

KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Janeiro 2022

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\$ 425.739.199,80	8.079
Taxa de performance ³	Patrimônio líquido ¹	Número de cotistas
0,92% a.a. taxa de adm. e gestão ²	R\$ 93,91	R\$ 75,52
	Posição em 31/01/22	Fechamento em 31/01/22
	Valor patrimonial da cota	Valor de mercado da cota
03/09/2018	R\$ 0,63/cota	R\$ 10.766.095 / mês
início do fundo	Pagamento em 14/02/22.	R\$ 512.671 / média diária
	Renda Mensal	Volume negociado
Intrag DTVM Ltda	Kinea Investimentos Ltda	
Administrador	Gestor	

Prezado Investidor,

Em janeiro o Ibovespa apresentou alta de 6,98%, atingindo os 112.143 pontos. As ações brasileiras foram beneficiadas pela valorização das commodities, como o petróleo e o aço, e pelo maior fluxo de investimento estrangeiro. O movimento de rotação de empresas de crescimento para empresas de valor (bancos, commodities) é positivo para o Ibovespa, tendo em vista a sua composição.

Ainda no mês de janeiro iniciou-se uma discussão pelo poder executivo de uma PEC visando reduzir ou até zerar temporariamente os impostos federais sobre os combustíveis, a fim de limitar o impacto dos potenciais aumentos da Petrobras sobre o consumidor final. Ainda não há convergência sobre a proposta, então devemos seguir acompanhando os desdobramentos e possíveis impactos fiscais nos meses a seguir.

Neste mês a curva de casos de covid no Brasil apresentou uma elevação expressiva, por conta da rápida disseminação da variante ômicron no país. Porém, a curva de mortes por COVID-19 teve uma aceleração menos intensa, seguindo os exemplos de países que tiveram uma alta taxa de vacinação. A taxa de vacinação elevada e o início da aplicação da terceira dose estão mostrando resultados positivos no combate à doença. Além disso, espera-se que os casos brasileiros de covid passem a cair na primeira quinzena de fevereiro, acompanhando a tendência observada em diversos países afetados pela nova variante.

Avaliamos que o impacto desta onda de covid sobre a mobilidade deve se conter a janeiro e parte de fevereiro, prejudicando a atividade de curto prazo (serviços e comércio). No entanto, a tendência de recuperação dos serviços observada em 2021 deve continuar em 2022.

Em termos de atividade econômica, o setor de serviços teve alta de 2,4% em novembro-21 em relação a outubro-21, de acordo com dados da PMS-IBGE. Quatro das cinco atividades analisadas tiveram crescimento no mês. Com relação ao mercado de trabalho, o Caged (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados) reportou um saldo negativo de 265 mil empregos formais criados em dezembro. Em 2021 o saldo acumulado foi positivo em 2,73 milhões de vagas com carteira assinada.

A inflação medida pelo IPCA em janeiro-21 continuou disseminada, dado que oito dos nove grupos de produtos e serviços apresentaram alta. As maiores contribuições vieram dos grupos Alimentação e bebidas (0,97%), Saúde e cuidados pessoais (0,93%) e Habitação (0,62%). O IPCA-15 registrou alta de 0,58% em janeiro-22.

O Comitê de Política Monetária se reunirá nos dias 1 e 2 de fevereiro. Pela comunicação de sua última ata, a taxa SELIC deve ser elevada em 1,50% nesta reunião e atingir 10,75% ao ano, mantendo o ritmo elevado de aperto monetário para promover a desinflação neste ano. De acordo com o último Boletim Focus, a expectativa é que a SELIC atinja 11,75% ao ano até o final de 2022 e 8,00% ao ano até o final de 2023.

6,98% ↑
Ibovespa

112.144 pontos

4,69% ↓
Dólar

R\$ 5,3102

-0,99%
IFIX⁴
99,7%

 ativos alocados em
fundos imobiliários

10,01%
dividend yield⁵

Em janeiro o IFIX teve queda de 0,99%. Os segmentos de ativos reais apresentaram uma maior desvalorização no mês: shoppings -3,06%, escritórios -2,64%, híbrido -2,42%, logística -1,70% e agências -1,31%. Por outro lado, o segmento de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) valorizou + 0,79% indo de encontro a nossa tese de aumentar a exposição ao referido segmento em dezembro-21.

O cenário macroeconômico doméstico não teve uma melhora relevante em janeiro, o que está refletido nos níveis elevados dos juros futuros – 12,30% em 1 ano, 11,79% em 2 anos –, caracterizando um cenário desafiador para a indústria de fundos imobiliários.

