

KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

# FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Julho 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\$ 459.790.847,40	7.519
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\$ 101,42	R\$ 90,95
	Posição em 30/07/21	Fechamento em 30/07/21
	<b>Valor patrimonial da cota</b>	<b>Valor de mercado da cota</b>
03/09/2018	R\$ 0,57/cota	R\$ 13.877.020 / mês
<b>início do fundo</b>	Pagamento em 13/08/21.	R\$ 660.810 / 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 julho o Ibovespa apresentou queda de 3,08%, atingindo os 121.800 pontos. A desvalorização foi acentuada nos últimos pregões do mês, em razão de um cenário externo menos favorável, pela maior pressão regulatória da China sobre os setores de tecnologia, educação, imóveis e pela política de redução de sua produção de aço, o que traz efeitos negativos para as empresas mineradoras brasileiras. No cenário interno verificou-se um resultado positivo do Caged (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados) que demonstrou a criação de 309 mil empregos formais em junho. A maior aversão a risco também é justificada por pressões para aumentar as despesas com programas sociais no orçamento de 2022, as quais poderiam ultrapassar os limites do teto de gastos. A prévia da inflação de julho, medida pelo IPCA-15, foi de 0,72%. Este aumento mais acentuado da inflação deve fazer com que o Banco Central siga aumentando a SELIC na próxima reunião. Segundo o relatório Focus, a expectativa é que a taxa SELIC atinja 7,00% ao final de 2021.

O ritmo de vacinação contra a covid-19 no país manteve-se em um nível elevado em julho, próximo a 1,2 milhão de doses diárias. Espera-se que o ritmo de vacinação aumente em agosto, pela maior entrega de doses da Pfizer e da Coronavac, com toda a população adulta recebendo ao menos a 1ª dose até setembro. A tendência de queda no número de casos e mortes por covid-19 se manteve em julho, assim como se verifica uma queda relevante no número de internados pela doença no SUS, resultando em uma menor ocupação dos leitos de UTI para covid-19 nos estados.

**3,94% ↓**
**Ibovespa**

121.801 pontos

**4,88% ↑**
**Dólar**

R\$ 5,92115

**2,51%**
**IFIX<sup>4</sup>**
**99,3%**

 ativos alocados em  
fundos imobiliários

**7,52%**

 dividend yield<sup>5</sup>

No mês de julho, o IFIX apresentou alta de 2,51%. A retirada da tributação de fundos imobiliários da proposta de reforma tributária foi o fator que mais contribuiu para a valorização, dado que todos os segmentos de FIIs tiveram alta. O segmento de Logística teve a maior valorização do mês, de 3,93%, seguido pelo de Renda Urbana, com alta de 3,28%.

Na visão da gestão, o mercado os fundos imobiliários tem sido negociado com desconto em geral: o dividend yield<sup>5</sup> ponderado pelo peso do IFIX é atualmente de 9,08% a.a., sendo que neste nível de remuneração há uma margem expressiva de remuneração adicional em relação à projeção do relatório Focus de aumento da SELIC para 7,00%, o que indicaria uma remuneração líquida de imposto na alíquota de 15% de 5,95% a.a para uma aplicação que renda 100% da SELIC.

Seguimos com a maior participação do KFOF em escritórios (28%). Estamos investido em FIIs que detêm ativos em boas localizações de São Paulo e de bom padrão construtivo. Estes fundos possuem, por consequência, taxas de vacância abaixo da média de mercado e boas projeções de resultados no médio prazo.

A segunda maior participação é em Shoppings (24%). Os FIIs investidos vem aumentando seu resultado operacional após a segunda reabertura e tem mantido os níveis de vacância dos ativos em patamares satisfatórios. A maior abrangência da vacinação que será alcançada neste segundo semestre permitirá um crescimento de vendas relevante nos shoppings dominantes e como resultado devemos ter uma redução da inadimplência e dos descontos concedidos aos lojistas. Estimamos uma volta dos aluguéis nominais (por consequência dividendos também) aos valores de 2019 entre o primeiro e segundo trimestre de 2022.

