

KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Novembro 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 IFIX⁴

Taxa de performance³

0,92% a.a.

taxa de adm. e gestão²

03/09/2018

início do fundo

Intrag DTVM Ltda

Administrador

R\$ 396.443.903,02

Patrimônio líquido¹

R\$ 87,45

Posição em 30/11/21

Valor patrimonial da cota

R\$ 0,48/cota

Pagamento em 14/12/21.

Renda Mensal

Kinea Investimentos Ltda

Gestor

7.686

Número de cotistas

R\$ 69,00

Fechamento em 30/11/21

Valor de mercado da cota

R\$ 11.046.913 / mês

R\$ 552.346 / média diária

Volume negociado

Prezado Investidor,

Em novembro o **Ibovespa apresentou queda de 1,53%**, atingindo os 101.915 pontos. O avanço de uma nova onda de covid na Europa traz riscos de novas paralisações da economia, com impactos sobre os principais ativos de risco. A descoberta de uma nova variante no continente africano aumentou a preocupação do mercado sobre novos avanços da doença, muito embora pouco se conheça sobre as características da cepa, tais como a transmissibilidade e a proteção conferida pelas vacinas vigentes.

No cenário doméstico segue a incerteza relacionada à aprovação da PEC dos Precatórios no Senado, em função das mudanças propostas pelos senadores ao texto aprovado pelos deputados na Câmara e do prazo curto para a votação até o recesso parlamentar. A PEC é primordial para o pagamento do Auxílio Brasil em 2022, pois cria o espaço necessário no orçamento para tal, e para limitar o número de beneficiados aos atualmente contemplados pelo Bolsa Família, o qual poderia aumentar no caso de decretação de estado de calamidade.

O coronavírus no Brasil segue uma tendência favorável de redução do número de casos e óbitos, atingindo os menores níveis desde o início da pandemia em 2020.

A inflação medida pelo IPCA em novembro/21 segue pressionada pelo aumento do preço da gasolina (6,62%), da energia elétrica (0,93%) e de bens industriais (1,79%). A inflação de serviços (0,33%) e alimentos domicílio (0,50%) mostrou arrefecimento no mês. Em novembro a prévia da inflação, medida pelo IPCA-15, foi de 1,17%. Com relação aos juros, espera-se que em dezembro-21 o Comitê de Política Monetária aumente em 1,50% a taxa SELIC para 9,25% ao ano, mantendo o ritmo elevado de aperto monetário a fim de controlar a inflação em 2022. De acordo com o último Boletim Focus, **a expectativa é que a SELIC atinja 11,25% ao ano até o final de 2022 e 7,75% até o final de 2023.**

Em termos de atividade econômica, o setor de serviços teve queda de 0,6% em setembro em relação a agosto, de acordo com dados da PMS-IBGE, mas os serviços prestados às famílias tiveram crescimento (1,3%) no mês, mostrando uma possível continuidade positiva do indicador na volta da mobilidade social pelo avanço da vacinação. Com relação ao mercado de trabalho, o Caged (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados) reportou um saldo positivo de 253 mil empregos formais criados em outubro.

No mês de novembro, o IFIX apresentou queda de 3,64%. A persistência da inflação elevada e da incerteza fiscal, acompanhadas pelo aumento dos juros futuros, continuou impactando negativamente o valor das cotas dos fundos imobiliários na Bovespa. Conforme destacado anteriormente, 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 (dividend yield).

Em novembro o dividend yield⁵ do IFIX atingiu 11,03%, o que equivale a um prêmio de 5,60% sobre o cupom da NTN-B com vencimento em 2035, considerando o fechamento de 5,14%. Este é o maior prêmio desde o final de 2016.

O efeito do aumento de juros foi sentido por todos os segmentos de fundos imobiliários, dado que todos tiveram desvalorização no mês de novembro. Os segmentos de shoppings centers e logística foram os que tiveram maiores quedas, de 7,35% e 5,51% respectivamente, enquanto o segmento de Renda Urbana teve a menor queda de 1,30%.

Considerando a geração de resultado do fundo em novembro, a gestão decidiu distribuir R\$ 0,48/cota, utilizando parte da reserva de resultados acumulada que passa a ser o equivalente a R\$ 0,01/cota.

No fim de novembro, 94,3% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários.

O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 14/12, foi de R\$ 0,48/cota, equivalente a **um dividend yield⁵ de 8,35% (139% do CDI Líquido⁶)** em relação à cota de mercado de fechamento do mês.

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. 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. 3. A taxa de performance é calculada e provisionada diariamente e paga semestralmente. 4. 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/5. 5. 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. 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.

