

KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

# FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Janeiro 2023

## 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\$ 399.581.482,68	12.347
Taxa de performance <sup>4</sup>	<b>Patrimônio líquido<sup>1</sup></b>	<b>Número de cotistas<sup>2</sup></b>
0,92% a.a. taxa de adm. e gestão <sup>3</sup>	R\$ 88,14	R\$ 76,50
	Posição em 31/01/23	Fechamento em 31/01/23
03/09/2018	<b>Valor patrimonial da cota</b>	<b>Valor de mercado da cota</b>
<b>início do fundo</b>	R\$ 0,72/cota	R\$ 15.824.109 / mês
	Pagamento em 14/02/23.	R\$ 719.278 / média diária
	<b>Renda Mensal</b>	<b>Volume negociado</b>
Intrag DTVM Ltda	Kinea Investimentos Ltda	
<b>Administrador</b>	<b>Gestor</b>	

## Prezado Investidor,

A maior incerteza macroeconômica brasileira atual é a sustentabilidade da dívida pública. O déficit primário de 2023 é estimado pela Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) em R\$ 232 bilhões equivalente a mais de 2% do PIB. Para reduzir este déficit o Ministério da Fazenda fez um anúncio de medidas de aumento de receitas da ordem de R\$190 bilhões e de redução de despesas em R\$50 bilhões. Apesar dos números anunciados terem o potencial de zerar o déficit, o resultado prático esperado pelo Ministro da Fazenda é de reduzi-lo para menos de 1% do PIB.

A definição do arcabouço fiscal que irá substituir o teto de gastos será determinante para a evolução das taxas de juros de longo prazo e da inflação projetada. A regra proposta deve ser construída para permitir superávits primários nos próximos anos e atenuar o crescimento da dívida pública, trazendo credibilidade para a situação fiscal do país.

A atividade econômica está em desaceleração, conforme evidência o IBC-Br, que registrou queda de 0,05% e 0,55% em outubro e novembro de 2022. As pesquisas mensais do IBGE de novembro indicam que os serviços tiveram estabilidade, o comércio varejista teve queda de 0,60% e a indústria contraiu 0,10%. Os dados de confiança de janeiro mostram queda generalizada. O índice de confiança do comércio caiu 4,4 pontos, o de serviços caiu 2,7 pontos e o do consumidor caiu 2,2 pontos.

Considerando a desaceleração da atividade vigente, os preços livres da inflação devem cair em 2023. Os preços administrados devem subir pelo retorno dos impostos federais sobre os combustíveis. O Boletim Focus indica que a inflação de 2023 será de 5,74%, em linha com o número de 5,79% de 2022. A inflação de dezembro-22 teve alta de 0,62% e para janeiro e fevereiro são estimadas pela ANBIMA altas de 0,56% e 0,83%.

Em janeiro a taxa de juros real de 10 anos subiu 0,27%a.a. em relação a dezembro e a inflação implícita de 5 anos teve alta de 0,19%a.a.. Essa piora foi acompanhada pelo IFIX, que caiu 1,60% neste mês. O Ibovespa teve alta de 3,37% e o dólar queda de 3,82%.

Os segmentos Agro (-6,74%) e Logística (-3,98%) foram os que mais desvalorizaram em janeiro. A redução da distribuição do fundo RZTR11, pelo fim do resultado não recorrente pela venda de fazendas realizada em 2021, impactou a cota no mercado secundário. No segmento de logística o episódio das Lojas Americanas impactou as cotas de diversos fundos imobiliários que tem a empresa como locatária. Importante ressaltar que a representatividade dos galpões locados pela empresa nos fundos logísticos investidos pelo KFOF11 é pequena em relação ao portfólio total do fundo.

**3,37% ↑**
**Ibovespa**

113.431 pontos

**2,27% ↑**
**Dólar**

R\$ 5,0993

**-1,60%**
**IFIX<sup>5</sup>**
**100,0%**

 ativos alocados em  
fundos imobiliários

**11,29%**
**dividend yield<sup>6</sup>**

Em janeiro mantivemos a estratégia de aumento de posições em CDI+ via fundos de CRI, considerando o alto juro projetado para 2023. O caixa gerado para a compra resulta da venda de posições de fundos de tijolo com baixo potencial de ganho tendo em vista as condições macro atuais.