Nos últimos meses temos aumentado a participação do fundo em FIIs de CRI (16% da carteira atual). Os ativos investidos apresentam carteiras saudáveis, adimplentes e trazem uma proteção contra uma inflação mais elevada e um aumento mais elevado da SELIC. É uma alocação tática que traz bom carregamento para o fundo e funciona como um "hedge" dos movimentos citados.

Com 14% da carteira temos a posição em logística, os ativos seguem com bons fundamentos: a vacância permanece baixa, pela alta demanda de empresas de e-commerce, operadores logísticos e pela qualidade dos imóveis investidos. Com isso, acreditamos que a tendência de preços praticados nas melhores regiões logísticas do estado de São Paulo é de alta. Além disso, certos fundos investidos estão em processo de alocação de recursos de sua última oferta, movimento que deve refletir em um aumento de dividendos distribuídos nos próximos meses.

Na tabela a seguir listamos o dividend yield<sup>5</sup> atual por segmento no IFIX e média simples do ágio/deságio do valor de mercado em relação ao patrimonial:

Segmento	CRI	Agências	Agro	Residencial	FoF	Escritórios	Renda Urbana	Logística	Híbrido	Shoppings/Varejo	Hotéis/Flats
Ágio/Deságio	4,55%	9,55%	-7,09%	11,48%	-5,49%	-14,19%	3,33%	-3,11%	-11,34%	-11,62%	-16,31%
Dividend yield <sup>5</sup>	11,01%	10,35%	8,86%	8,06%	7,60%	7,44%	7,08%	6,92%	5,87%	5,87%	0,00%

Considerando a geração de resultado do fundo em julho, a gestão decidiu distribuir R\$ 0,57/cota, utilizando uma parte pequena da reserva de resultados acumulada que passa a ser o equivalente a R\$ 0,26/cota. No mês de julho, foram vendidas posições de fundos de Renda Urbana e Logística, pois certos ativos destes segmentos atingiram o preço alvo de venda determinado pela equipe de gestão. Em relação às aquisições aumentamos a exposição em um fundo de Renda Urbana, que possui um portfólio diversificado entre regiões e contratos atípicos longos com inquilinos de ótima qualidade de crédito do setor de varejo alimentar.

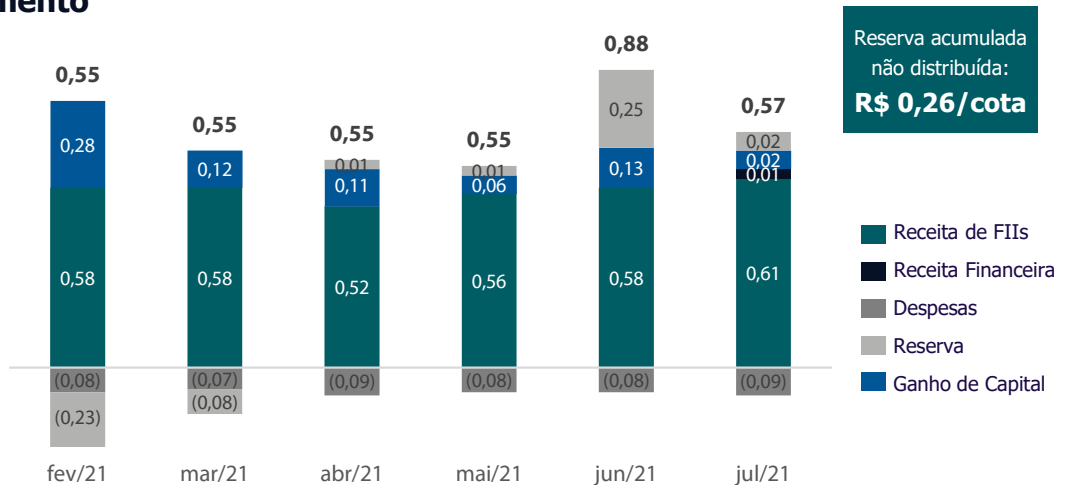
No fim de julho, 99,3% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários.