1,53% ↓

Ibovespa

101.915 pontos

0,24% ↓

Dólar

R\$ 5,6227

-3,64%

IFIX⁴

94,3%

ativos alocados em fundos imobiliários

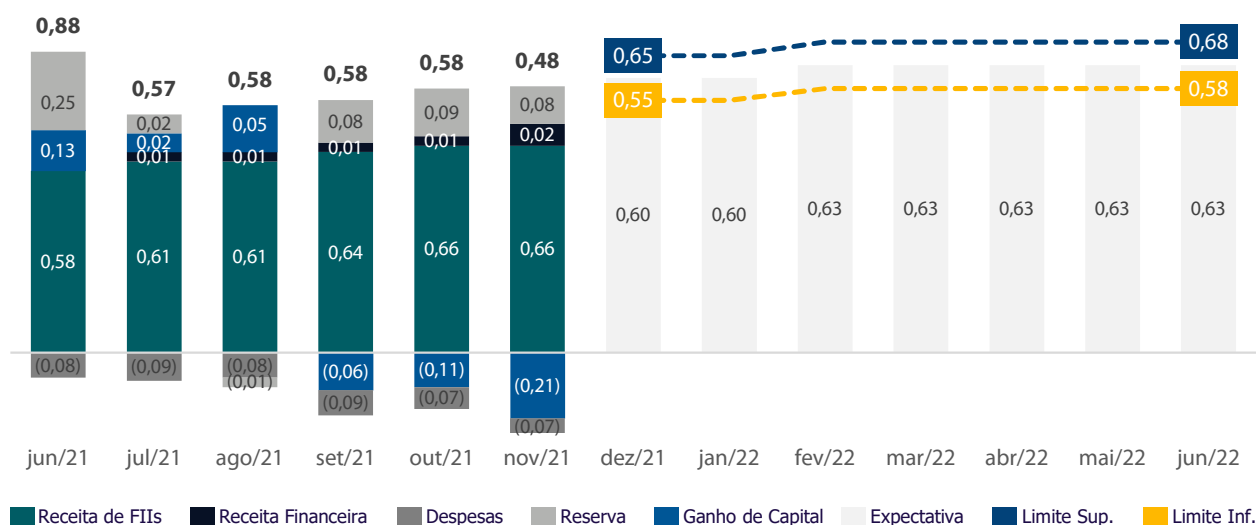
8,35%

dividend yield⁵

No mês de novembro **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. Trata-se de um capital já comprometido desde o início de 2021, com investimentos periódicos via chamada de capital.

Além da movimentação descrita acima, **foram vendidas posições de fundos de Renda Urbana, Logística, Escritórios e Shoppings. A estratégia adotada desde setembro-21 consiste em reduzir parcialmente as posições investidas em fundos imobiliários de 'tijolo', sem deixar de considerar os impactos desse ajuste na capacidade de distribuição de dividendos do Fundo, para priorizar o investimento em fundos de CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários)**, uma vez que estes tendem a ter melhor performance em momentos de subidas de juros, manutenção da inflação em patamares mais elevados, oferecendo maior proteção ao fundo e dividendos mais elevados. Dada a queda recente mais acentuada dos FIIs do segmento de tijolo ao final de novembro, nas condições atuais de mercado, estamos reavaliando a manutenção da estratégia. Com as movimentações descritas acima tivemos uma queda no dividendo a ser pago em dezembro, entretanto a equipe de gestão espera que após as movimentações executadas na carteira os dividendos aumentem em relação aos valores até então distribuídos.

Abaixo temos a projeção⁷ 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.



Composição do Rendimento

No mês, o rendimento foi de R\$ 0,48/cota, a ser distribuído em 14/12/21.

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\$ 114,71	R\$ 114,71	R\$ 109,21	R\$ 109,21		
Competência	Dividendos (R\$)	Taxa DI ⁶	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI
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%
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%

