

KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

Kinea

uma empresa



FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Janeiro 2024



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 IFIX⁴

Taxa de performance⁴

0,92% a.a.

taxa de adm. e gestão³

03/09/2018

início do fundo

Intrag DTVM Ltda

Administrador

R\$ 443.343.262,00

Patrimônio líquido¹

R\$ 97,49

Posição em 31/01/24

Valor patrimonial da cota

R\$ 0,80/cota

Pagamento em 16/02/24.

Renda Mensal

Kinea Investimentos Ltda

Gestor

19.318

Número de cotistas²

R\$ 101,59

Fechamento em 31/01/24

Valor de mercado da cota

R\$ 23.738.599 / mês

R\$ 1.079.027 / média diária

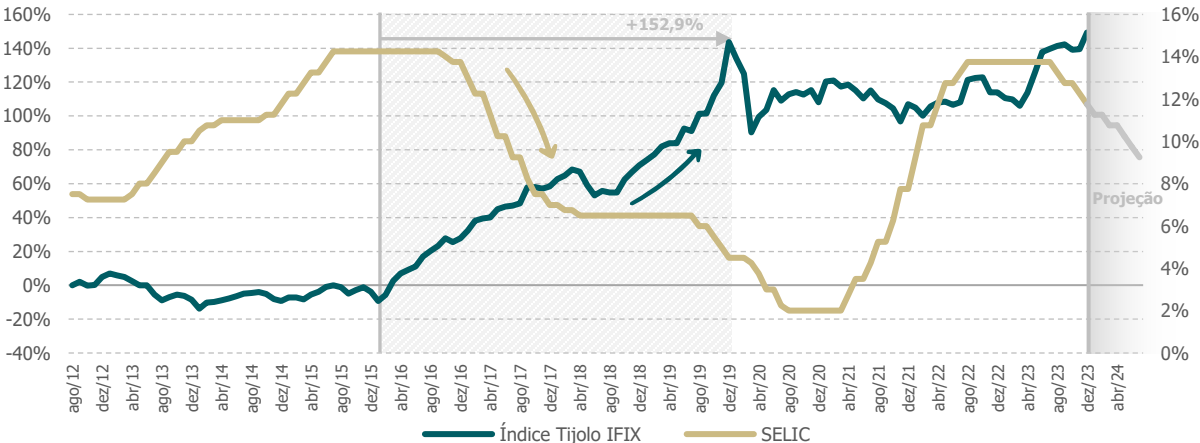
Volume negociado

Prezado Investidor,

A abertura de juros globais no mês de janeiro foi resultante de dados resilientes da atividade econômica norte-americana e da postura de maior cautela de membros do FED e ECB com a inflação. O número das vendas no varejo norte-americano mostrou força e os pedidos de auxílio desemprego caíram. Nesse movimento de alta dos juros futuros as curvas de mercado sinalizam que o início do ciclo de corte nos Estados Unidos deverá ser em maio, frente à projeção anterior de março. As curvas sinalizam que a taxa de juros (Fed Funds Rate) deve sair dos atuais 5,50% para 4,15% até dezembro. Apesar da maior cautela em relação à inflação, constata-se que a métrica de inflação utilizada pelo banco central americano em suas decisões de política monetária, o Core PCE (Personal Consumption Expenditures), está abaixo da meta de 2% nos últimos 6 meses. Apesar dos dados positivos recentes de atividade, acreditamos que a economia norte-americana deve ter um crescimento mais sustentável em 2024, abaixo de 2%.

No Brasil tivemos a divulgação pelo governo do plano 'Nova Indústria Brasil', que envolve o uso do BNDES e subsídios para o financiamento da indústria. Nossa percepção após a análise do programa é de que o plano de R\$ 250 bilhões de financiamento via BNDES até 2026 não implica em um aumento no ritmo de desembolso realizado em 2023. Também verificamos que a maior parte dos financiamentos anunciados serão feitos à taxa de mercado, com recursos oriundos do Fundo de Amparo ao Trabalhador e captações externas. Com isso julgamos como baixa a probabilidade de serem necessários aportes adicionais pelo Tesouro no BNDES que implicariam em aumento da dívida pública. Nossa percepção é de melhora de risco doméstico, em função de uma projeção de déficit primário de 0,7% do PIB para 2024 e contas externas melhores em relação ao histórico, em razão do aumento da exportação de petróleo e commodities agrícolas. Para a inflação brasileira as projeções do Boletim Focus indicam um IPCA variando 3,81% em 2024, seguindo o processo de desinflação.

