

KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Agosto 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\$ 443.036.980,45

Patrimônio líquido¹

R\$ 97,73

Posição em 31/08/21

Valor patrimonial da cota

R\$ 0,58/cota

Pagamento em 15/09/21.

Renda Mensal

Kinea Investimentos Ltda

Gestor

7.604

Número de cotistas

R\$ 83,90

Fechamento em 31/08/21

Valor de mercado da cota

R\$ 10.787.584 / mês

R\$ 486.708 / média diária

Volume negociado

Prezado Investidor,

Em agosto o Ibovespa apresentou queda de 2,48%, atingindo os 118.781 pontos. O índice teve forte queda até o dia 18 do mês, pela preocupação do mercado sobre a trajetória de despesas do governo, com destaque para a diminuição do valor de precatórios a serem pagos em 2022, para o aumento dos programas sociais e pelo aumento das tensões políticas entre os poderes Executivo e Judiciário. Com relação à atividade econômica, o setor de serviços teve crescimento em julho e agosto, de acordo com dados da PMS-IBGE. O setor da indústria de transformação e o varejo apresentaram queda, o que indica uma migração do consumo de bens para serviços na medida em que a vacinação avança para a maior parte da população. Com relação ao mercado de trabalho, o Caged (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados) reportou um saldo positivo de 316 mil empregos formais criados em julho. A prévia da inflação de agosto, medida pelo IPCA-15, foi de 0,89%. De acordo com o relatório Focus, o mercado acredita que o Banco Central seguirá aumentando a SELIC nas próximas reuniões até o valor de 7,50% ao final de 2021, com o objetivo de reduzir a inflação projetada para 2022.

O ritmo de vacinação contra a covid-19 no país avançou em agosto, com uma média próxima a 1,7 milhão de doses diárias. Espera-se que o ritmo de vacinação mantenha-se neste ritmo em setembro, dado o número de doses entregues em agosto e a projeção de entregas elevada para setembro. A tendência de queda no número total de casos e mortes por covid-19 se manteve, assim como se verifica uma queda relevante no número total de internados pela doença no SUS, resultando em uma menor ocupação dos leitos de UTI para covid-19 nos estados.

2,48% ↓

Ibovespa

118.781 pontos

1,16% ↓

Dólar

R\$ 5,1512

-2,63%

IFIX⁴

98,4%

ativos alocados em fundos imobiliários

8,30%

dividend yield⁵

No mês de agosto, o IFIX apresentou queda de 2,63%. O aumento da incerteza fiscal e política se refletiram na elevação das taxas de juros futuros, as quais possuem correlação com o desempenho do índice de fundos imobiliários. A surpresa da inflação com relação às expectativas contribuiu para uma aceleração mais rápida da taxa SELIC, o que leva investidores a demandarem um retorno (yield) mais elevado para a classe de FIIs.

Em agosto-21 o dividend yield⁵ do IFIX atingiu o maior nível (9,03%) desde abril-17. O spread do Dividend Yield do IFIX sobre o cupom da NTN-B 2035 também chegou no maior nível (4,21%) neste período. Assim, entendemos que o momento seja propício para investimento na classe de FII dado que no entender da gestão há uma considerável margem de segurança, em termos de prêmio de risco, para se investir.

O segmento que teve maior queda no mês foi o de Fundos de Fundos (FOF), com desvalorização de 5,25% que acreditamos ser consequência da expectativa de uma potencial queda nos rendimentos, dada a recente desvalorização dos fundos imobiliários, visto que essa classe de fundos usualmente tem uma parcela dos rendimentos resultante de ganhos obtidos com a venda de posições. Vale destacar que o rendimento atual do KFOF11 é, em grande parte, resultante dos dividendos recorrentes dos FIIs investidos e, portanto, menos dependente de ganhos de capital.

Em relação a carteira do KFOF11, sua maior alocação ocorre no segmento de escritórios (27%). O investimento foi realizado em fundos que possuem ativos em boas localizações em São Paulo e de bom padrão construtivo. Estes fundos detêm, por consequência, taxas de vacância abaixo da média de mercado e boas projeções de resultados no médio prazo.

A segunda maior participação se dá no segmento de Shoppings (24%). O nível de vendas dos portfólios de shoppings investidos mostra-se próximo ao de 2019, para o mês competência junho-21. Com uma maior imunização da população a ser alcançada até o final de 2021, o fluxo de pessoas e as vendas dos portfólios devem apresentar crescimento e permitir uma redução nos níveis de descontos e inadimplência. Com isso o resultado operacional dos portfólios também deve ser crescente até o final de 2021 e atingir, em termos nominais, pelo menos o patamar de 2019.

