

KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

# FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Setembro 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\$ 432.068.398,88	7.626
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\$ 95,31	R\$ 81,00
	Posição em 30/09/21	Fechamento em 30/09/21
	<b>Valor patrimonial da cota</b>	<b>Valor de mercado da cota</b>
03/09/2018	R\$ 0,58/cota	R\$ 9.160.913 / mês
<b>início do fundo</b>	Pagamento em 15/10/21.	R\$ 436.234 / 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 setembro o Ibovespa apresentou queda de 6,57%, atingindo os 110.979 pontos. As preocupações envolvendo a solvência do conglomerado de construção civil chinês Evergrande e a sinalização de retirada gradual dos estímulos monetários pelo Federal Reserve a partir de novembro deste ano pressionaram os índices acionários globais.

No cenário doméstico permanece indefinida a solução para os gastos do governo com os precatórios, dado que a PEC que visa limitar esta despesa a um sub-teto a partir de 2022 continua em tramitação. A inflação medida pelo IPCA segue pressionada pelo aumento da tarifa da energia, dos combustíveis, pelo aumento do preço das commodities agrícolas em função da crise hídrica e pelo aumento dos preços dos serviços em função da recuperação deste setor com a maior vacinação da população. Em setembro a prévia da inflação, medida pelo IPCA-15, foi de 1,14%. Em setembro o Comitê de Política Monetária aumentou em 1,00% a taxa SELIC para 6,25% 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 8,50% ao ano até 2022.

Em termos de atividade econômica, o setor de serviços teve crescimento de 1,1% em julho em relação a junho, de acordo com dados da PMS-IBGE, puxado principalmente pelo crescimento de 18,4% dos serviços prestados às famílias. O comércio varejista cresceu 7,9% em julho em relação a junho (PMC-IBGE), enquanto a indústria teve queda de 1,2% em julho (PIM-IBGE), em função da queda da produção de bens de consumo duráveis, como automóveis. Com relação ao mercado de trabalho, o Caged (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados) reportou um saldo positivo de 372 mil empregos formais criados em setembro, acima das expectativas do mercado.

**6,57% ↓**  
Ibovespa  
110.979 pontos

**5,66% ↑**  
Dólar  
R\$ 5,4430

**-1,24%**  
IFIX<sup>4</sup>

**98,8%**  
ativos alocados em  
fundos imobiliários

**8,59%**  
dividend yield<sup>5</sup>

No mês de setembro, o IFIX apresentou queda de 1,75%. Os riscos fiscais associados aos precatórios e um potencial aumento de gastos no próximo ano eleitoral, aliados a surpresas negativas nos dados de inflação, resultaram no aumento das taxas de juros futuros. Quando os juros futuros sobem os ativos de renda variável, como os fundos imobiliários, costumam ficar pressionados, pois os investidores passam a demandar um retorno (dividendo) mais elevado.

Em setembro o dividend yield<sup>5</sup> do IFIX atingiu 9,49% e o spread sobre o cupom da NTN-B 2035 foi de 4,55%. Este é um dos maiores prêmios da série histórica desde Jan/2017.

O segmento que teve maior queda no mês foi o de Agências Bancárias, com desvalorização de 8,92%. O acordo realizado pelo fundo BBPO11 – BB Progressivo II com o Banco do Brasil para a extensão por mais 5 anos dos contratos de locação de 58 dos 64 imóveis atualmente alugados teve como contrapartida uma redução de sua receita recorrente em 17%. Em nossa visão o acordo é positivo pois traz previsibilidade de renda por um período relevante, incorpora o desconto concedido como multa de rescisão antecipada para o restante do contrato, reduz muito a incerteza sobre a permanência do inquilino nos imóveis e traz o aluguel ao valor de mercado. Nosso entendimento é que investidores foram surpreendidos pela queda no rendimento do fundo, o que explica a desvalorização.

No mês de setembro, 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 em função de alterações realizadas na estrutura de capital. Em relação às compras elevamos 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.

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/](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.

