


KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

Kinea

uma empresa



FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Setembro 2023

 Clique e acesse o prospecto desse fundo

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 performance⁴

0,92% a.a.

taxa de adm. e gestão³

03/09/2018

início do fundo

Intrag DTVM Ltda

Administrador

R\$ 447.679.979,74

Patrimônio líquido¹

R\$ 98,75

Posição em 29/09/23

Valor patrimonial da cota

R\$ 0,80/cota

Pagamento em 16/10/23.

Renda Mensal

Kinea Investimentos Ltda

Gestor

20.161

Número de cotistas²

R\$ 98,29

Fechamento em 29/09/23

Valor de mercado da cota

R\$ 30.400.555 / mês

R\$ 1.520.028 / média diária

Volume negociado

Prezado Investidor,

No mês, o Banco Central do Brasil surpreendeu o mercado ao revisar sua estimativa de crescimento para a economia brasileira em 2023. De acordo com o RTI, a previsão de crescimento foi ajustada para cima, passando de 2,0% para 2,9%. Além disso, o relatório também apresentou projeções otimistas para o PIB de 2024, com uma expectativa de alta de 1,8%. As previsões do mercado, conforme indicadas na pesquisa Focus mais recente, são um pouco mais conservadoras, com uma expansão esperada do PIB de 2,92% em 2023 e 1,50% em 2024. Portanto, há divergências nas projeções, mas a revisão positiva do Banco Central indica uma perspectiva mais otimista para a economia brasileira.

Enquanto isso, nos Estados Unidos, o Comitê de Política Monetária do Fed (FOMC) realizou sua reunião de setembro e optou por manter a taxa de juros de referência na faixa entre 5,25% a.a. e 5,5% a.a.. Embora a decisão de pausar o aperto da política monetária estivesse alinhada com as expectativas, o comunicado trouxe um tom mais rígido, sugerindo uma possível postura mais restritiva no futuro com os juros permanecendo elevados por mais tempo.

Em relação à inflação brasileira, após um crescimento de 0,28% em agosto, o IPCA-15 acelerou para 0,35% em setembro, impulsionada principalmente pelo aumento nos preços da gasolina. Embora tenha havido essa aceleração, o resultado ficou ligeiramente abaixo das expectativas do mercado, que projetavam um avanço de 0,37% para o mês. A gasolina teve um aumento significativo de 5,18% em setembro, sendo o principal fator de impacto na inflação do mês. Isso era esperado devido ao aumento dos preços nas refinarias pela Petrobras em agosto. Por outro lado, o grupo de alimentos e bebidas registrou sua quarta queda consecutiva, com uma baixa de 0,77% em setembro, contribuindo negativamente com -0,16 ponto percentual.

Do lado fiscal, o governo brasileiro tem buscado implementar medidas para atingir resultados primários estabelecidos na lei de diretrizes orçamentárias, com um potencial de quase R\$425 bilhões em economia no triênio 2023-2025, de acordo com estimativas. No entanto, existem riscos significativos relacionados à efetividade e à aprovação dessas medidas. Mesmo com essas medidas, o governo ainda enfrenta um déficit em 2024, o que pode requerer um contingenciamento de 25% das despesas discricionárias.

Neste cenário, de juros americanos e globais mais elevados, as curvas de juros futuras brasileiras aumentaram nos vértices de médio prazo 60bps no mês. Após cinco meses de alta, o IFIX ficou de lado com alta de 0,20% em setembro. Os segmentos de Renda Urbana, Multiestratégia e Agências tiveram as maiores altas, enquanto os segmentos de Escritórios e FoF tiveram as maiores quedas. Em geral, o aumento da curva de juros tende a impactar negativamente os FIIs de tijolo e principalmente FoF, movimento que pudemos verificar de certa maneira no mês de Setembro.

Ressaltamos que mesmo em um cenário de juros maiores no mês, temos sido criteriosos nas decisões de alocação, priorizando ativos que devem gerar resultado crescente nos próximos anos e que por isso produzam ganho de capital.

Foi realizada a venda parcial de um fundo de escritórios corporativos: dado o preço praticado pelo mercado, vemos pouco upside para o ativo, uma vez que já está embutido melhora de mercado e projeção dos aluguéis em nível compatível com o de equilíbrio.

Conforme projeção de resultado para o semestre e reserva de resultados, o dividendo do mês foi aumentado para R\$ 0,80/cota, patamar que foi atingido pela boa performance do portfólio, além de ganhos com vendas de FIIs que fizemos no período. Por conta disso, o guidance do Fundo para o final do semestre foi revisado com base nos ganhos realizados.

