

Prezado Investidor,

Com o término deste ano discutiremos de maneira breve os aspectos macroeconômicos que afetaram os preços dos ativos de risco. Para o combinado do ano julgamos que as surpresas foram positivas no cenário internacional e local, e assim benéficas para os ativos de renda fixa e variável.

Iniciando com o cenário externo, o custo do combate à inflação sobre a atividade econômica foi inferior ao esperado no início do ano. No fim a subida de juros nos Estados Unidos resultou em uma queda relevante e contínua da inflação sem gerar uma recessão, o que trouxe certo alívio para os mercados. Tivemos ainda os eventos relacionados a quebra do Silicon Valley Bank e de outras instituições, que trouxeram temores de uma crise generalizada no sistema bancário que também não se confirmou.

No cenário doméstico houve uma redução relevante das incertezas com a aprovação do arcabouço fiscal, que mitigou os riscos de descontrole do déficit público. Recordem do início conturbado do novo governo com aprovação da PEC da Transição, que liberou mais R\$ 160 bi de gastos públicos sem fonte de receita adicional. A atividade brasileira surpreendeu para cima neste ano, beneficiada pelos setores ligados a commodities agrícolas e energéticas, como petróleo e derivados, e pelo relevante impulso fiscal promovido pelo governo via aumento de gasto.

Ainda no cenário doméstico, a desinflação superou as expectativas de mercado do início do ano e foi marcada por núcleos em linha com a meta de inflação, a qual inclusive foi mantida em 3% para os próximos anos. Esta desinflação, aliada às demais variáveis macroeconômicas consideradas pelo Banco Central, permitiu o início dos cortes da Selic, a qual encerra 2023 em 11,75% ao ano. As comunicações do Comitê de Política Monetária parecem claras na direção de manutenção do atual ritmo de corte de 50 bps, mas qual deve ser a Selic terminal? As curvas de mercado indicam que esta deve atingir 9,00% ao ano no 2º semestre de 2024.

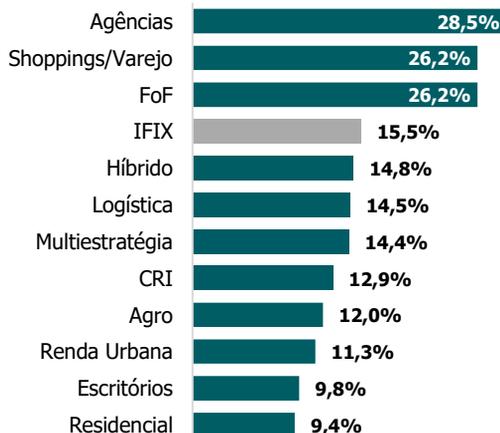
Os índices de renda variável local tiveram um retorno elevado em 2023. O Ibovespa, o Índice de Small Caps e o IFIX⁵ tiveram altas respectivas de 22,3%, 17,1% e 15,5% no ano. O dólar desvalorizou 7,2% em relação ao real. O IMA-B, índice formado por títulos públicos indexados à inflação, teve alta de 16,1%, impulsionado pela queda do juro real (yield do IMA-B caiu de 6,19% em jan/23 para 5,50% em dez/23).

Ao analisar o desempenho por segmento dos fundos imobiliários, verifica-se que certos segmentos de tijolo e fundos de fundos tiveram melhor desempenho. Agências, Shoppings, Híbrido e Logística foram os setores representativos de tijolo com melhor performance. A maior parte dos fundos destes setores tiveram crescimento do resultado operacional e geraram lucro extraordinário com a venda de ativos, o que explica o retorno total mais elevado. O valor de mercado dos FoFs, assim como ocorre para os fundos de ativos reais, é muito sensível ao juro futuro. Neste ano em que os juros futuros caíram, os FoFs tiveram valorização relevante.

No fim de dezembro, 97,0% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários.

O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 15/01, foi de R\$ 1,03/cota, equivalente a um dividend yield⁶ de 12,63% (145% do CDI Líquido⁷) em relação à cota de mercado de fechamento do mês.

Varição 2023



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 29/12/2023. 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.