Em janeiro o dividend yield do IFIX atingiu na média 11,79%, o que equivale a um prêmio de 5,88% sobre o cupom da NTN-B com vencimento em 2035, considerando a média do mês de 5,58%. Quando avaliamos o histórico de prêmio desde o início de 2017, o patamar atual se apresenta bastante elevado, o que em nosso entender não se justifica mesmo com o cenário macro desafiador.

Neste mês continuamos a investir em fundos do segmento de CRI com elevada exposição a CDI, com operações high grade, a fim de capturar o movimento de elevação da SELIC. Por outro lado diminuimos nossa exposição ao segmento de Renda Urbana, para o qual vemos menor upside neste momento de elevação do juro nominal. Com isso o dividendo a ser pago em janeiro-22 foi aumentado em relação ao mês anterior para R\$ 0,63/cota. Maiores informações sobre a expectativa de dividendos estão exibidas no gráfico “Composição do Rendimento” abaixo.

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

O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 14/02, foi de R\$ 0,63/cota, equivalente a **um dividend yield⁵ de 10,01% (134% do CDI Líquido⁶)** em relação à cota de mercado de fechamento do mês.

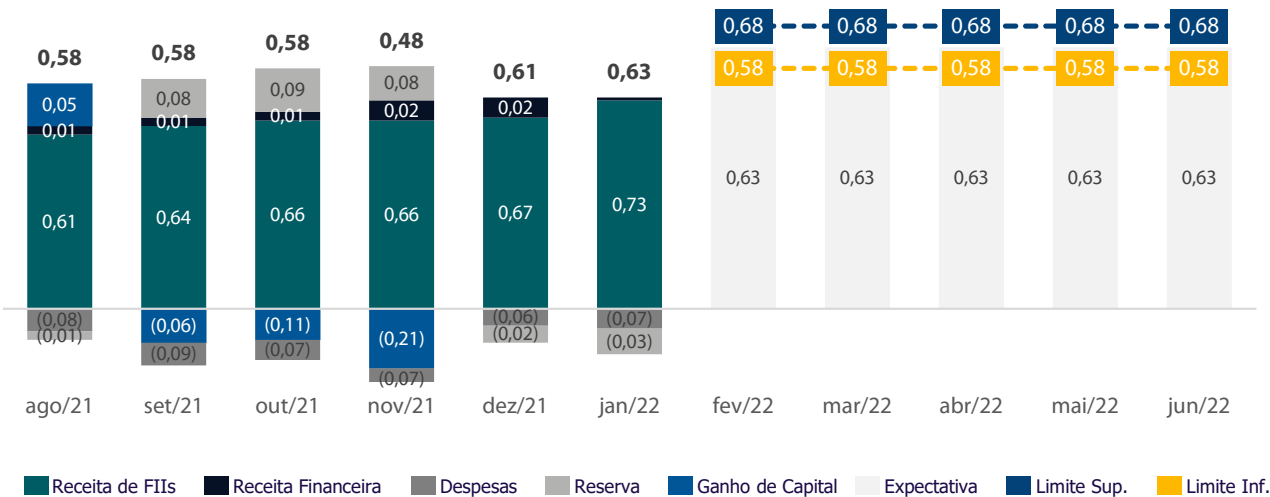
Por fim, no último dia 27/01 foi emitida uma nota de esclarecimento pela CVM a respeito de uma discussão envolvendo a distribuição de dividendos de um Fundo imobiliário em específico. Estamos acompanhando de perto este assunto que, conforme referida nota, poderá ainda ser objeto de pedido de reconsideração pela parte diretamente envolvida na discussão.

Composição do Rendimento⁷

No mês, o rendimento foi de R\$ 0,63/cota, a ser distribuído em 14/02/22.

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 ⁶	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI
jan/22	0,63	0,62%	0,62%	100,33%	0,55%	88,23%	0,58%	92,68%
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%