A participação do fundo em FIIs de CRI teve um ligeiro aumento no mês para 17% 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.

A alocação em fundos de logística permanece em 14%. Os ativos investidos 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. Soma-se a isso o fato de fundos investidos estarem em processo de alocação de recursos de sua última oferta, movimento que deve refletir em um aumento de dividendos distribuídos nos próximos meses.

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. 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.

No mês de agosto, foram vendidas posições de fundos de Renda Urbana e Logística, pois foi atingido o preço alvo definido pela equipe de gestão para estes ativos. Em relação às compras 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. Também foi elevada a exposição em um fundo de CRI que detém operações bem estruturadas nos segmentos residencial e corporativo, com relevantes garantias e com grande exposição a índices de inflação.

Na tabela a seguir listamos o dividend yield⁵ atual por segmento no IFIX e média simples do ágio/deságio do valor de mercado em relação ao patrimonial:

Segmento	CRI	Agro	Agências	FoF	Residencial	Logística	Renda Urbana	Escritórios	Shoppings/Varejo	Híbrido	Hotéis/Flats
Dividend yield ⁵	11,24%	10,69%	10,42%	8,64%	8,08%	7,69%	7,67%	7,64%	6,29%	6,10%	0,00%
Ágio/Deságio	2,93%	-9,13%	8,57%	-11,50%	14,08%	-8,05%	-0,90%	-18,82%	-15,19%	-8,14%	-23,14%

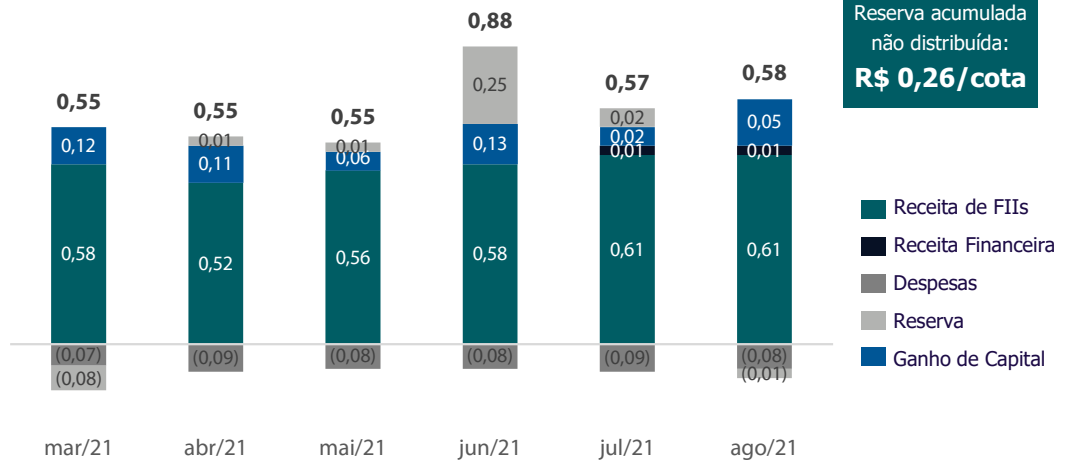
No fim de agosto, 98,4% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários.

O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 15/09, foi de R\$ 0,58/cota, equivalente a **um dividend yield⁵ de 8,30% (192% do CDI Líquido⁶)** 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 15/09/21.

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 ⁶	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI
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%
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%

RETORNO TOTAL

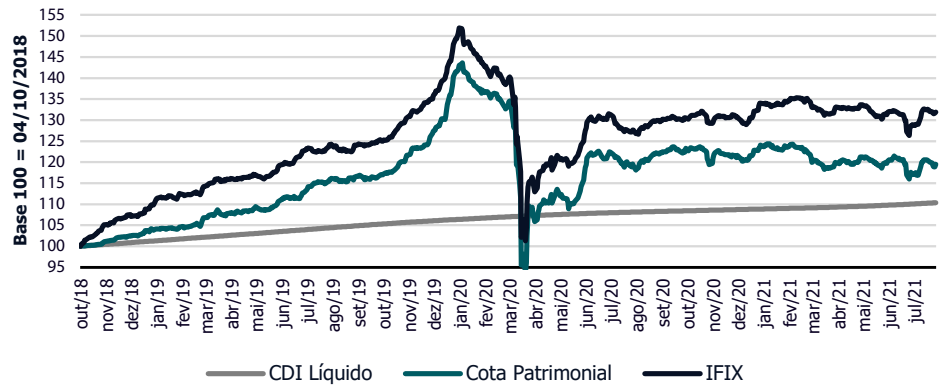
Retorno total do Fundo considerando a valorização da cota ajustada pela distribuição de rendimentos do período.