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

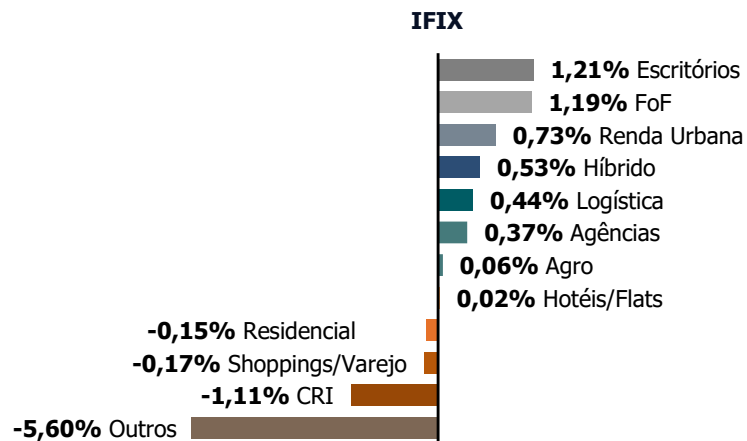
Retorno Total

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

Data base	nov-21	2021	12 Meses	1ª Emissão (R\$100,89) 25/10/2018 ⁸	2ª Emissão (R\$114,71) 04/11/2019 ⁸	3ª Emissão (R\$109,21) 17/08/2020 ⁸
	Cota Patrimonial ⁹	-5,06%	-14,96%	-13,19%	6,59%	-11,24%
Cota Mercado ¹⁰	-14,67%	-30,84%	-29,49%	-17,30%	-31,52%	-31,04%
CDI Líquido ⁶	0,50%	3,06%	3,21%	11,95%	6,15%	3,68%
IFIX ⁴	-3,64%	-10,16%	-8,19%	16,47%	-8,07%	-6,19%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	N/A	N/A	N/A	55,15%	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	40,01%	N/A	N/A
Cota Mercado x IFIX ¹¹	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

Desempenho VS. IFIX

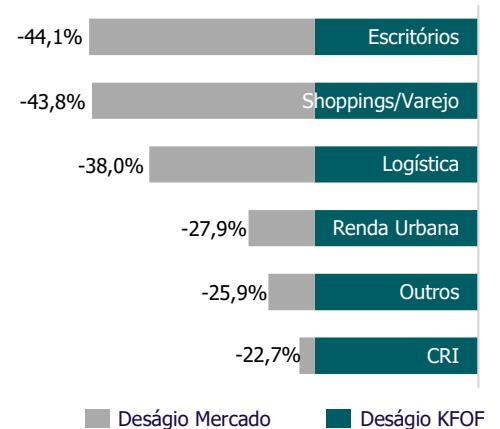
No acumulado de 2021, ao término do mês de Novembro este é o resultado do fundo por segmento em relação ao IFIX (segmentos com valores positivos indicam que o segmento contribuiu de forma positiva na performance do KFOF11 em relação ao IFIX).



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.

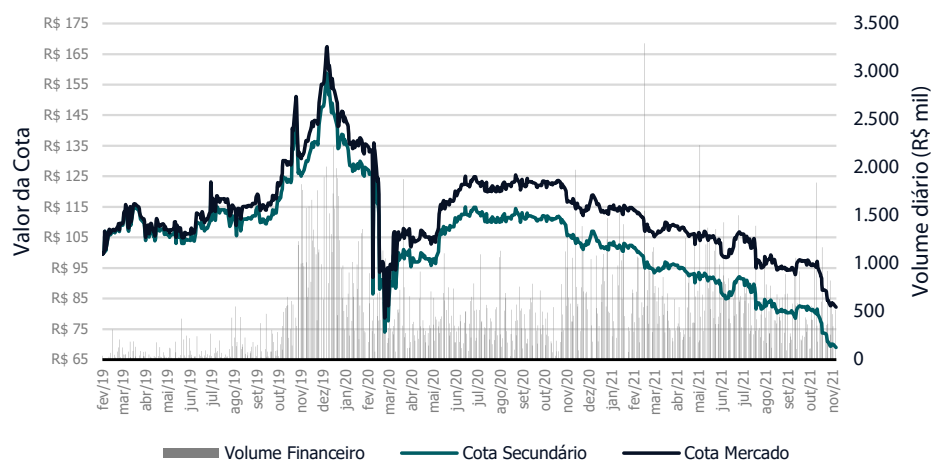
Segmento	% Ativo	Ágio/Deságio	Ágio/Deságio KFOF	Ágio/Deságio Total
Escritórios	24,90%	-29,18%	-21,10%	-44,12%
Shoppings/Varejo	23,30%	-28,81%	-21,10%	-43,83%
CRI	19,50%	-1,98%	-21,10%	-22,66%
Logística	12,20%	-21,41%	-21,10%	-37,99%
Renda Urbana	9,60%	-8,57%	-21,10%	-27,86%
Outros	10,60%	-6,02%	-21,10%	-25,85%
Total	100%	-19,98%	-21,10%	-36,87%



Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 147.918 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 3,26% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 552.346 e um volume médio por negócio de R\$ 910. No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 11,05 milhões.