A combinação de um cenário externo de afrouxamento monetário e de um cenário interno de menor inflação e risco fiscal deve permitir ao BCB seguir com o ritmo atual de redução da SELIC. A SELIC termina janeiro em 11,25% a.a. e as curvas de mercado indicam que ao final de 2024 a taxa atinja 9,25%. A análise histórica indica que em momentos de juros em queda os fundos imobiliários tendem a valorizar, em especial os fundos de tijolo, conforme evidencia o gráfico a seguir. Em períodos de alta de juros os fundos de tijolo têm retorno total nulo ou negativo, ou seja, o valor de mercado das cotas cai.



Estamos construtivos para o mercado de FIIs neste ano tendo em vista o cenário base descrito, mas estaremos atentos a eventuais riscos aos quais atribuímos baixa probabilidade como:

- piora fiscal por guinadas populistas do governo por um mal desempenho nas eleições municipais ou por um crescimento econômico inferior ao esperado;
- inflação voltando a acelerar;
- piora de cenário externo que leve à juros internacionais mais elevados e interrompa o ciclo de corte de juros local.

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 31/07/2023. 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/.

No mês de janeiro o IFIX teve alta de 0,67%. Os segmentos com maiores altas foram Agências, Residencial, FoF, CRI e Multiestratégia. Em Agências foi comunicado pelo fundo TVRI11 (Tívio Renda Imobiliária) o início do processo de reciclagem de portfólio que deve gerar lucros não recorrentes e potencialmente uma diversificação de tipos de ativos e de inquilinos. Em Residencial o fundo TGAR11 (TG Ativo Real) teve valorização relevante, por estar em processo de elevação de rendimentos após a integralização de sua última oferta de cotas.

Não fizemos movimentações relevantes na carteira do KFOF11 em janeiro. Realizamos compras pontuais de fundos de Logística e CRI que temos em carteira e vendemos uma pequena posição de um fundo de Logística. Acreditamos que temos valor a destravar nas posições e optamos por aguardar o melhor momento para realizar vendas relevantes com lucro. Estamos com um resultado recorrente satisfatório, já que os fundos investidos em sua maioria aumentaram sua distribuição de rendimentos ao longo de 2023 e podem elevar mais em 2024 por:

- i. aumento da renda imobiliária com a absorção de áreas vagas e/ou aumento real do valor de locação;
- ii. redução da despesa financeira via pré-pagamento de dívidas (troca de dívida por equity) e via queda da SELIC;
- iii. geração de lucro com a venda de ativos;
- iv. compra de ativos com uma maior taxa de capitalização que a média do portfólio ou por eficiências financeiras como compras parceladas (alto retorno sobre o capital investido inicialmente).

Temos convicção em nossa projeção de distribuição divulgada considerando tanto o ambiente macro quanto a situação micro dos ativos investidos.



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

O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 16/02, foi de R\$ 0,80/cota, equivalente a um dividend yield⁶ de 9,45% (92% do CDI Líquido⁷) em relação à cota de mercado de fechamento do mês.