Data base	ago-21	2021	1ª Emissão (R\$100,89)	2ª Emissão (R\$114,71)	3ª Emissão (R\$109,21)
			25/10/2018 ⁷	04/11/2019 ⁷	17/08/2020 ⁷
Cota Patrimonial ⁸	-3,07%	-6,64%	15,14%	-4,11%	-3,66%
Cota Mercado ⁹	-7,17%	-17,68%	-1,56%	-18,48%	-17,91%
CDI Líquido ⁶	0,36%	1,75%	10,50%	4,79%	2,36%
IFIX ⁴	-2,63%	-4,19%	24,21%	-1,96%	0,05%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	N/A	N/A	144,16%	N/A	N/A
Cota Mercado x CDI Líquido ¹⁰	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	N/A	N/A	62,53%	N/A	N/A
Cota Mercado x IFIX ¹⁰	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

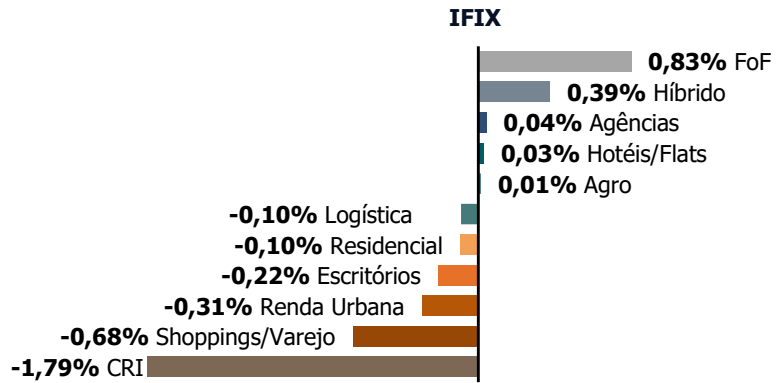
6. Certificado de Depósito Interbancário Líquido de imposto de renda considerando uma alíquota de 15%, adotado neste Relatório como mera referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance do Fundo. 7. Data ponderada pelo volume diário de cada emissão. 8. Rentabilidade total da cota patrimonial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

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 15,77%, comparado a uma valorização de 28,38% do IFIX⁴ e 10,73% do CDI Líquido⁶.



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



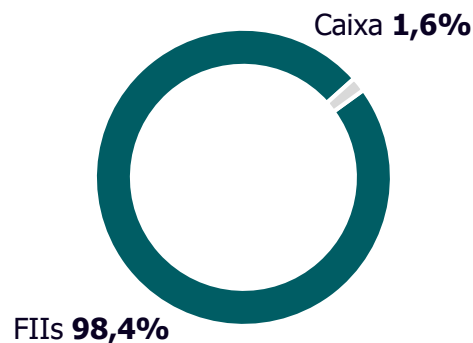
Alocação do Fundo¹¹

Ao término do mês de Agosto o Fundo encontrava-se com 98,4% dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com as seguintes estratégias:

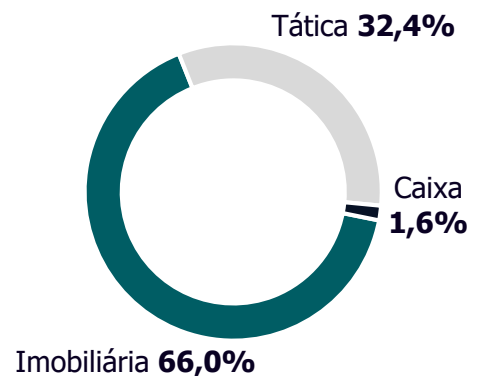
Alocação Tática: estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