O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 13/08, foi de R\$ 0,57/cota, equivalente a **um dividend yield<sup>5</sup> de 7,52% (207% do CDI Líquido<sup>6</sup>)** em relação à cota patrimonial de fechamento do mês.

## Composição do Rendimento

No mês, o rendimento foi de R\$ 0,57/cota, a ser distribuído em 13/08/21.

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 R\$ 100,89		2ª Emissão R\$ 114,71		3ª Emissão R\$ 109,21	
Competência	Dividendos (R\$)	Taxa DI <sup>6</sup>	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI
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%
dez/20	0,50	0,13%	0,50%	371,45%	0,44%	326,68%	0,46%	343,14%
nov/20	0,50	0,13%	0,50%	390,04%	0,44%	343,03%	0,46%	360,31%
out/20	0,46	0,13%	0,46%	341,74%	0,40%	300,55%	0,42%	315,69%

## RETORNO TOTAL

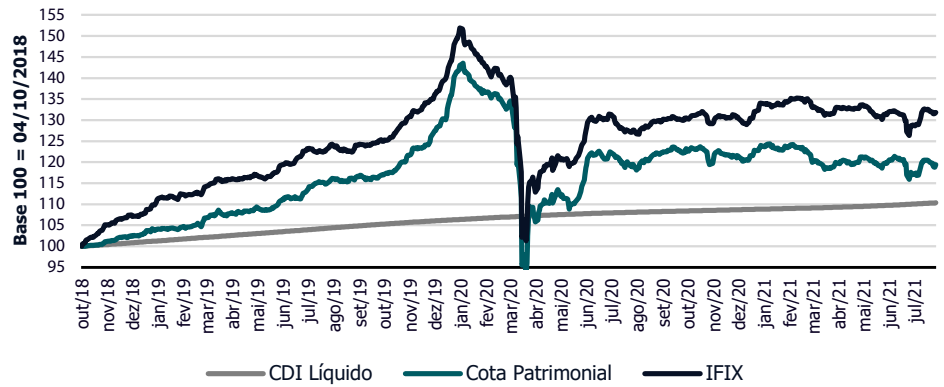
Retorno total do Fundo considerando a valorização da cota ajustada pela distribuição de rendimentos do período.

Data base	jul-21	2021	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>	1,34%	-3,24%	18,22%	-1,55%	-1,08%
Cota Mercado <sup>9</sup>	6,77%	-11,32%	6,04%	-12,19%	-11,57%
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,30%	1,38%	10,10%	4,41%	1,99%
IFIX <sup>4</sup>	2,51%	-1,60%	27,57%	0,69%	2,75%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	444,01%	N/A	180,46%	N/A	N/A
Cota Mercado x CDI Líquido <sup>10</sup>	2240,98%	N/A	59,84%	N/A	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	53,41%	N/A	66,10%	N/A	N/A
Cota Mercado x IFIX <sup>10</sup>	269,56%	N/A	21,92%	N/A	N/A

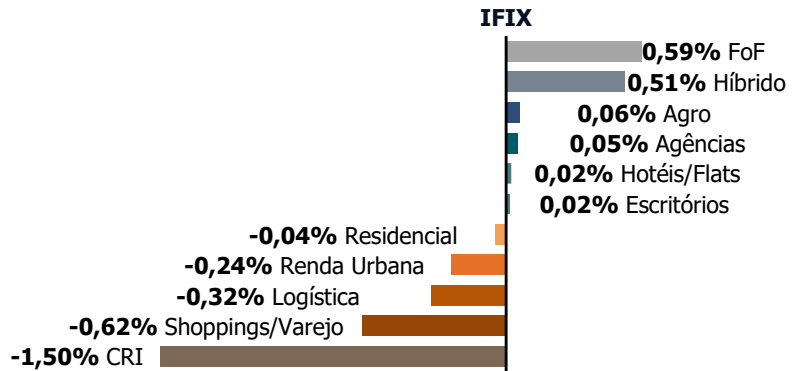
6. Certificado de Depósito Interbancário Líquido de imposto de renda considerando uma alíquota de 15%, adotado neste Relatório como mera referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance do Fundo. 7. Data ponderada pelo volume diário de cada emissão. 8. Rentabilidade total da cota patrimonial 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.

