

KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

# FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Outubro 2021

## 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\$ 416.867.662,51	7.695
Taxa de performance <sup>3</sup>	<b>Patrimônio líquido<sup>1</sup></b>	<b>Número de cotistas</b>
0,92% a.a. taxa de adm. e gestão <sup>2</sup>	R\$ 92,62	R\$ 81,44
	Posição em 29/10/21	Fechamento em 29/10/21
03/09/2018	<b>Valor patrimonial da cota</b>	<b>Valor de mercado da cota</b>
<b>início do fundo</b>	R\$ 0,58/cota	R\$ 8.690.028 / mês
	Pagamento em 16/11/21.	R\$ 434.501 / média diária
	<b>Renda Mensal</b>	<b>Volume negociado</b>
Intrag DTVM Ltda	Kinea Investimentos Ltda	
<b>Administrador</b>	<b>Gestor</b>	

## Prezado Investidor,

Em outubro o Ibovespa apresentou queda de 6,74%, atingindo os 103.500 pontos. As mudanças propostas para a PEC dos Precatórios bem como o pagamento do Auxílio Brasil acima do teto de gastos geraram aumento na aversão a risco, com impacto negativo sobre os ativos de renda variável e sobre a curva de juros futuros. A alteração do período de cálculo da inflação, de julho a junho para janeiro a dezembro, com ajuste retroativo dos valores desde a criação da regra em 2016, elevaram o espaço para gastar mais R\$ 50 bilhões em 2022. A PEC também limita o valor destinado ao pagamento de precatórios, o qual não poderá crescer mais que a inflação do ano anterior, com a abertura de mais R\$ 50 bilhões no pagamento de 2022.

A inflação medida pelo IPCA segue pressionada pelo aumento da tarifa da energia, do gás e dos combustíveis, pelo aumento do preço das commodities agrícolas em função da crise hídrica e energética. Em setembro a prévia da inflação, medida pelo IPCA-15, foi de 1,20%. Em outubro o Comitê de Política Monetária aumentou em 1,50% a taxa SELIC para 7,75% ao ano e pela sua comunicação após a reunião é esperado um aumento de mesmo valor para o próximo encontro. De acordo com o último Boletim Focus, a expectativa é que a SELIC atinja 9,50% ao ano até o final de 2022.

Em termos de atividade econômica, o setor de serviços teve crescimento de 0,5% em agosto em relação a julho, de acordo com dados da PMS-IBGE, impulsionado por serviços de informação e comunicação (1,2%) e transportes (1,1%), pelo crescimento em transporte aéreo (7,4%). O comércio varejista teve queda de 3,1% em agosto em relação a julho, mês em que a alta foi de 3,1% (PMC-IBGE). A indústria teve queda de 0,7% em agosto (PIM-IBGE), puxada pela queda da indústria de transformação, representada por derivados do petróleo e biocombustíveis (-2,6%), veículos (-3,1%) e farmacêuticos (-9,3%). Com relação ao mercado de trabalho, o Caged (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados) reportou um saldo positivo de 313 mil empregos formais criados em outubro, levemente abaixo da expectativa do mercado.

**6,74% ↓**
**Ibovespa**

103.501 pontos

**3,56% ↑**
**Dólar**

R\$ 5,6365

**-1,47%**
**IFIX<sup>4</sup>**
**97,1%**

 ativos alocados em  
fundos imobiliários

**8,55%**

 dividend yield<sup>5</sup>

No mês de outubro, o IFIX apresentou queda de 1,47%. A flexibilização do teto de gastos piorou a credibilidade fiscal do país e levou a um aumento da expectativa de inflação e de juros futuros. O aumento dos juros futuros tem impacto negativo sobre os preços de ativos de renda variável, como os fundos imobiliários, pois os investidores demandam maior retorno (yield).

Em outubro o dividend yield<sup>5</sup> do IFIX atingiu 9,72%, prêmio sobre o cupom da NTN-B 2035 de 4,02%, considerando o cupom de fechamento de 5,48%.