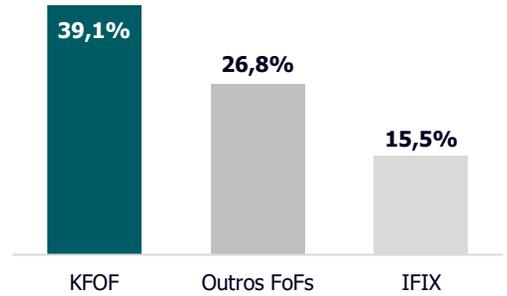
O KFOF teve um retorno total de 39,1% no ano, sendo a 5ª maior valorização de FIIs com liquidez diária média superior a R\$ 500 mil. Este retorno muito superior à média de mercado foi resultado de uma estratégia acertada adotada pela equipe de gestão baseada em três aspectos principais da carteira de ativos do KFOF:

- i. A carteira tem concentração relevante em fundos de valores reais, os quais tendem a valorizar mais em períodos de queda de juros;
- ii. A maior parte dos ativos da carteira aumentou a distribuição de rendimentos, por melhor resultado operacional e por venda de ativos;
- iii. As trocas de posições realizadas geraram lucros de ganho de capital

O KFOF elevou a sua distribuição recorrente de dividendos de 0,72 por cota no início para 0,80 no término do ano, um aumento de 11,1%. Lembramos que neste ano foram realizadas as duas maiores distribuições da história do KFOF, de R\$ 1,00/cota em junho e R\$ 1,03/cota em dezembro.

O retorno anualizado de 39,1% do KFOF no ano o coloca como o FOF com o maior retorno total de 2023, contra 26,8% da média ponderada dos 10 maiores FoFs e 15,5% do IFIX.

Total Return 2023



5,38% ↑
Ibovespa
134.185 pontos

1,91% ↓
Dólar
R\$ 4,8413

+4,25%
IFIX⁵

97,0%
ativos alocados em
fundos imobiliários

12,63%
dividend yield⁶

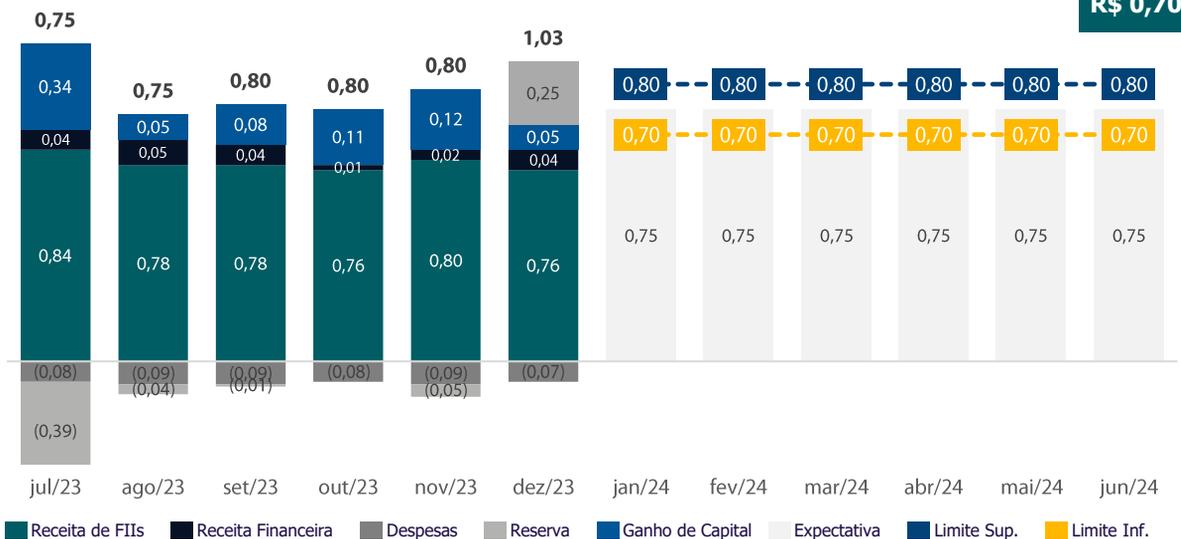
Composição do Rendimento⁸

No mês, o rendimento foi de R\$ 1,03/cota, a ser distribuído em 15/01/24.

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 primeiro semestre de 2024. A projeção se baseia na expectativa de retorno gerado pela estratégia adotada pela gestão no cenário atual de mercado.