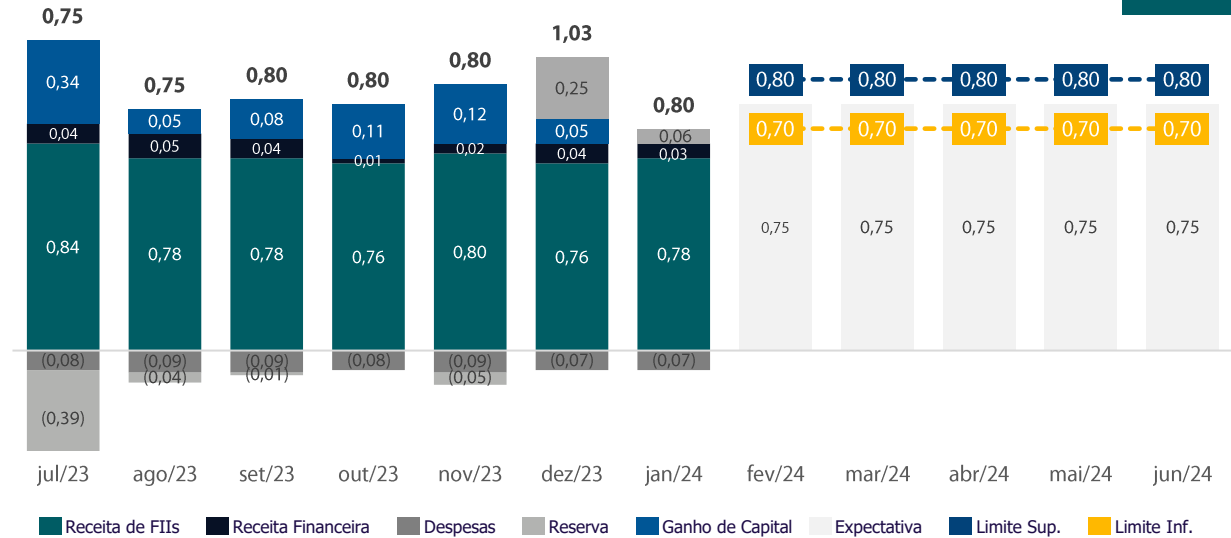
Composição do Rendimento⁸

No mês, o rendimento foi de R\$ 0,80/cota, a ser distribuído em 16/02/24.

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 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\$ 0,63/cota



Retorno Total

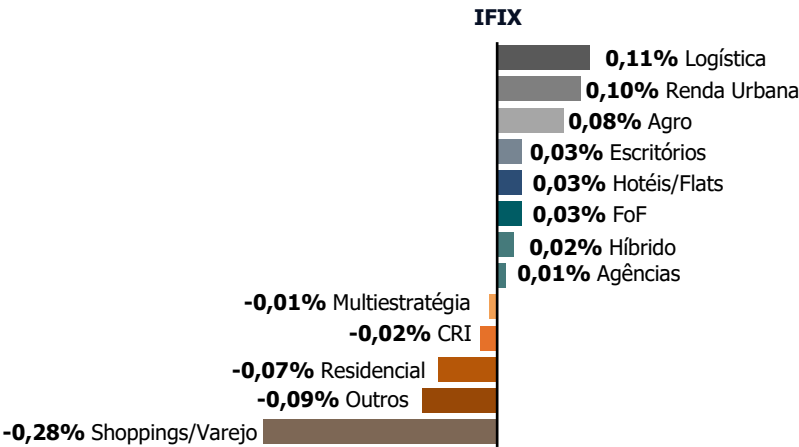
Retorno total do Fundo considerando a valorização da cota ajustada pela distribuição de rendimentos do período.

Data base	jan-24	2024	12 Meses	1ª Emissão (R\$100,89) 25/10/2018 ⁹	2ª Emissão (R\$114,71) 04/11/2019 ⁹	3ª Emissão (R\$109,21) 17/08/2020 ⁹
Cota Patrimonial ¹⁰	0,60%	0,60%	22,81%	35,93%	13,20%	13,74%
Cota Mercado ¹¹	3,80%	3,80%	47,99%	52,79%	26,52%	27,40%
CDI Líquido ⁷	0,82%	0,82%	10,94%	40,30%	32,81%	29,62%
IFIX ⁵	0,67%	0,67%	18,16%	50,57%	18,85%	21,28%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	72,87%	72,87%	208,51%	89,17%	40,24%	46,38%
Cota Mercado x CDI Líquido ¹²	462,58%	462,58%	438,62%	131,00%	80,84%	92,52%
Cota Patrimonial x IFIX	89,80%	89,80%	125,61%	71,05%	70,05%	64,54%
Cota Mercado x IFIX ¹²	570,05%	570,05%	264,24%	104,37%	140,73%	128,76%

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. 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

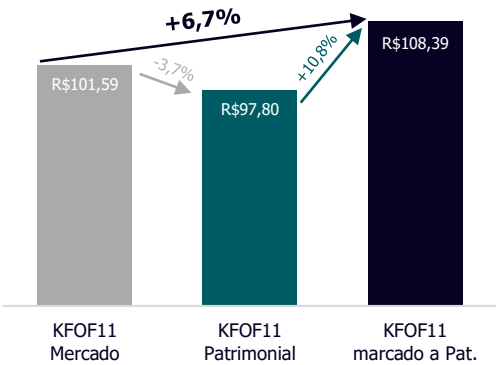
No acumulado de 2024, ao término do mês de janeiro este é o resultado do fundo por segmento em relação ao IFIX (segmentos com valores positivos indicam que o segmento contribuiu de forma positiva na performance do KFOF11 em relação ao IFIX).