0,71% ↑

Ibovespa

116.565 pontos

1,74% ↑

Dólar

R\$ 5,0076

+0,20%

IFIX⁵

99,3%

ativos alocados em fundos imobiliários

9,77%

dividend yield⁶

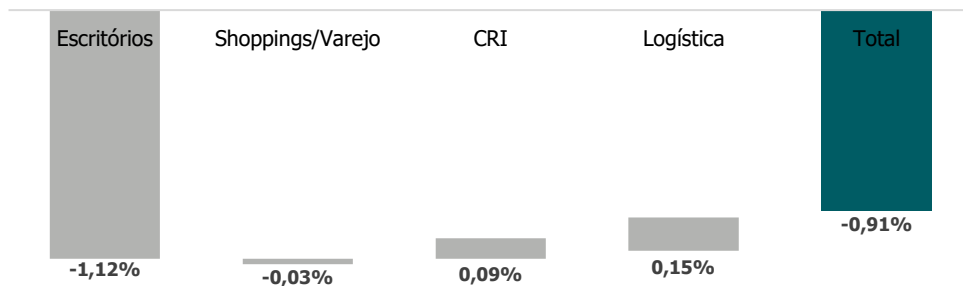
No fim de setembro, 99,3% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários.

O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 16/10, foi de R\$ 0,80/cota, equivalente a um dividend yield⁶ de 9,77% (98% do CDI Líquido⁷) 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. Número de cotistas em 29/09/2023. 3. 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. 4. A taxa de performance é calculada e provisionada diariamente e paga semestralmente. 5. 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/. 6. 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. 7. 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.

Movimentações do Mês

O gráfico abaixo detalha o volume movimentado nas operações realizadas durante o mês. Os valores positivos indicam as compras do mês e os negativos as vendas, com os valores sendo a porcentagem do patrimônio líquido.



Composição do Rendimento⁸

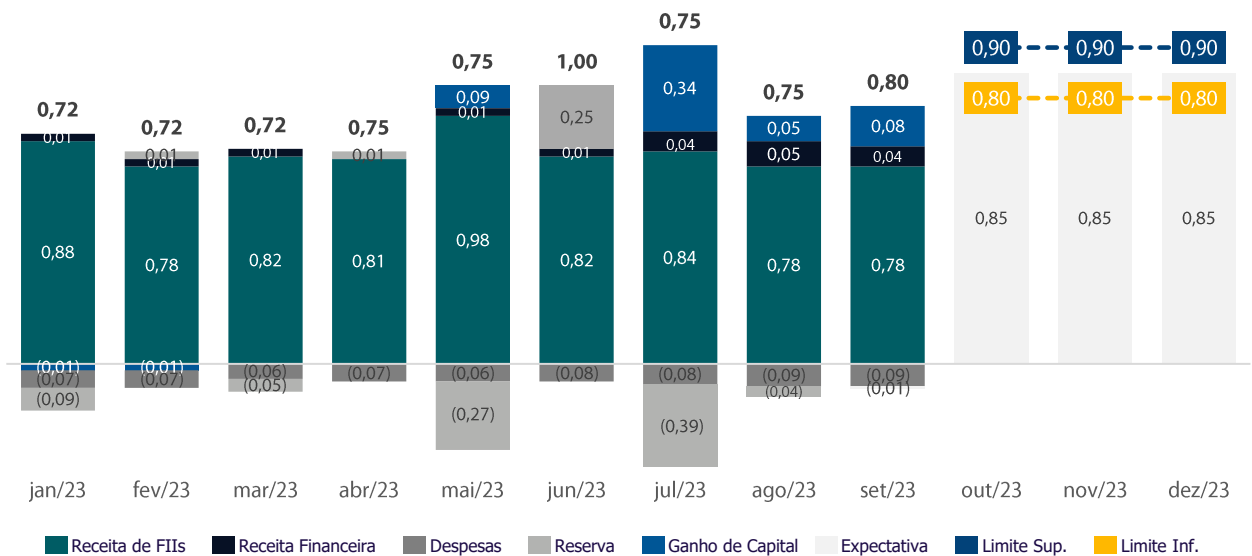
No mês, o rendimento foi de R\$ 0,80/cota, a ser distribuído em 16/10/23.

O rendimento é composto por dividendos de FIIs da carteira, receita financeira e resultado da alienação de cotas, deduzidos das despesas do Fundo.