Também foi comprada uma participação em um FoF (Fundo de Fundos) negociado com importante deságio em relação a seu valor patrimonial, com uma carteira bastante exposta a CRI e FIIs de CRI e um yield atrativo. Nosso objetivo com a referida alocação é capturar, no próximo ciclo de valorização, a alta dos FIIs que compõe sua carteira com a recuperação do deságio em relação a cota patrimonial.

Na tabela a seguir listamos o DY 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 <sup>5</sup>	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%

Considerando a geração de resultado do fundo em agosto, a gestão decidiu distribuir R\$ 0,58/cota, utilizando parte da reserva de resultados acumulada que passa a ser o equivalente a R\$ 0,18/cota.

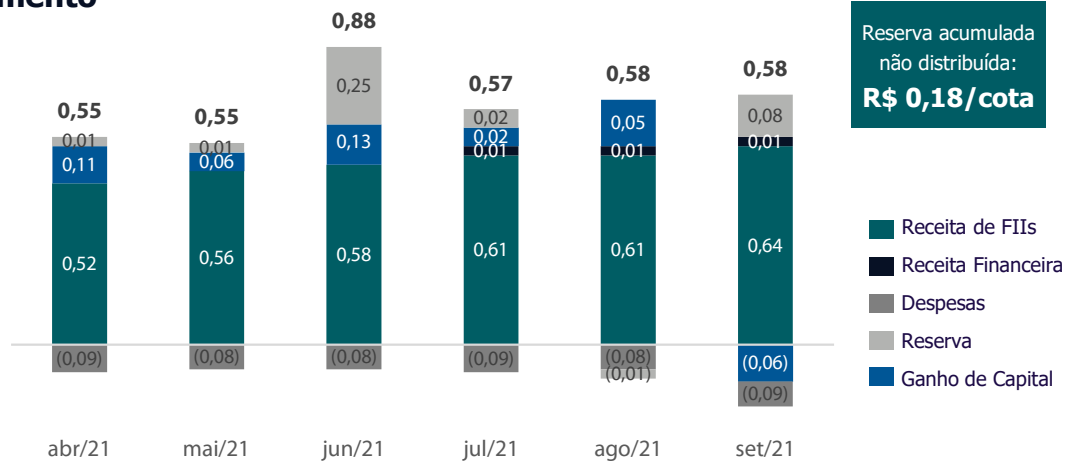
No fim de setembro, 98,4% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários.

O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 15/10, foi de R\$ 0,58/cota, equivalente a **um dividend yield<sup>5</sup> de 8,59% (192% 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 15/10/21.

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
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%
dez/20	0,50	0,13%	0,50%	371,45%	0,44%	326,68%	0,46%	343,14%

## RETORNO TOTAL

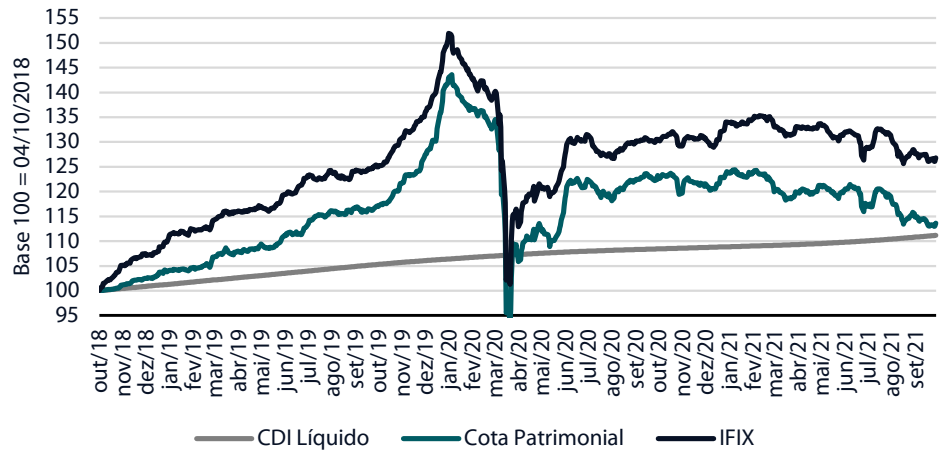
Retorno total do Fundo considerando a valorização da cota ajustada pela distribuição de rendimentos do período.