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

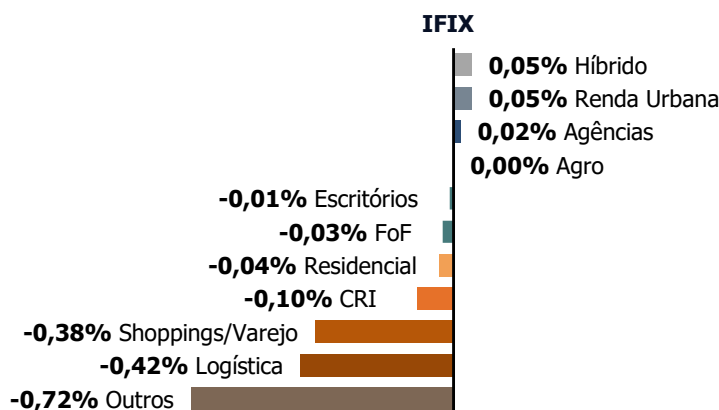
Retorno Total

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

Data base	jan-22	2022	12 Meses	1ª Emissão (R\$100,89)	2ª Emissão (R\$114,71)	3ª Emissão (R\$109,21)
				25/10/2018 ⁸	04/11/2019 ⁸	17/08/2020 ⁸
Cota Patrimonial ⁹	-1,28%	-1,28%	-7,36%	14,21%	-4,89%	-4,44%
Cota Mercado ¹⁰	-1,91%	-1,91%	-20,04%	-8,13%	-23,92%	-23,39%
CDI Líquido ⁶	0,62%	0,62%	4,25%	13,40%	7,52%	5,02%
IFIX ⁴	-0,99%	-0,99%	-3,56%	25,43%	-1,00%	1,03%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	N/A	N/A	N/A	106,05%	N/A	N/A
Cota Mercado x CDI Líquido ¹¹	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	N/A	N/A	N/A	55,88%	N/A	N/A
Cota Mercado x IFIX ¹¹	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Desempenho VS. IFIX

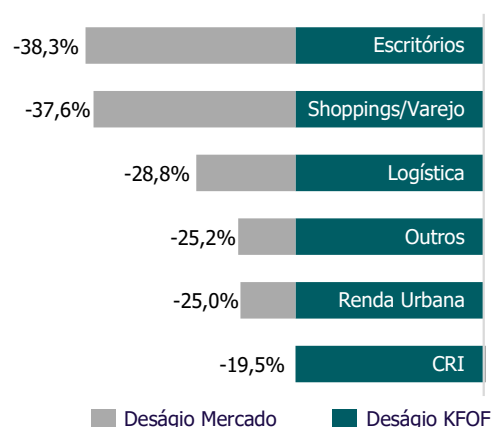
No acumulado de 2022, ao término do mês de janeiro este é o resultado do fundo por segmento em relação ao IFIX (segmentos com valores positivos indicam que o segmento contribuiu de forma positiva na performance do KFOF11 em relação ao IFIX).



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.

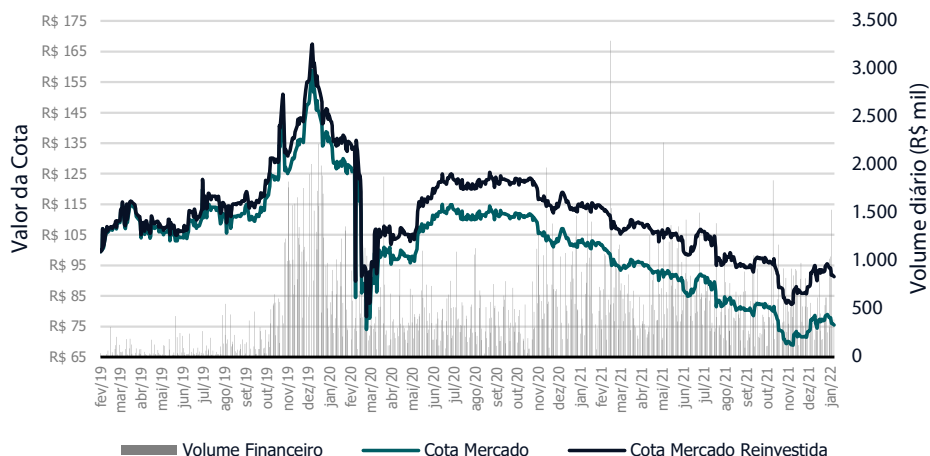
Segmento	% Ativo	Ágio/Deságio	Ágio/Deságio KFOF	Ágio/Deságio Total
Escritórios	25,40%	-22,63%	-20,25%	-38,30%
Shoppings/Varejo	24,00%	-21,76%	-20,25%	-37,60%
CRI	24,20%	0,89%	-20,25%	-19,54%
Logística	12,80%	-10,70%	-20,25%	-28,78%
Renda Urbana	9,10%	-5,94%	-20,25%	-24,99%
Outros	4,50%	-6,17%	-20,25%	-25,17%
Total	100%	-14,01%	-20,25%	-31,42%



Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 139.424 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 3,08% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 512.671 e um volume médio por negócio de R\$ 1.119. No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 10,77 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.