Abaixo temos a projeção de dividendos para o segundo semestre de 2023. A projeção se baseia na expectativa de retorno gerado pela estratégia adotada pela gestão no cenário atual de mercado.

Revisamos a projeção com um **aumento da expectativa para R\$ 0,85/cota** nos últimos meses de 2023.

Reserva acumulada
não distribuída:
R\$ 0,89/cota



Retorno Total

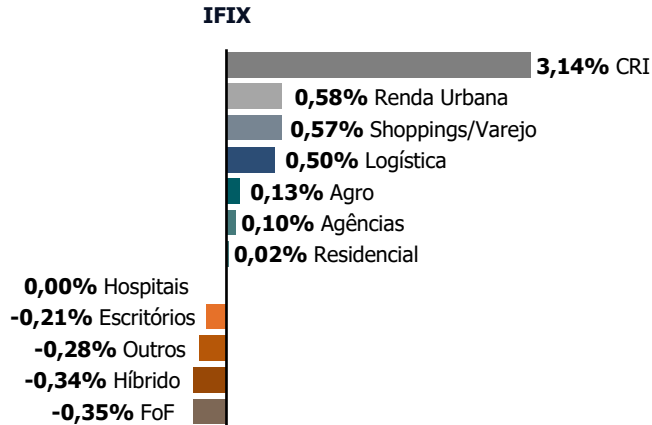
Retorno total do Fundo considerando a valorização da cota ajustada pela distribuição de rendimentos do período.

Data base	set-23	2023	12 Meses	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão
				(R\$100,89)	(R\$114,71)	(R\$109,21)
				25/10/2018 ⁹	04/11/2019 ⁹	17/08/2020 ⁹
Cota Patrimonial ¹⁰	0,13%	17,06%	8,61%	33,48%	11,16%	11,69%
Cota Mercado ¹¹	2,61%	36,04%	18,28%	42,65%	18,13%	18,95%
CDI Líquido ⁷	0,83%	8,49%	11,43%	35,67%	28,46%	25,39%
IFIX ⁵	0,20%	12,28%	7,64%	45,41%	14,77%	17,12%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	15,62%	200,98%	75,34%	93,87%	39,23%	46,04%
Cota Mercado x CDI Líquido ¹²	315,02%	424,73%	160,01%	119,57%	63,71%	74,65%
Cota Patrimonial x IFIX	64,27%	138,86%	112,70%	73,73%	75,56%	68,25%
Cota Mercado x IFIX ¹²	1295,99%	293,45%	239,33%	93,92%	122,72%	110,67%

8. A projeção de rendimentos apresentada representa uma estimativa, sujeita a variações e não deve ser interpretada como garantia de rentabilidade ao investidor. 9. Data ponderada pelo volume diário de cada emissão. 10. Rentabilidade total da cota patrimonial calculada pela variação do Valor patrimonial da cota do último dia útil do período de referência sobre o Valor patrimonial da cota do último dia útil do período anterior considerando o reinvestimento dos dividendos na cota. 11. Rentabilidade da cota de mercado no período de referência, calculada segundo a mesma metodologia da cota patrimonial, sem deduções de imposto sobre ganho de capital. 12. Comparação no período equivalente por conta do início das negociações no mercado secundário em 25/02/2019.

Desempenho VS. IFIX

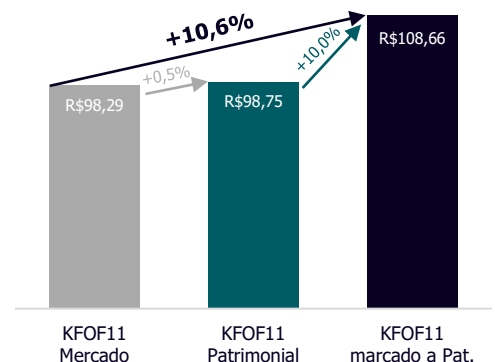
No acumulado de 2023, ao término do mês de setembro este é o resultado do fundo por segmento em relação ao IFIX (segmentos com valores positivos indicam que o segmento contribuiu de forma positiva na performance do KFOF11 em relação ao IFIX).



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.