R\$ 0,55 mi
volume médio diário



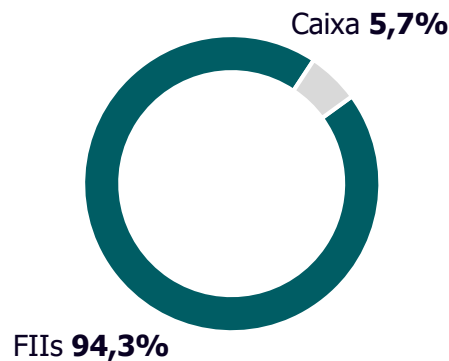
Alocação do Fundo¹²

Ao término do mês de Novembro o Fundo encontrava-se com 94,3% dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com as seguintes estratégias:

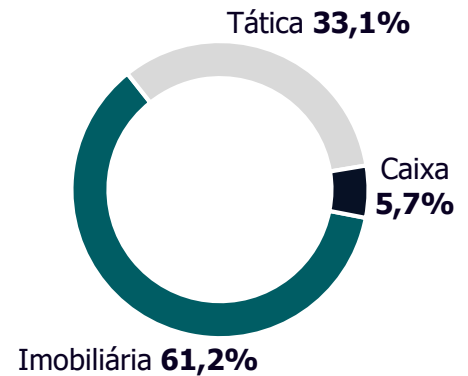
Alocação Tática:
estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

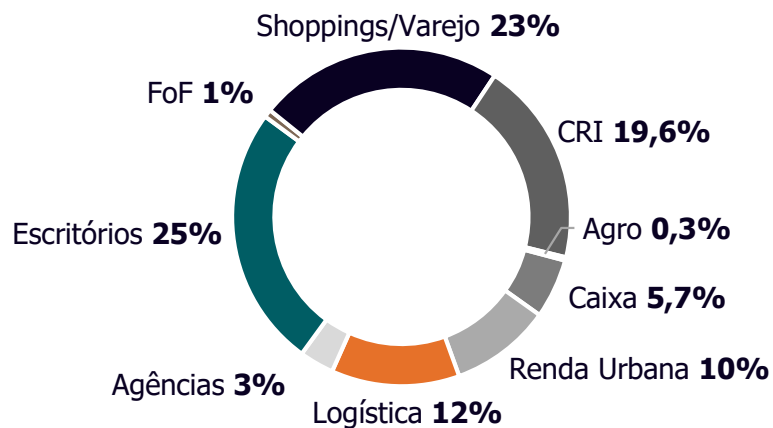
POR TIPO DE ATIVO¹³



POR ESTRATÉGIA¹⁴

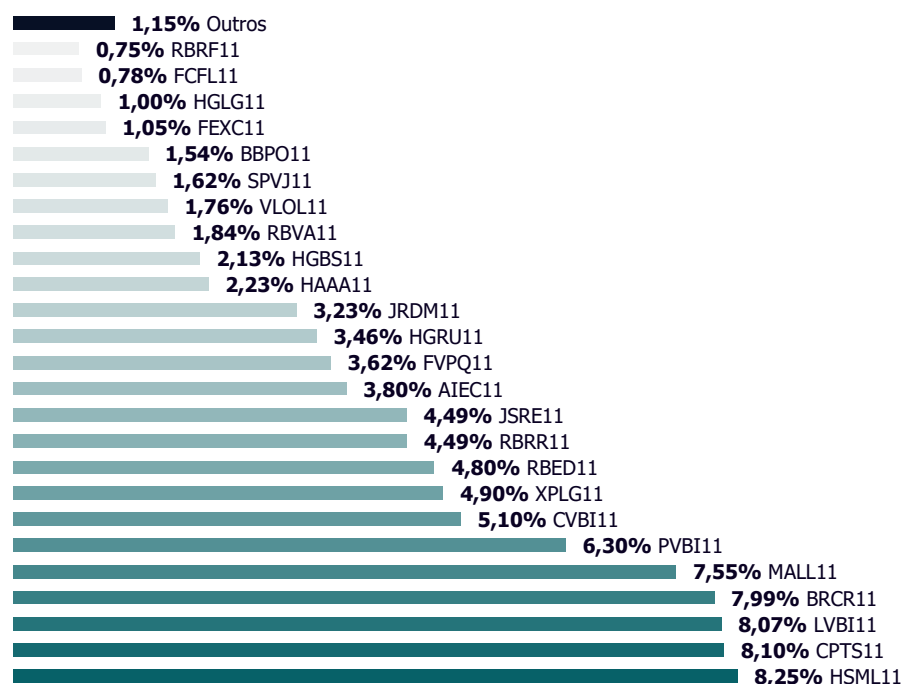


POR CATEGORIA¹⁵



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 30/09/2021.



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 FIIIs, as receitas financeiras e o resultado da alienação de cotas de FIIIs, 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\$)	nov-21
(+) Receitas Totais	3.069.160,65
(-) Despesas Totais	-301.578,73
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	-961.577,86
(=) Resultado Mensal	1.806.004,06
(-) Reserva	369.987,14
Distribuição	2.175.991,20

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
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%
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%

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