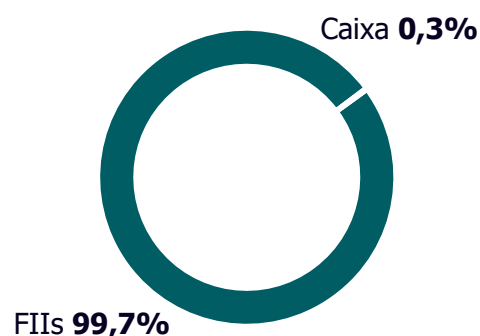
Alocação do Fundo¹²

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

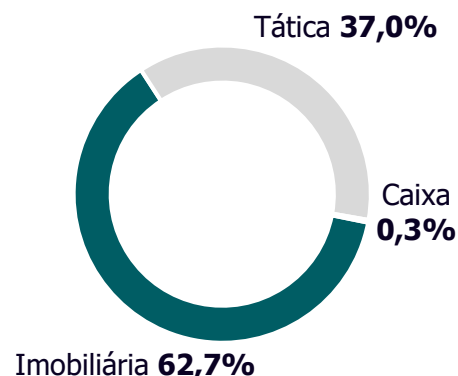
Alocação Tática:
estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

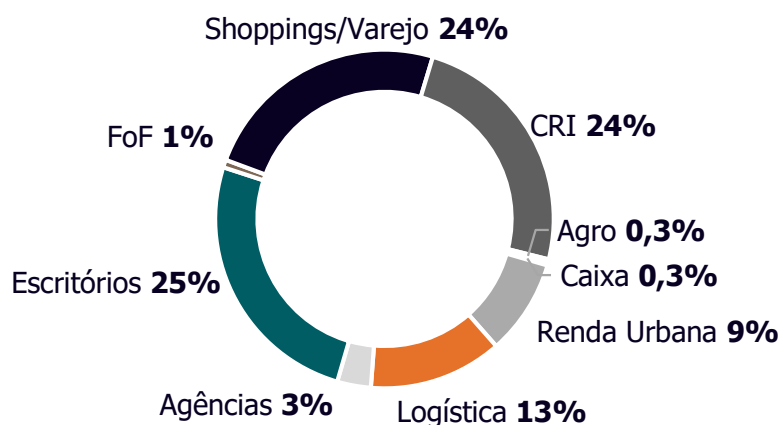
POR TIPO DE ATIVO¹³



POR ESTRATÉGIA¹⁴

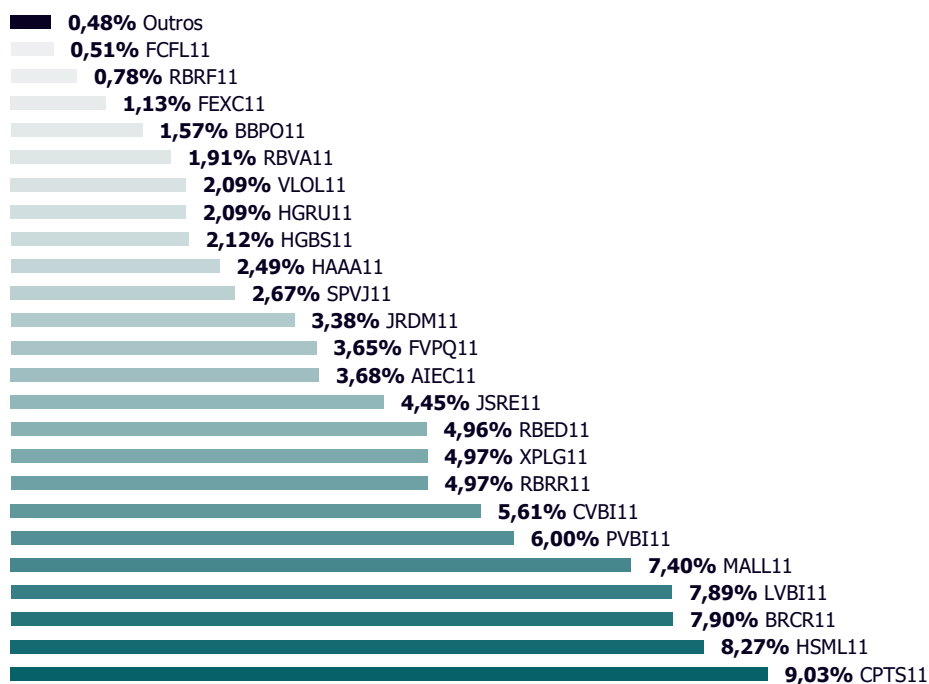


POR CATEGORIA¹⁵



Composição do portfólio de FIIs¹⁶

Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em 30/11/2021.



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 Contábeis¹⁷

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\$)	jan-22
(+) Receitas Totais	3.318.052,21
(-) Despesas Totais	-313.621,17
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	-9.660,92
(=) Resultado Mensal	2.994.770,12
(-) Reserva	-138.781,67
Distribuição	2.855.988,45

Valor Patrimonial¹⁸

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 ¹⁹	Ágio/Deságio ²⁰
31.01.22	R\$ 425.739.200	R\$ 93,91	-1,94%	R\$ 75,52	-19,59%
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%

¹⁷ Números não auditados. ¹⁸ Valor patrimonial nas datas de referência já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada no período. ¹⁹ Valor de mercado da cota na data de referência. ²⁰ 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