Reserva acumulada não distribuída:
R\$ 0,70/cota



Movimentações do Mês

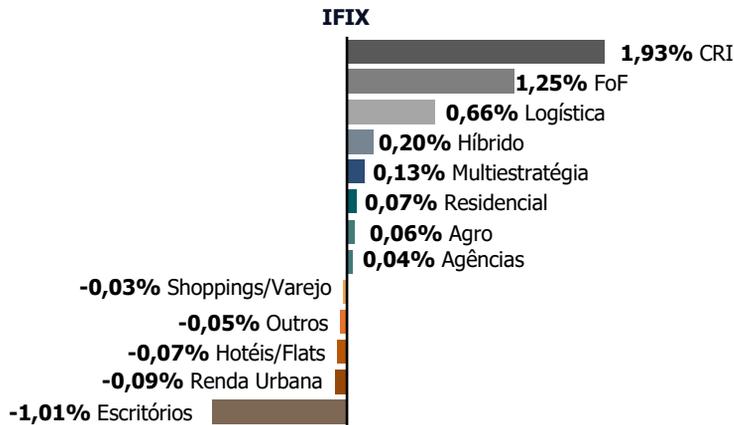
O gráfico abaixo detalha o volume movimentado nas operações realizadas durante o mês. Os valores positivos indicam as compras do mês e os negativos as vendas, com os valores sendo a porcentagem do patrimônio líquido.



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

Desempenho VS. IFIX

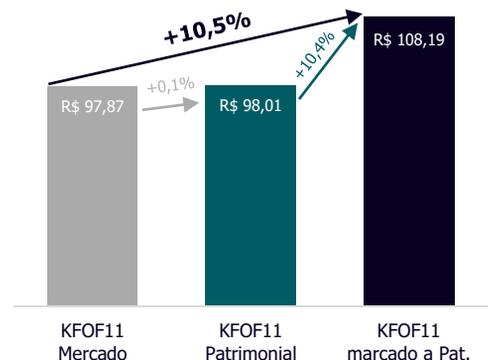
No acumulado de 2023, ao término do mês de dezembro este é o resultado do fundo por segmento em relação ao IFIX (segmentos com valores positivos indicam que o segmento contribuiu de forma positiva na performance do KFOF11 em relação ao IFIX).



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	Upside Potencial
Escritórios	13,94%	-38,02%	-0,14%	-38,11%	+61,59%
Shoppings/Varejo	23,45%	-6,51%	-0,14%	-6,65%	+7,12%
CRI	32,22%	-1,01%	-0,14%	-1,15%	+1,17%
Outros	7,48%	-0,30%	-0,14%	-0,44%	+0,45%
Logística	14,98%	0,13%	-0,14%	-0,02%	+0,02%
Renda Urbana	7,94%	1,76%	-0,14%	1,61%	-1,59%
Total	100%	-9,41%	-0,14%	-9,54%	+10,54%



Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 164.683 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 3,63% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 835.840 e um volume médio por negócio de R\$ 597. No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 15,88 milhões.

R\$ 0,84 mi
volume médio diário



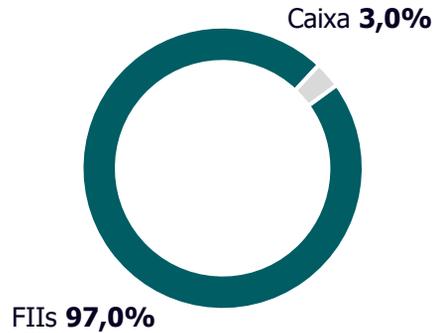
Alocação do Fundo⁹

Ao término do mês de dezembro o Fundo encontrava-se com 97,0% dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com **as seguintes estratégias:**

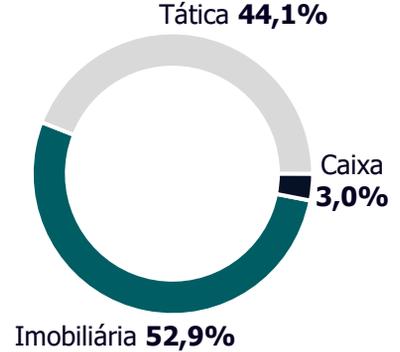
Alocação Tática:
estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