O segmento que teve maior queda no mês foi o de Agências Bancárias, com desvalorização de 4,90%. O fundo BBPO11 – BB Progressivo II teve uma desvalorização de 7,24% em outubro, seguindo a tendência observada após o acordo com o Banco do Brasil para a extensão dos contratos de locação por mais 5 anos. O yield no preço atual é de 11,72%, o qual nos parece elevado.

No mês de outubro foram vendidas posições de fundos de Renda Urbana e Escritórios. Estamos reduzindo a exposição em fundos que historicamente tem maior desvalorização quando os juros sobem, como é o caso do segmento de Renda Urbana. Também reduzimos parcialmente uma posição em escritórios na qual vemos menor upside se comparado com outras classes de ativos.

Tendo em vista o novo cenário de juros elevados e a perspectiva de inflação em níveis mais elevados, a gestão decidiu aumentar a exposição do fundo a fundos imobiliários com lastro em crédito imobiliário (CRI), com objetivo de oferecer maior proteção ao patrimônio do fundo e maior dividendo recorrente no médio prazo. Para implementar esta estratégia será necessário ajustar as posições do fundo nos segmentos de 'tijolo', os quais investem em ativos reais como por exemplo os segmentos de Escritórios, Logístico e Shoppings.

Em relação às compras investimos via oferta 476 (restrita) em um fundo de Renda Urbana, que possui um portfólio diversificado entre regiões e contratos atípicos longos com inquilinos de ótima qualidade de crédito e uma relação risco-retorno superior aos pares de mercado.

Na tabela a seguir listamos o DY atual por segmento no IFIX e ágio/deságio do valor de mercado em relação ao patrimonial:

Segmento	CRI	Agências	Agro	Residencial	FoF	Escritórios	Logística	Renda Urbana	Híbrido	Shoppings/Varejo
Dividend yield <sup>5</sup>	12,31%	11,74%	10,98%	9,01%	8,89%	8,61%	8,31%	8,03%	7,55%	7,08%
Ágio/Deságio	2,65%	-9,11%	-5,56%	10,04%	-13,37%	-25,07%	-7,16%	-4,54%	-15,71%	-13,88%

Considerando a geração de resultado do fundo em outubro, a gestão decidiu distribuir R\$ 0,58/cota, utilizando parte da reserva de resultados acumulada que passa a ser o equivalente a R\$ 0,09/cota.

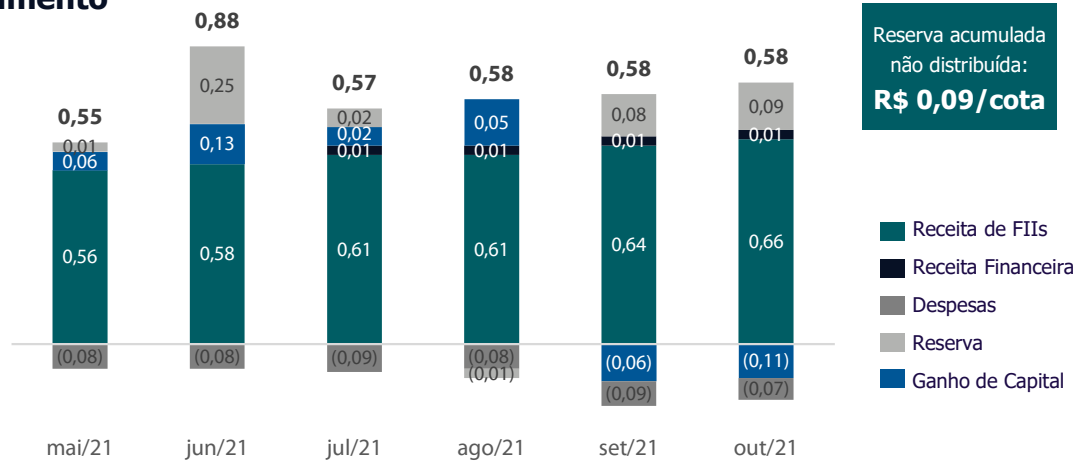
No fim de outubro, 97,1% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários.