## DESEMPENHO VS. IFIX

Desde o início das operações, em 4 de outubro de 2018, o desempenho da cota patrimonial do Fundo, ajustada pelos proventos reinvestidos, foi de 19,44%, comparado a uma valorização de 31,85% do IFIX<sup>4</sup> e 10,33% do CDI Líquido<sup>6</sup>.



No acumulado de 2021, ao término do mês de Julho 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).



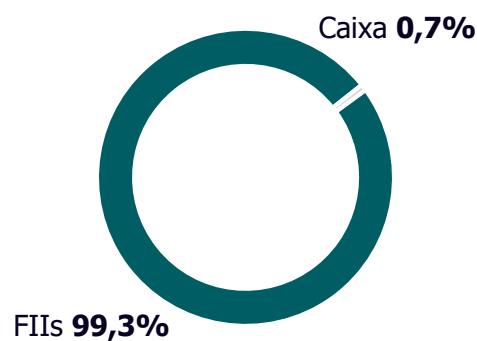
## Alocação do Fundo<sup>11</sup>

Ao término do mês de Julho o Fundo encontrava-se com 99,3% dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com as seguintes estratégias:

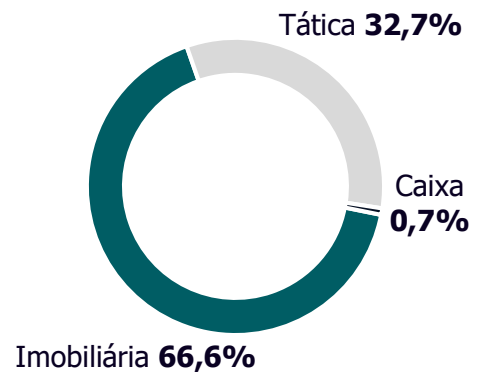
**Alocação Tática:** estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