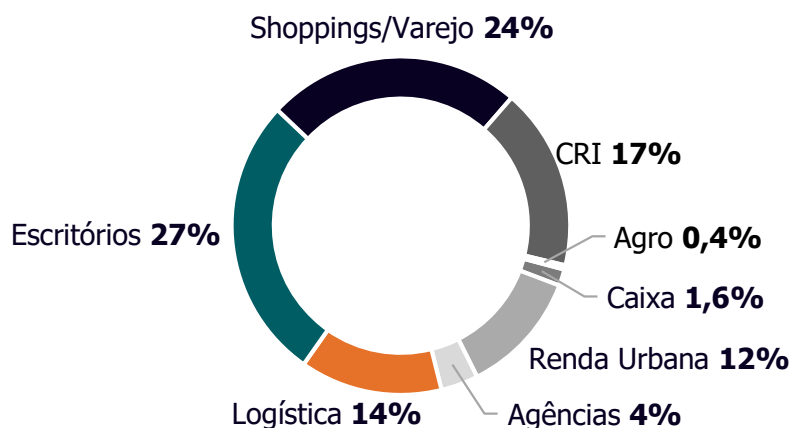
POR TIPO DE ATIVO¹²



POR ESTRATÉGIA¹³



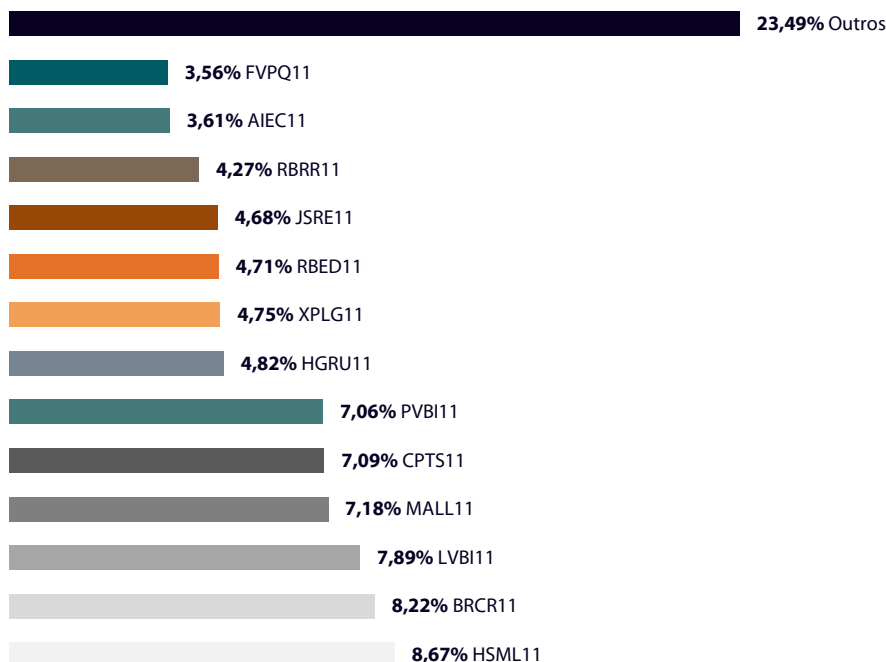
POR CATEGORIA¹⁴



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 FIIs¹⁵

Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em **30/06/2021**.



Informações Contábeis¹⁶

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.

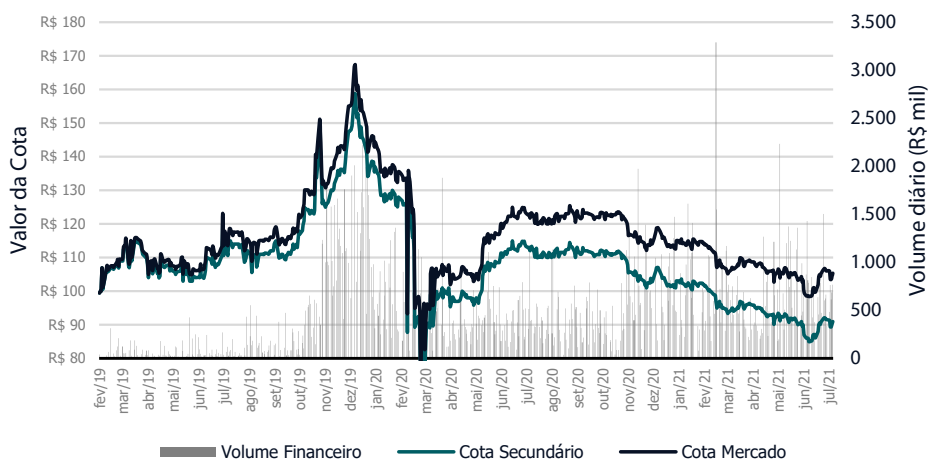
Recursos disponíveis para distribuição:

Distribuição de resultados (em R\$)	ago-21
(+) Receitas Totais	2.788.215,02
(-) Despesas Totais	-364.063,78
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	229.012,55
(=) Resultado Mensal	2.653.163,79
(-) Reserva	-23.841,09
Distribuição	2.629.322,70

Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 126.473 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 2,79% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 486.708 e um volume médio por negócio de R\$ 693. No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 10,71 milhões.

R\$ 0,49 mi
volume médio diário



Valor Patrimonial¹⁷

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 ¹⁸	Ágio/Deságio ¹⁹
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%
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%

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