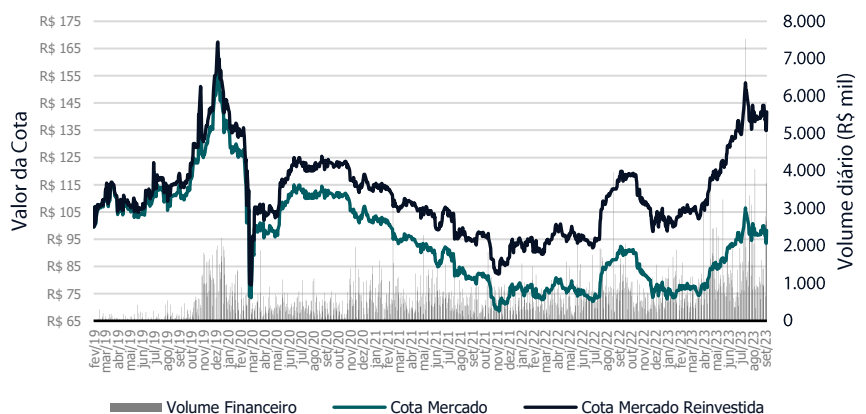
Segmento	% Ativo	Ágio/Deságio	Ágio/Deságio KFOF	Ágio/Deságio Total	Upside Potencial
Escritórios	16,15%	-32,63%	-0,47%	-32,95%	+49,14%
Shoppings/Varejo	24,89%	-7,45%	-0,47%	-7,89%	+8,56%
CRI	29,85%	-2,04%	-0,47%	-2,50%	+2,56%
Outros	5,06%	-1,44%	-0,47%	-1,90%	+1,94%
Renda Urbana	9,22%	1,42%	-0,47%	0,95%	-0,94%
Logística	14,83%	2,48%	-0,47%	2,00%	-1,96%
Total	100%	-9,12%	-0,47%	-9,55%	+10,55%



Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 315.840 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 6,97% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 1.520.028 e um volume médio por negócio de R\$ 523. No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 30,4 milhões.

R\$ 1,52 mi
volume médio diário



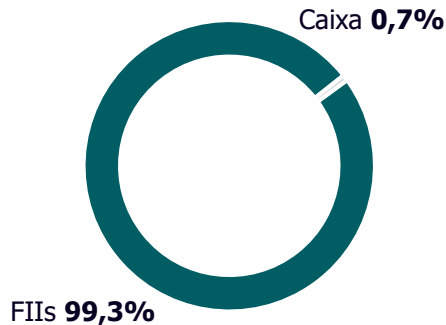
Alocação do Fundo¹³

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

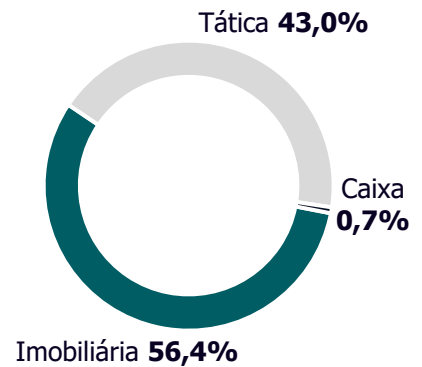
Alocação Tática:
estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