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.

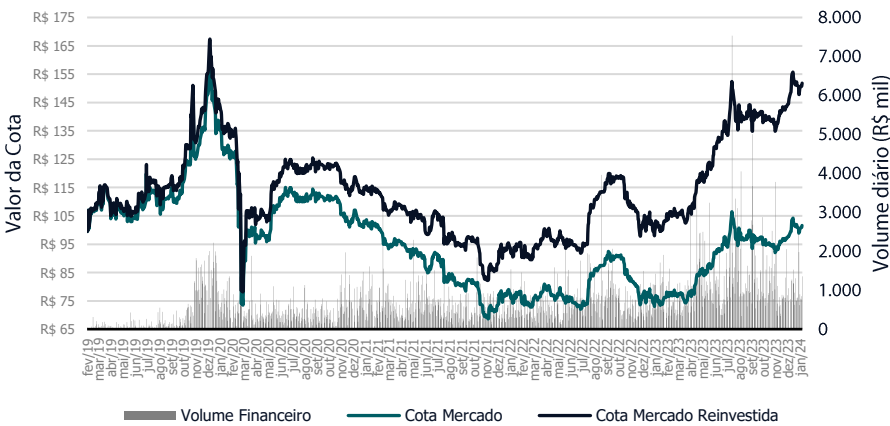
Segmento	% Ativo	Ágio/Deságio	Ágio/Deságio KFOF	Ágio/Deságio Total	Upside Potencial
Escritórios	13,95%	-35,77%	3,88%	-33,28%	+49,87%
Shoppings/Varejo	23,12%	-11,41%	3,88%	-7,98%	+8,67%
CRI	32,33%	-1,44%	3,88%	2,38%	-2,33%
Outros	7,58%	0,23%	3,88%	4,11%	-3,95%
Logística	14,99%	1,69%	3,88%	5,64%	-5,34%
Renda Urbana	8,04%	1,54%	3,88%	5,48%	-5,20%
Total	100%	-9,77%	3,88%	-6,27%	+6,69%



Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 234.302 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 5,17% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 1.079.027 e um volume médio por negócio de R\$ 465. No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 23,74 milhões.