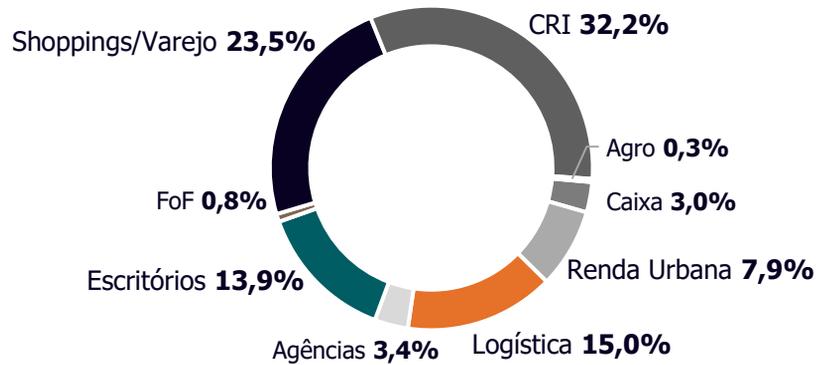
POR TIPO DE ATIVO¹⁰



POR ESTRATÉGIA¹¹

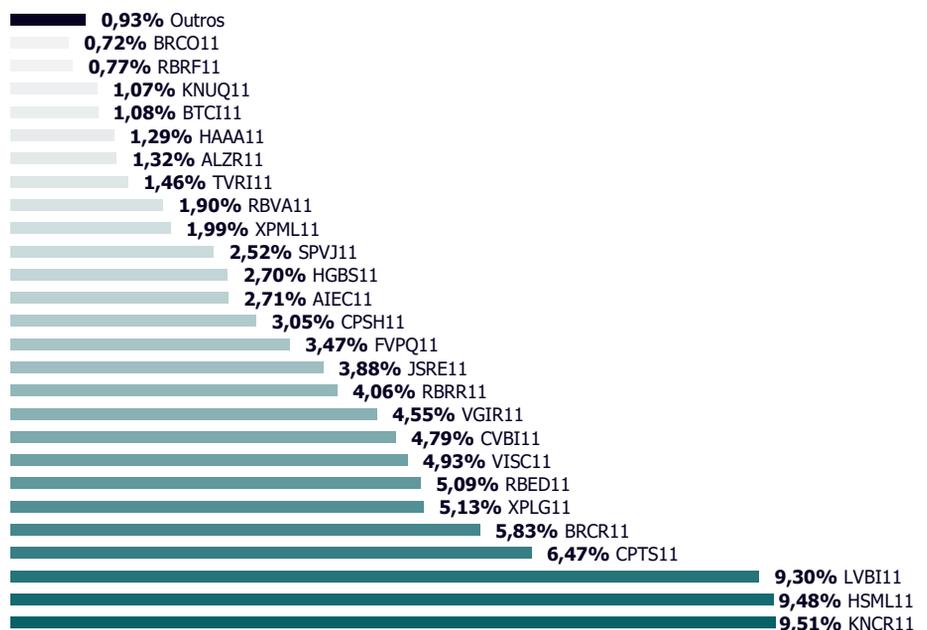


POR CATEGORIA¹²



Composição do portfólio de FIIs¹³

Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em **31/10/2023**.



Informações Contábeis¹⁴

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-23
(+) Receitas Totais	3.647.583,33
(-) Despesas Totais	-346.025,05
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	220.781,13
(=) Resultado Mensal	3.522.339,41
(-) Reserva	1.146.975,04
Distribuição	4.669.314,45

Valor Patrimonial¹⁵

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 ¹⁶	Ágio/Deságio ¹⁷
29.12.23	R\$ 444.309.562	R\$ 98,01	2,45%	R\$ 97,87	-0,14%
30.11.23	R\$ 433.689.941	R\$ 95,67	0,22%	R\$ 94,17	-1,57%
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%

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
dez/23	1,03	0,72%	1,02%	140,94%	0,90%	123,96%	0,94%	130,20%
nov/23	0,80	0,78%	0,79%	101,65%	0,70%	89,40%	0,73%	93,90%
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%

Retorno Total

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

Data base	dez-23	2023	12 Meses	1ª Emissão (R\$100,89)	2ª Emissão (R\$114,71)	3ª Emissão (R\$109,21)
	25/10/2018 ¹⁸	04/11/2019 ¹⁸	17/08/2020 ¹⁸			
Cota Patrimonial ¹⁹	3,53%	19,39%	19,39%	34,33%	11,87%	12,40%
Cota Mercado ²⁰	5,93%	39,08%	39,08%	47,19%	21,89%	22,74%
CDI Líquido ⁷	0,76%	11,09%	11,09%	39,10%	31,68%	28,52%
IFIX ⁵	4,25%	15,50%	15,50%	49,58%	18,06%	20,48%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	462,72%	174,85%	174,85%	87,82%	37,47%	43,47%
Cota Mercado x CDI Líquido ²¹	778,93%	352,39%	352,39%	120,71%	69,09%	79,72%
Cota Patrimonial x IFIX	83,03%	125,13%	125,13%	69,25%	65,73%	60,54%
Cota Mercado x IFIX ²¹	139,77%	252,20%	252,20%	95,19%	121,21%	111,03%

14. Números não auditados. 15. Valor patrimonial nas datas de referência já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada no período. 16. Valor de mercado da cota na data de referência. 17. Prêmio ou desconto do valor de mercado da cota em relação ao valor patrimonial da cota. 18. Data ponderada pelo volume diário de cada emissão. 19. 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. 20. 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. 21. Comparação no período equivalente por conta do início das negociações no mercado secundário em 25/02/2019.

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