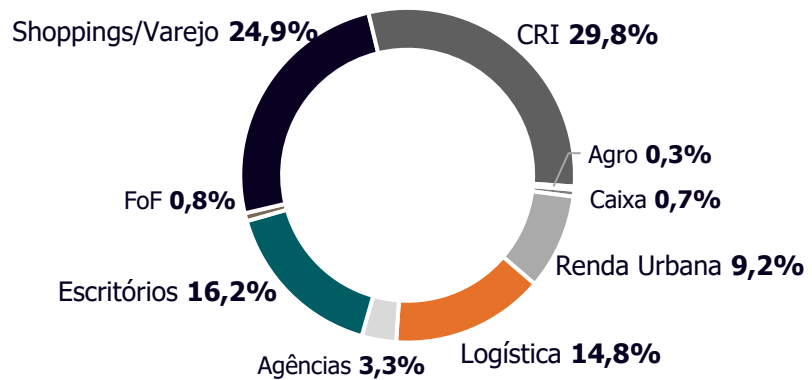
POR TIPO DE ATIVO¹⁴



POR ESTRATÉGIA¹⁵

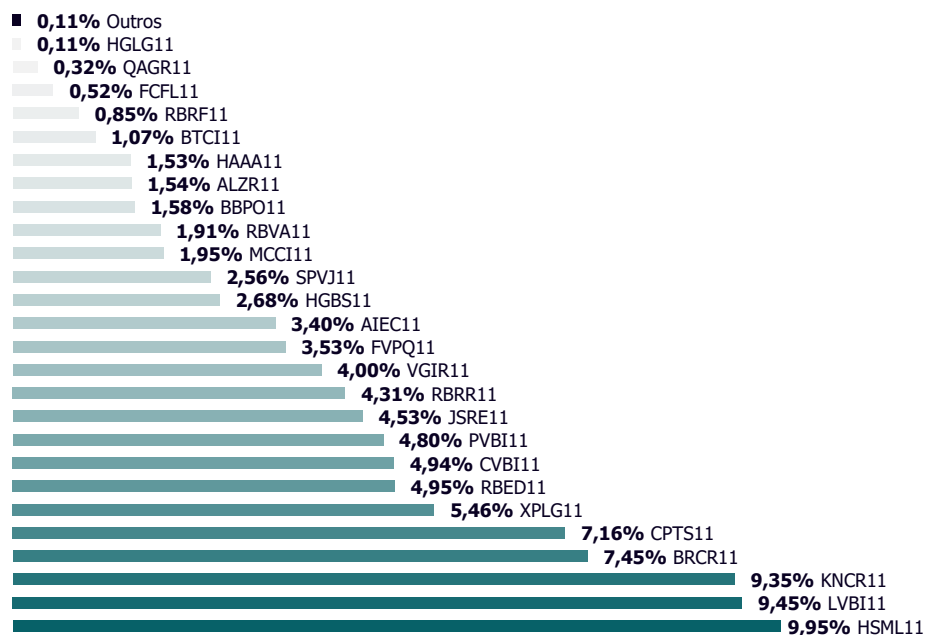


POR CATEGORIA¹⁶



Composição do portfólio de FIIs¹⁷

Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em **31/07/2023**.



¹³. Detalhamento da alocação dos recursos do Fundo na data base do relatório. ¹⁴. Alocação de cada classe de ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo. ¹⁵. Participação de cada estratégia em relação ao patrimônio líquido do Fundo. ¹⁶. Participação de cada categoria em relação ao patrimônio líquido do Fundo. ¹⁷. 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 Contábeis¹⁸

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-23
(+) Receitas Totais	3.727.811,08
(-) Despesas Totais	-417.874,13
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	366.841,39
(=) Resultado Mensal	3.676.778,34
(-) Reserva	-50.126,34
Distribuição	3.626.652,00

Valor Patrimonial¹⁹

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 ²⁰	Ágio/Deságio ²¹
29.09.23	R\$ 447.679.980	R\$ 98,75	-0,68%	R\$ 98,29	-0,47%
31.08.23	R\$ 450.723.246	R\$ 99,42	0,54%	R\$ 96,54	-2,90%
31.07.23	R\$ 448.300.300	R\$ 98,89	1,35%	R\$ 97,49	-1,42%
30.06.23	R\$ 442.312.456	R\$ 97,57	5,65%	R\$ 93,01	-4,67%
31.05.23	R\$ 418.667.373	R\$ 92,35	3,58%	R\$ 85,69	-7,22%
28.04.23	R\$ 404.214.194	R\$ 89,17	3,06%	R\$ 78,70	-11,74%
31.03.23	R\$ 392.197.525	R\$ 86,51	-0,96%	R\$ 77,85	-10,02%
28.02.23	R\$ 395.987.915	R\$ 87,35	-0,90%	R\$ 77,93	-10,78%
31.01.23	R\$ 399.581.483	R\$ 88,14	-3,00%	R\$ 76,50	-13,21%
30.12.22	R\$ 411.927.536	R\$ 90,87	-1,30%	R\$ 78,42	-13,70%

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 ⁷	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI
set/23	0,80	0,83%	0,79%	95,72%	0,70%	84,18%	0,73%	88,42%
ago/23	0,75	0,97%	0,74%	76,77%	0,65%	67,52%	0,69%	70,92%
jul/23	0,75	0,91%	0,74%	81,59%	0,65%	71,75%	0,69%	75,37%
jun/23	1,00	0,91%	0,99%	108,78%	0,87%	95,67%	0,92%	100,49%
mai/23	0,75	0,95%	0,74%	77,86%	0,65%	68,48%	0,69%	71,93%
abr/23	0,75	0,78%	0,74%	95,26%	0,65%	83,78%	0,69%	88,00%
mar/23	0,72	1,00%	0,71%	71,48%	0,63%	62,86%	0,66%	66,03%
fev/23	0,72	0,78%	0,71%	91,45%	0,63%	80,43%	0,66%	84,48%
jan/23	0,72	1,00%	0,71%	71,48%	0,63%	62,86%	0,66%	66,03%
dez/22	0,72	0,91%	0,71%	78,32%	0,63%	68,88%	0,66%	72,35%

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: relacionamento@kinea.com.br