O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 16/11, foi de R\$ 0,58/cota, equivalente a **um dividend yield<sup>5</sup> de 8,55% (174% do CDI Líquido<sup>6</sup>)** em relação à cota de mercado de fechamento do mês.

## Composição do Rendimento

No mês, o rendimento foi de R\$ 0,58/cota, a ser distribuído em 16/11/21.

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.



## 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>6</sup>	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI
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%
mar/21	0,55	0,17%	0,55%	323,65%	0,48%	284,64%	0,50%	298,98%
fev/21	0,55	0,11%	0,55%	476,75%	0,48%	419,29%	0,50%	440,42%
jan/21	0,50	0,13%	0,50%	371,45%	0,44%	326,68%	0,46%	343,14%

## Retorno Total

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

Data base	out-21	2021	12 Meses	1ª Emissão (R\$100,89) 25/10/2018 <sup>7</sup>	2ª Emissão (R\$114,71) 04/11/2019 <sup>7</sup>	3ª Emissão (R\$109,21) 17/08/2020 <sup>7</sup>
Cota Patrimonial <sup>8</sup>	-2,22%	-10,43%	-6,97%	11,23%	-7,37%	-6,94%
Cota Mercado <sup>9</sup>	1,27%	-18,95%	-21,64%	-3,09%	-19,75%	-19,19%
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,41%	2,55%	2,82%	11,38%	5,62%	3,17%
IFIX <sup>4</sup>	-1,47%	-6,78%	-3,29%	20,86%	-4,61%	-2,65%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	N/A	N/A	N/A	98,66%	N/A	N/A
Cota Mercado x CDI Líquido <sup>10</sup>	310,61%	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	N/A	N/A	N/A	53,82%	N/A	N/A
Cota Mercado x IFIX <sup>10</sup>	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

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. Data ponderada pelo volume diário de cada emissão. 8. Rentabilidade total da cota patrimonial calculada em conformidade com a Instrução nº 472 da CVM, conforme a fórmula: [(Valor patrimonial da cota do último dia útil do período de referência/Valor patrimonial da cota do último dia útil do período anterior)-1] + [Soma dos rendimentos declarados por cota a partir do último dia útil do período anterior até o último dia útil do período de referência/Valor patrimonial da cota do último dia útil do período anterior]. 9. Rentabilidade da cota ex-dividendo no período de referência, calculada segundo a mesma metodologia da cota patrimonial, sem deduções de imposto sobre ganho de capital. 10. Comparação no período equivalente por conta do início das negociações no mercado secundário em 25/02/2019.

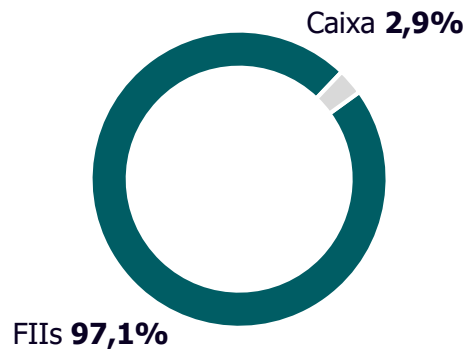
## Alocação do Fundo<sup>11</sup>

Ao término do mês de Outubro o Fundo encontrava-se com 97,1% dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com as seguintes estratégias:

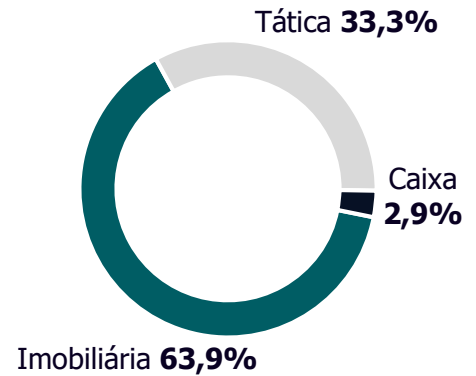
**Alocação Tática:**  
estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