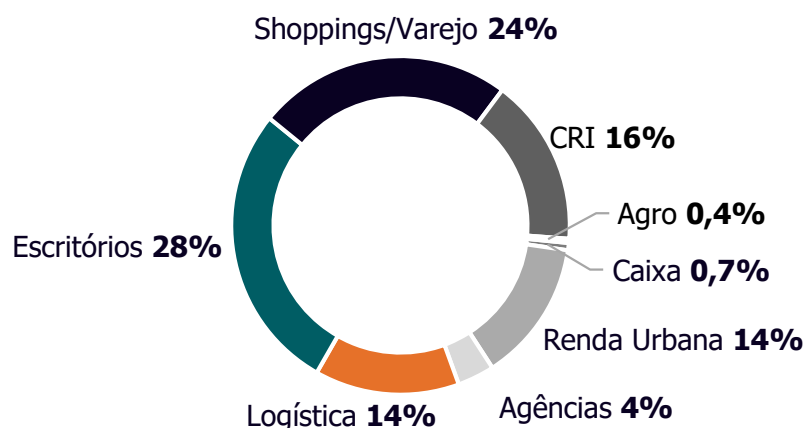
### POR TIPO DE ATIVO<sup>12</sup>



### POR ESTRATÉGIA<sup>13</sup>



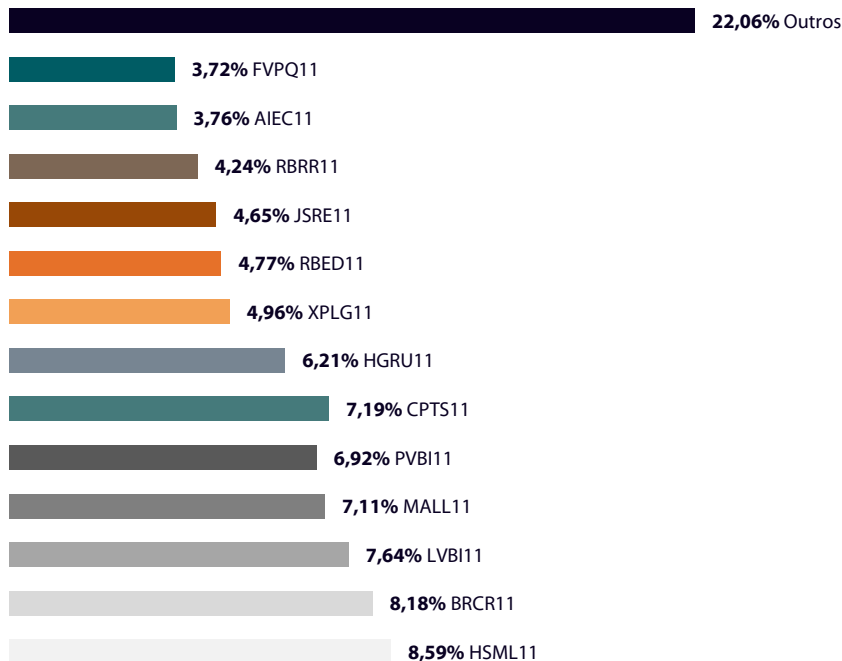
### POR CATEGORIA<sup>14</sup>



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.

## 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 **31/05/2021**.



## Informações Contábeis<sup>16</sup>

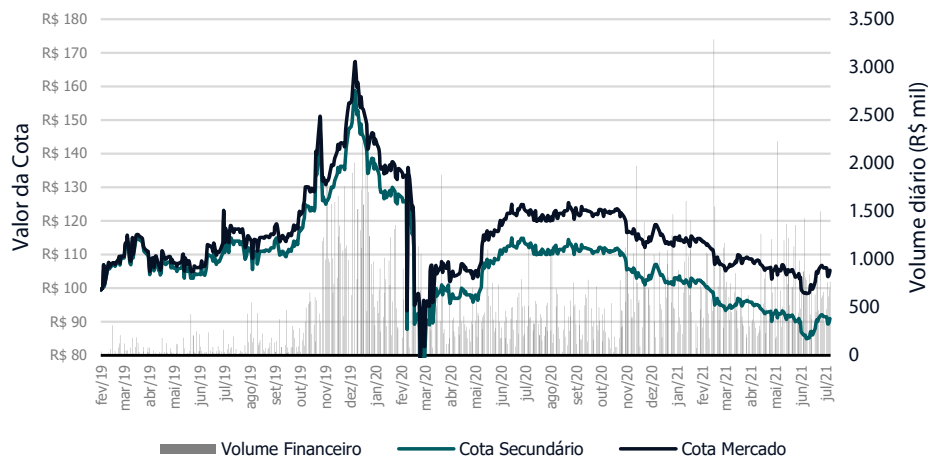
Para apuração dos recursos disponíveis para distribuição no mês, são considerados os rendimentos de FIIs, as receitas financeiras e o resultado da alienação de cotas de FIIs, deduzidos de taxas de administração, imposto sobre ganho de capital na venda de cotas, custódia e demais taxas legais e custos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

### Recursos disponíveis para distribuição:

Distribuição de resultados (em R\$)	jul-21
(+) Receitas Totais	2.792.525,10
(-) Despesas Totais	-391.774,00
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	87.747,10
<b>(=) Resultado Mensal</b>	<b>2.488.498,20</b>
(-) Reserva	95.491,35
<b>Distribuição</b>	<b>2.583.989,55</b>

## Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 155.368 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 3,43% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 630.774 e um volume médio por negócio de R\$ 873. No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 13,88 milhões.



**R\$ 0,63 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>
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%
31.12.20	R\$ 496.759.796	R\$ 109,58	1,61%	R\$ 107,05	-2,31%
30.11.20	R\$ 490.859.848	R\$ 107,84	1,28%	R\$ 105,50	-2,17%
30.10.20	R\$ 475.630.536	R\$ 106,48	-3,11%	R\$ 111,70	4,90%

17. Valor patrimonial nas datas de referência já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada no período. 18. Valor de mercado da cota na data de referência. 19. 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](mailto:contato@kinea.com.br)