Data base	set-21	2021	1ª Emissão (R\$100,89)	2ª Emissão (R\$114,71)	3ª Emissão (R\$109,21)
			25/10/2018 <sup>7</sup>	04/11/2019 <sup>7</sup>	17/08/2020 <sup>7</sup>
Cota Patrimonial <sup>8</sup>	-1,88%	-8,40%	13,32%	-5,63%	-5,19%
Cota Mercado <sup>9</sup>	-2,78%	-19,97%	-4,30%	-20,75%	-20,20%
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,37%	2,13%	10,92%	5,19%	2,75%
IFIX <sup>4</sup>	-1,24%	-5,38%	22,67%	-3,18%	-1,20%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	N/A	N/A	121,96%	N/A	N/A
Cota Mercado x CDI Líquido <sup>10</sup>	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	N/A	N/A	58,75%	N/A	N/A
Cota Mercado x IFIX <sup>10</sup>	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 13,59%, comparado a uma valorização de 26,79% do IFIX<sup>4</sup> e 11,14% do CDI Líquido<sup>6</sup>.



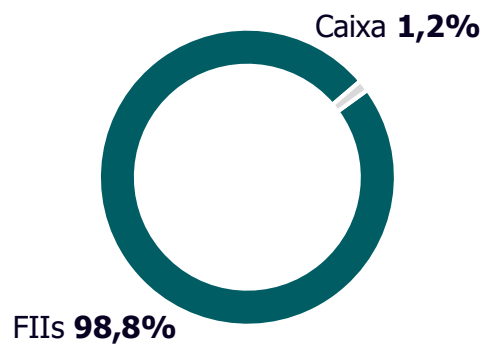
## Alocação do Fundo<sup>11</sup>

Ao término do mês de Setembro o Fundo encontrava-se com 98,8% dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com **as seguintes estratégias**:

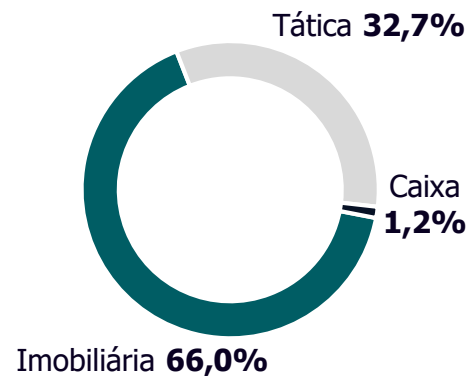
**Alocação Tática:** estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