Em janeiro foi aprovada a venda da participação de 40% do Shopping Jardim Sul pelo JRDM11 para o HGBS11, pelo valor de R\$ 217.763.000,00 (R\$ 19.021,87 / m<sup>2</sup>). O JRDM11 representa 4,13% do patrimônio líquido do KFOF11 e devemos utilizar o valor investido para seguir com a estratégia mencionada. Estimamos que a liquidação financeira do JRDM11 ocorra em abril.

No fim de janeiro, 99,9% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários.

O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 14/02, foi de **R\$ 0,72/cota**, equivalente a um dividend yield<sup>5</sup> de 11,29% (94% do CDI Líquido<sup>6</sup>) em relação à cota de mercado de fechamento do mês.

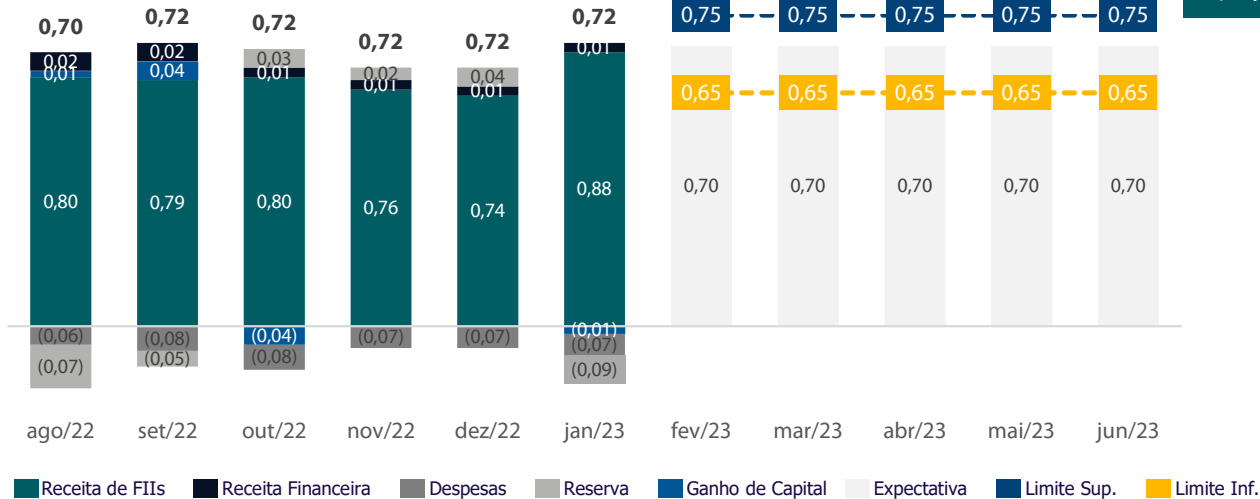
## Composição do Rendimento<sup>8</sup>

No mês, o rendimento foi de R\$ 0,72/cota, a ser distribuído em 14/02/23.

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 primeiro 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\$ 0,40/cota**



## 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>7</sup>	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI
jan/23	0,72	1,00%	0,71%	71,48%	0,63%	62,86%	0,66%	66,03%
dez/22	0,72	0,91%	0,71%	78,32%	0,63%	68,88%	0,66%	72,35%
nov/22	0,72	0,87%	0,71%	82,26%	0,63%	72,35%	0,66%	75,99%
out/22	0,72	0,87%	0,71%	82,26%	0,63%	72,35%	0,66%	75,99%
set/22	0,72	0,91%	0,71%	78,32%	0,63%	68,88%	0,66%	72,35%
ago/22	0,70	0,99%	0,69%	69,91%	0,61%	61,49%	0,64%	64,58%
jul/22	0,70	0,88%	0,69%	78,88%	0,61%	69,37%	0,64%	72,87%
jun/22	0,70	0,86%	0,69%	80,54%	0,61%	70,83%	0,64%	74,40%
mai/22	0,68	0,88%	0,67%	76,91%	0,59%	67,64%	0,62%	71,05%
abr/22	0,68	0,71%	0,67%	95,04%	0,59%	83,59%	0,62%	87,80%