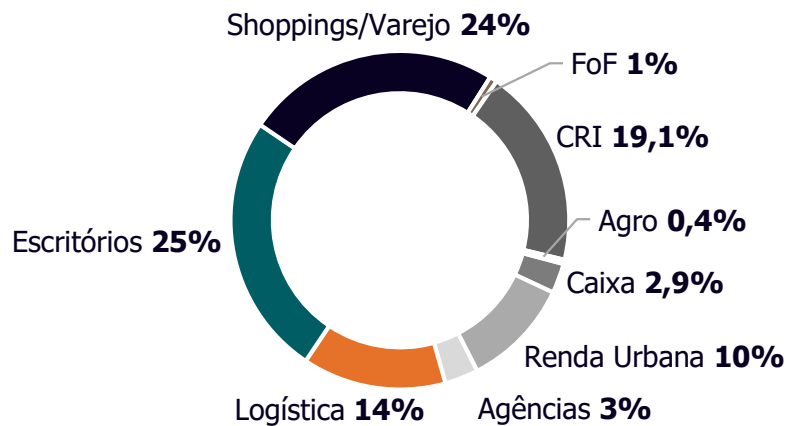
### POR TIPO DE ATIVO<sup>12</sup>



### POR ESTRATÉGIA<sup>13</sup>

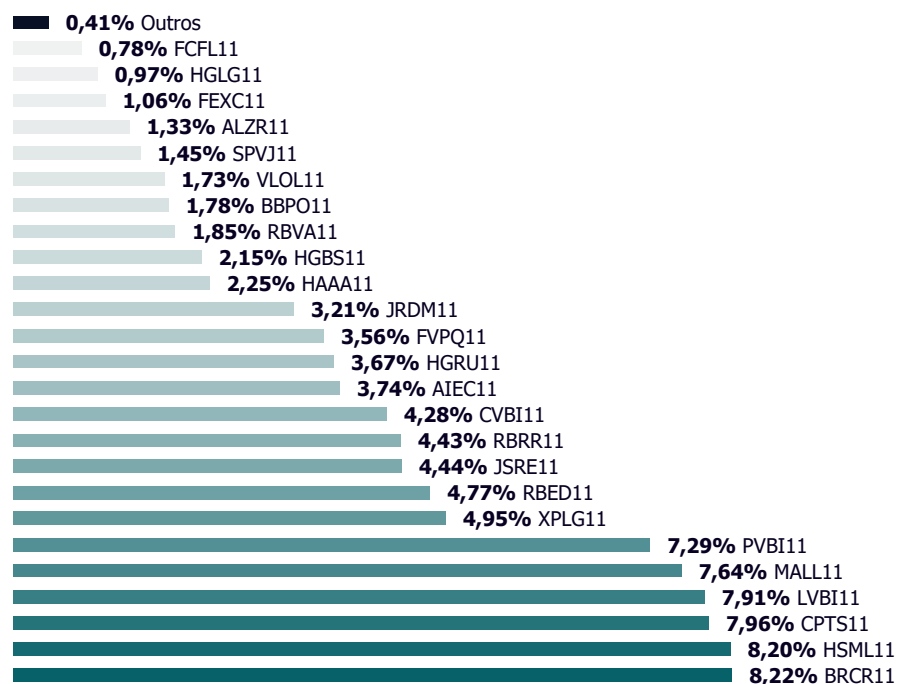


### POR CATEGORIA<sup>14</sup>



## Composição do portfólio de FIIs<sup>15</sup>

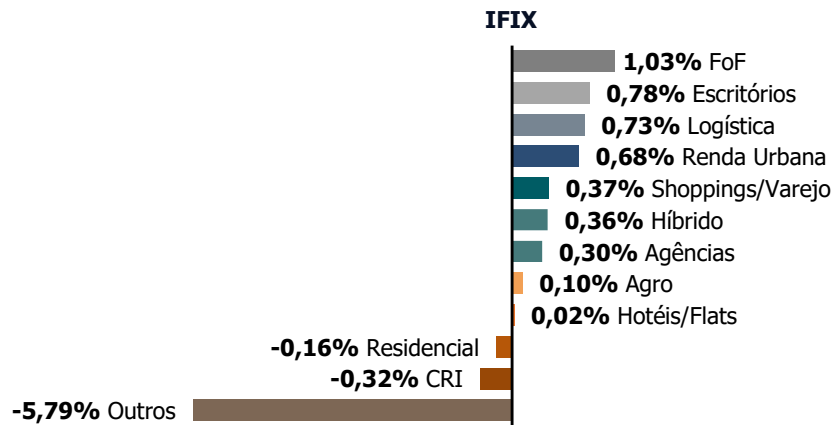
Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em 31/08/2021.



11. Detalhamento da alocação dos recursos do Fundo na data base do relatório. 12. Alocação de cada classe de ativo em relação ao total de ativos do Fundo. 13. Participação de cada estratégia em relação ao total alocado em FIIs. 14. Participação de cada categoria em relação ao total alocado em FIIs. 15. 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.

## Desempenho VS. IFIX

No acumulado de 2021, 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).



## Informações Contábeis<sup>16</sup>

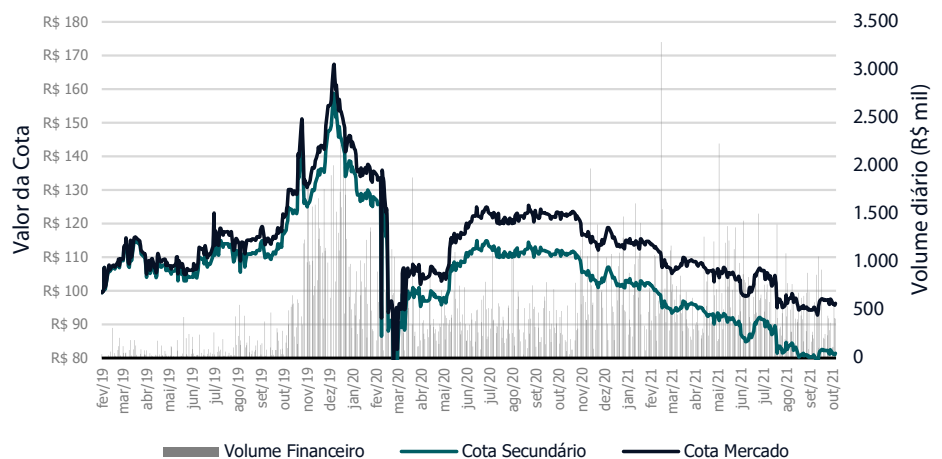
Para apuração dos recursos disponíveis para distribuição no mês, são considerados os rendimentos de FIIs, as receitas financeiras e o resultado da alienação de cotas de FIIs, deduzidos de taxas de administração, imposto sobre ganho de capital na venda de cotas, custódia e demais taxas legais e custos de manutenção do Fundo.

### Recursos disponíveis para distribuição:

Distribuição de resultados (em R\$)	out-21
(+) Receitas Totais	3.028.384,74
(-) Despesas Totais	-329.713,31
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	-477.731,80
<b>(=) Resultado Mensal</b>	<b>2.220.939,63</b>
(-) Reserva	408.383,07
<b>Distribuição</b>	<b>2.629.322,70</b>

## Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 107.657 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 2,37% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 434.501 e um volume médio por negócio de R\$ 1.028. No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 8,69 milhões.



**R\$ 0,43 mi**  
volume médio diário

## Valor Patrimonial<sup>17</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	Variação Mensal	Cota Mercado <sup>18</sup>	Ágio/Deságio <sup>19</sup>
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%
31.03.21	R\$ 473.325.166	R\$ 104,41	-2,37%	R\$ 94,96	-9,05%
26.02.21	R\$ 484.804.703	R\$ 106,94	-1,83%	R\$ 101,67	-4,93%
29.01.21	R\$ 493.840.252	R\$ 108,94	-0,59%	R\$ 102,38	-6,02%

## 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](mailto:contato@kinea.com.br)