R\$ 1,08 mi
volume médio
diário

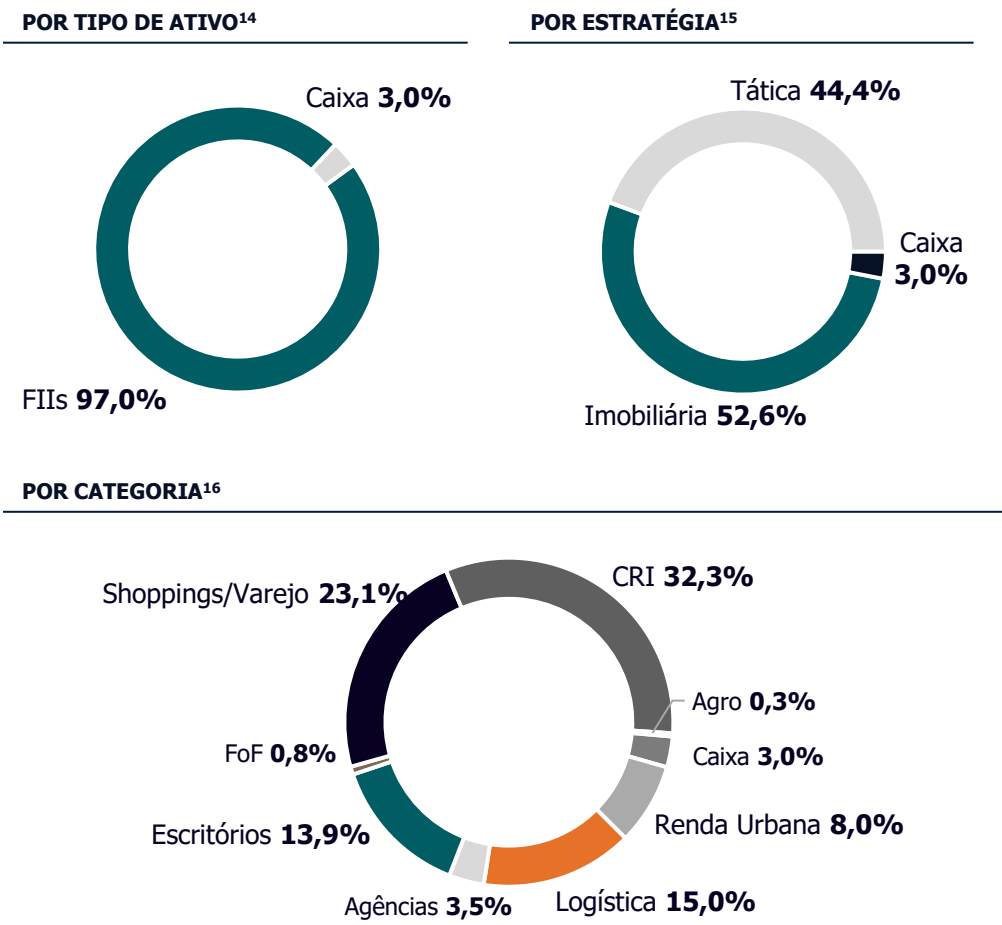


Alocação do Fundo¹³

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

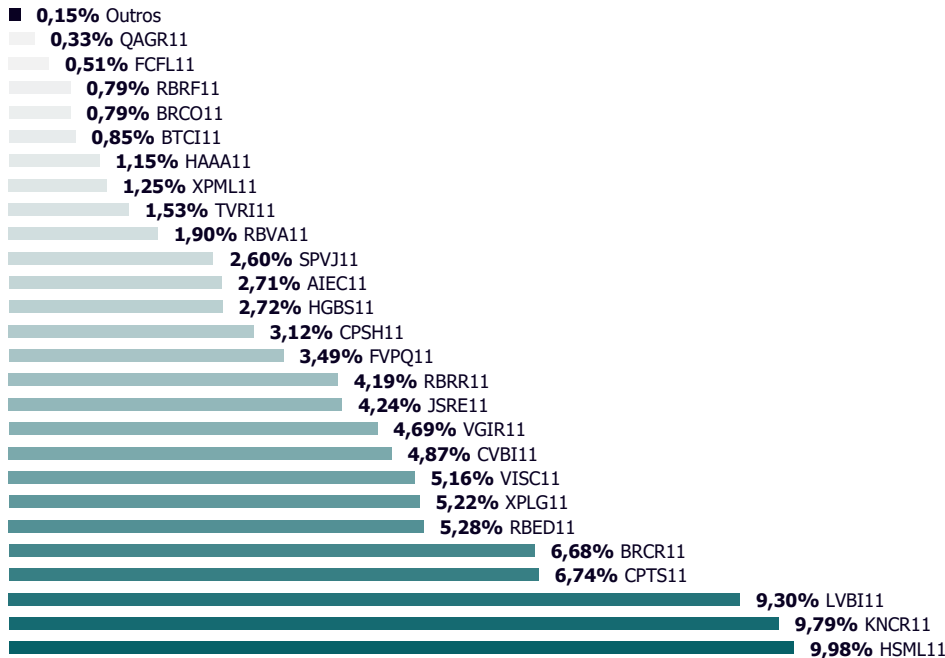
Alocação Tática:
estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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



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 30/11/2023.



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\$)		jan-24
(+) Receitas Totais		3.685.140,06
(-) Despesas Totais		-352.073,98
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas		634,09
(=) Resultado Mensal		3.333.700,17
(+) Reserva		292.951,83
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
31.01.24	R\$ 443.343.262	R\$ 97,80	-0,22%	R\$ 101,59	3,88%
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%

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
jan/24	0,80	0,86%	0,79%	92,29%	0,70%	81,17%	0,73%	85,26%
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%

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