## Retorno Total

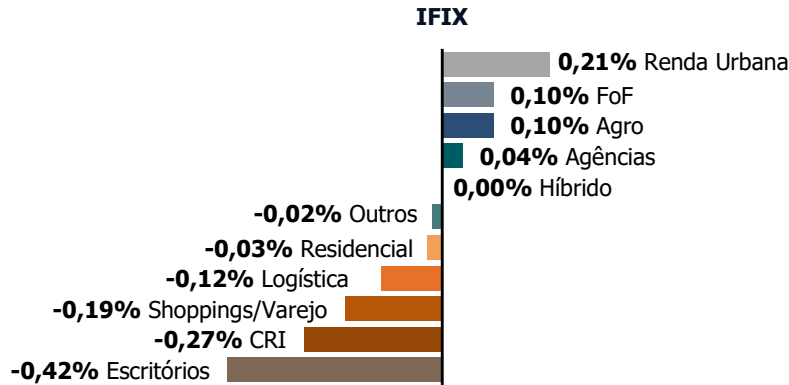
Retorno total do Fundo considerando a valorização da cota ajustada pela distribuição de rendimentos do período.

Data base	jan-23	2023	12 Meses	1ª Emissão (R\$100,89)	2ª Emissão (R\$114,71)	3ª Emissão (R\$109,21)
	25/10/2018 <sup>9</sup>	04/11/2019 <sup>9</sup>	17/08/2020 <sup>9</sup>			
Cota Patrimonial <sup>10</sup>	-2,22%	-2,22%	2,55%	16,81%	-2,73%	-2,27%
Cota Mercado <sup>11</sup>	-1,54%	-1,54%	12,37%	3,24%	-14,51%	-13,91%
CDI Líquido <sup>7</sup>	1,00%	1,00%	10,89%	26,01%	19,37%	16,55%
IFIX <sup>5</sup>	-1,60%	-1,60%	1,59%	27,43%	0,58%	2,64%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	N/A	N/A	23,45%	64,62%	N/A	N/A
Cota Mercado x CDI Líquido <sup>12</sup>	N/A	N/A	113,64%	12,46%	N/A	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	N/A	N/A	160,32%	61,26%	N/A	N/A
Cota Mercado x IFIX <sup>11</sup>	N/A	N/A	776,99%	11,81%	N/A	N/A

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

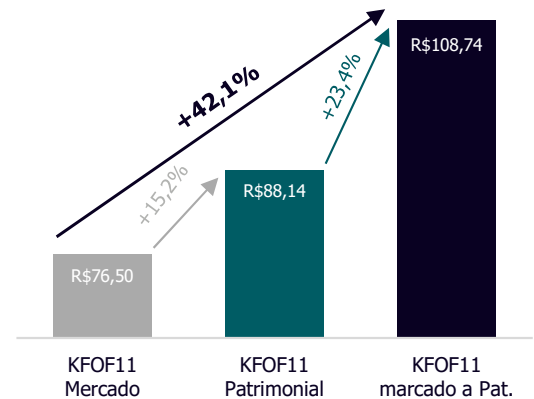
No acumulado de 2023, ao término do mês de janeiro este é o resultado do fundo por segmento em relação ao IFIX (segmentos com valores positivos indicam que o segmento contribuiu de forma positiva na performance do KFOF11 em relação ao IFIX).