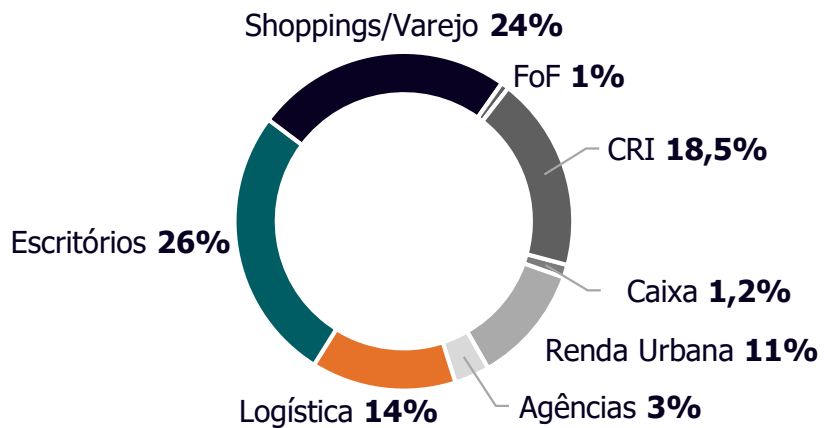
### POR TIPO DE ATIVO<sup>12</sup>



### POR ESTRATÉGIA<sup>13</sup>

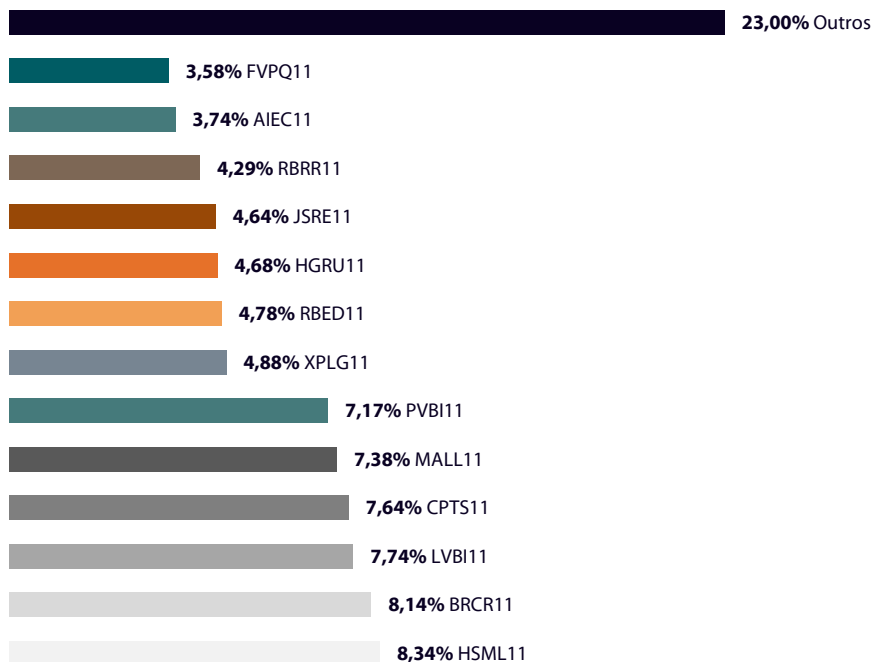


### POR CATEGORIA<sup>14</sup>



## 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 30/07/2021.



## 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.

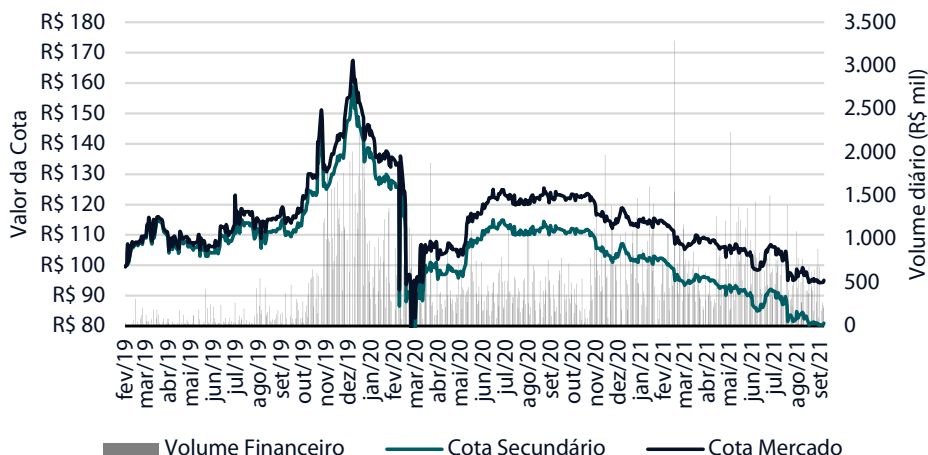
### Recursos disponíveis para distribuição:

Distribuição de resultados (em R\$)	set-21
(+) Receitas Totais	2.933.827,47
(-) Despesas Totais	-384.338,58
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	-284.079,74
<b>(=) Resultado Mensal</b>	<b>2.265.409,15</b>
(-) Reserva	363.913,55
<b>Distribuição</b>	<b>2.629.322,70</b>

## Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 112.494 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 2,48% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 436.234 e um volume médio por negócio de R\$ 901. No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 9,16 milhões.

**R\$ 0,44 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>
30.09.21	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%
31.12.20	R\$ 496.759.796	R\$ 109,58	1,61%	R\$ 107,05	-2,31%

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)