## 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.

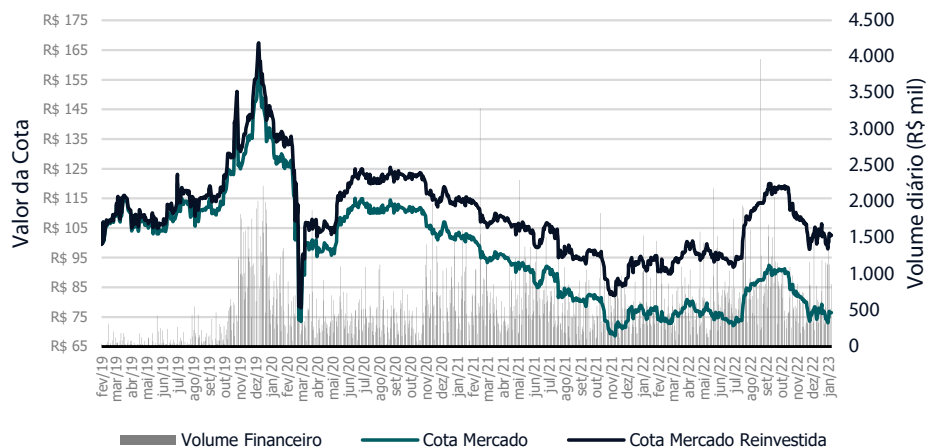
Segmento	% Ativo	Ágio/Deságio	Ágio/Deságio KFOF	Ágio/Deságio Total	Upside Potencial
Escritórios	22,11%	-32,23%	-13,21%	-41,18%	<b>+70,01%</b>
Shoppings/Varejo	19,92%	-23,25%	-13,21%	-33,39%	<b>+50,13%</b>
Outros	4,23%	-14,67%	-13,21%	-25,95%	<b>+35,04%</b>
Logística	12,90%	-17,56%	-13,21%	-28,45%	<b>+39,77%</b>
Renda Urbana	7,78%	-10,51%	-13,21%	-22,33%	<b>+28,76%</b>
CRI	33,06%	-6,84%	-13,21%	-19,14%	<b>+23,67%</b>
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>-18,94%</b>	<b>-13,21%</b>	<b>-29,65%</b>	<b>+42,14%</b>



## Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 208.808 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 4,61% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 719.278 e um volume médio por negócio de R\$ 639. No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 15,82 milhões.

**R\$ 0,72 mi**  
volume médio diário



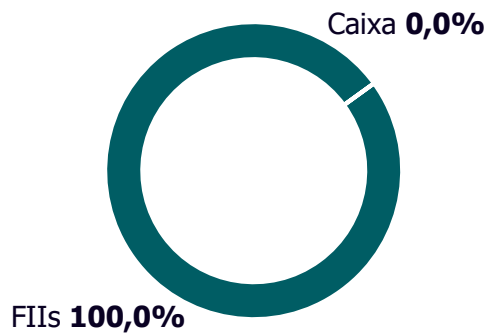
## Alocação do Fundo<sup>13</sup>

Ao término do mês de janeiro o Fundo encontrava-se com 100,0% dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com as seguintes estratégias:

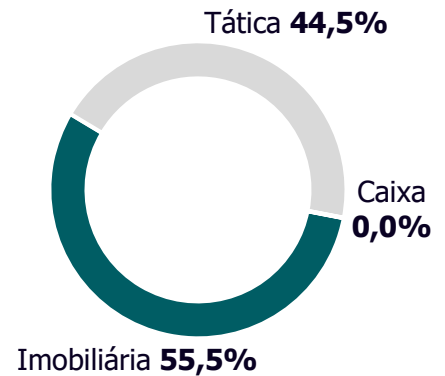
**Alocação Tática:**  
estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

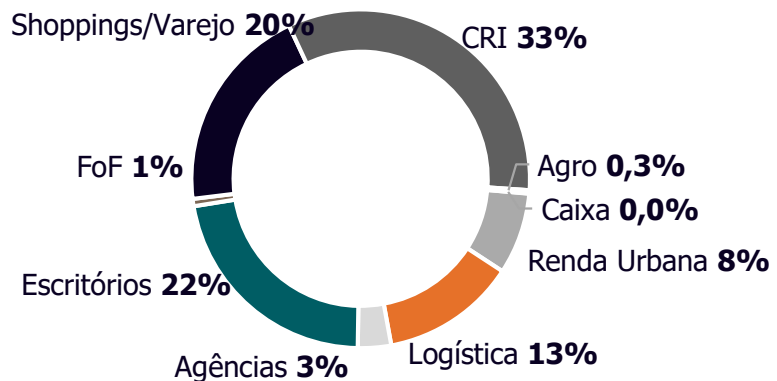
### POR TIPO DE ATIVO<sup>14</sup>



### POR ESTRATÉGIA<sup>15</sup>

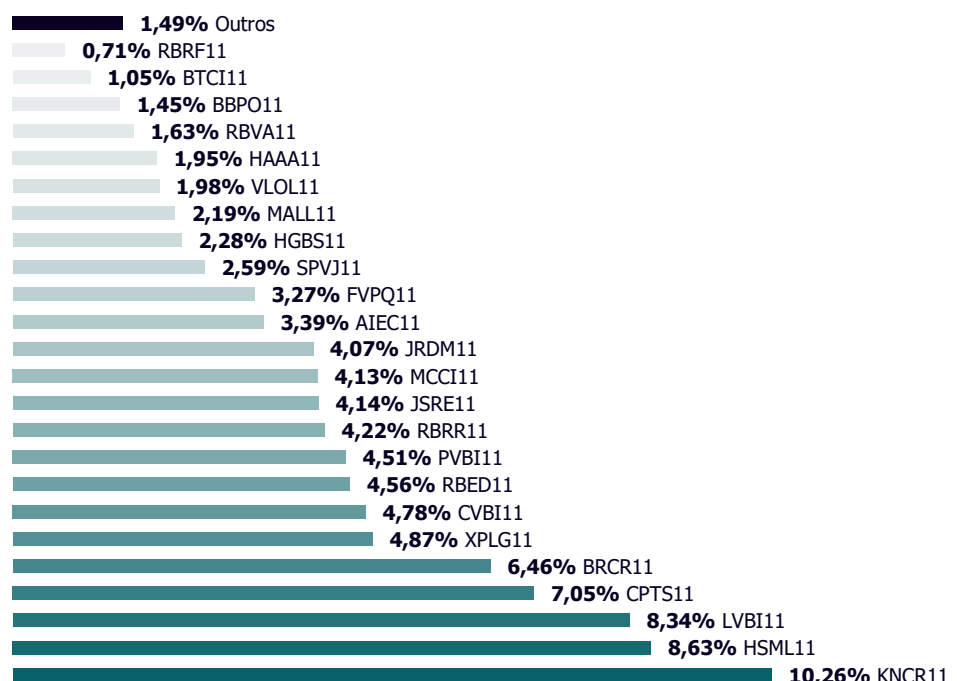


### POR CATEGORIA<sup>16</sup>



## Composição do portfólio de FIIs<sup>17</sup>

Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em 30/11/2022.



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 Contábeis<sup>18</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\$)	jan-23
(+) Receitas Totais	4.007.254,93
(-) Despesas Totais	-319.162,81
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	-29.226,70
<b>(=) Resultado Mensal</b>	<b>3.658.865,42</b>
(-) Reserva	-394.878,62
<b>Distribuição</b>	<b>3.263.986,80</b>

## Valor Patrimonial<sup>19</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	Varição Mensal	Cota Mercado <sup>20</sup>	Ágio/Deságio <sup>21</sup>
31.01.23	R\$ 399.581.483	R\$ 88,14	-3,00%	R\$ 76,50	-13,21%
30.12.22	R\$ 411.927.536	R\$ 90,87	-1,30%	R\$ 78,42	-13,70%
30.11.22	R\$ 417.351.938	R\$ 92,06	-6,43%	R\$ 81,65	-11,31%
31.10.22	R\$ 446.027.323	R\$ 98,39	-1,83%	R\$ 91,24	-7,27%
30.09.22	R\$ 454.362.916	R\$ 100,23	0,52%	R\$ 92,44	-7,77%
31.08.22	R\$ 451.995.985	R\$ 99,71	8,13%	R\$ 86,42	-13,32%
29.07.22	R\$ 418.012.099	R\$ 92,21	-0,67%	R\$ 74,79	-18,89%
30.06.22	R\$ 420.813.315	R\$ 92,83	-2,55%	R\$ 75,92	-18,21%
31.05.22	R\$ 431.804.708	R\$ 95,25	-0,25%	R\$ 79,68	-16,35%
29.04.22	R\$ 432.879.311	R\$ 95,49	0,56%	R\$ 80,10	-16,12%

<sup>18</sup>. Números não auditados. <sup>19</sup>. Valor patrimonial nas datas de referência já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada no período. <sup>20</sup>. Valor de mercado da cota na data de referência. <sup>21</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 sob 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)