

Kinea

uma empresa



FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII

Agosto 2024

Clique e acesse o prospecto desse fundo

KFOF11 | CNPJ: 30.091.444/0001-40



OBJETIVO

Gerar renda mensal através de alocações em uma carteira diversificada de fundos imobiliários, bem como gerar ganhos de capital.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 655.554.181,99

NÚMERO DE COTISTAS²

23.211

TAXA DE ADM. E GESTÃO³

0,92% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE⁴20% do que exceder a variação do IFIX⁵

COTA PATRIMONIAL

R\$ 93,46/cota

Posição em 30/08/2024

COTA MERCADO

R\$ 87,41/cota

Fechamento em 30/08/2024

RENDA MENSAL

R\$ 0,75/cota

Pagamento em 13/09/2024

VOLUME NEGOCIADO

R\$ 21.714.517 / mês

R\$ 987.024 / média diária

INÍCIO DO FUNDO

03/09/2018

GESTOR

Kinea Investimentos Ltda.

ADMINISTRADOR

Intrag DTVM Ltda.

Prezado Investidor,

Divulgado no início de agosto, o relatório de emprego dos Estados Unidos apresentou um número abaixo das expectativas, gerando preocupações no mercado sobre uma potencial recessão da economia americana. Apesar da taxa de desemprego ter aumentado cerca de 1% nos últimos 12 meses, houve neste período um aumento da força de trabalho, com a alta na taxa de participação dos mais jovens. Assim, observa-se que o mercado de trabalho está em desaceleração, porém sem perda líquida de empregos. Ao analisar o crescimento do PIB neste ano e a manutenção da criação de empregos no país acreditamos que o cenário de desaceleração gradual da atividade seja mais provável, com convergência da inflação em direção à meta, o que é compatível com um ritmo de corte gradual da taxa de juros.

Em agosto verificou-se um deslocamento para baixo em todos os vértices da curva de juros dos Estados Unidos, e o formato da curva indica uma trajetória de redução de juros à frente. No Simpósio Econômico de Jackson Hole, o presidente do Fed, Jerome Powell, comunicou que a direção da política monetária será para a redução dos juros. Enfatizou que a magnitude dessa redução dependerá dos dados macroeconômicos - inflação e mercado de trabalho - a serem divulgados.

A queda da curva de juros foi inicialmente negativa para os índices acionários, pelo receio de uma recessão na economia norte-americana. Porém o viés negativo foi dissipado com a divulgação de um dado robusto de vendas no varejo e de um dado de inflação baixa, resultando em uma alta relevante do mercado de ações dos EUA e do Brasil.

No mercado brasileiro, a depreciação cambial que ocorreu em julho levou a uma piora das expectativas de inflação para o país, como demonstrado pelas projeções do Boletim Focus em agosto: IPCA 4,25% e 3,93% para 2024 e 2025, respectivamente. Com a solidez da atividade econômica e do mercado de trabalho - o IBC-Br cresceu 1,4% em junho e a taxa de desemprego atingiu o nível de 6,8% - a convergência da inflação em direção à meta de 3,00% será desafiadora. Essa combinação de um mercado de trabalho aquecido, piora das expectativas de inflação e deterioração fiscal deve resultar em um aumento da Selic - mesmo que de forma gradual - nos próximos trimestres. O ritmo dessa alta no juro local será influenciado pela velocidade dos cortes promovidos pelo Federal Reserve e pela evolução do câmbio.

Sobre a situação fiscal local, foi divulgado o resultado primário do setor público consolidado em julho, revelando uma piora do desempenho dos Estados e Municípios. Em relação a junho, a dívida bruta geral do governo aumentou 0,7 pontos percentuais, atingindo 78,5% do PIB, pela apropriação de juros e emissão líquida de dívida, que compensaram o crescimento do PIB nominal.

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 30/08/2024. 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/.

Um novo programa de subsídio, o 'vale gás', foi anunciado, o que trouxe mais preocupações para a situação fiscal. Parte do custo deste programa seria considerada como renúncia de receita, com as empresas de petróleo que exploram o pré-sal sendo responsáveis pelo pagamento. Isso significa que parte do programa não seria contabilizada como despesa e, portanto, estaria fora das regras do arcabouço fiscal. No final do mês, um projeto de lei foi encaminhado propondo alterações na alíquota do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) incidente sobre os juros sobre o capital próprio (JCP), além de um aumento na alíquota da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL). Embora a medida vise elevar a arrecadação para alcançar as metas de resultado primário, o governo tem enfrentado dificuldades para obter a aprovação destas propostas no Congresso.

No mercado de fundos imobiliários o índice IFIX teve alta de 0,86% em agosto. Os segmentos Multiestratégia, CRI, Residencial e Agências tiveram melhor desempenho, enquanto os segmentos de Escritórios, Shoppings e Renda Urbana tiveram pior performance, conforme ilustra a Figura 1. Com a alta da curva de juros em agosto observada na Figura 2, associada à deterioração da situação fiscal e das expectativas de inflação, não vemos como provável uma valorização dos fundos de ativos real nos próximos trimestres. Tendo isso em mente, estamos direcionando os recursos disponíveis do KFOF para a compra de fundos de crédito imobiliário, que trazem maior proteção para o principal, e mantendo uma parcela do patrimônio em caixa e LCI. Vendemos parcialmente uma posição em um fundo de shoppings (0,4% do PL) por não projetarmos ganhos de capital relevantes à frente.

O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 13/09, foi de R\$ 0,75/cota, equivalente a um dividend yield⁶ de 10,30% (116% do CDI Líquido⁷) em relação à cota de mercado de fechamento do mês.

Figura 1 - Variação IFIX

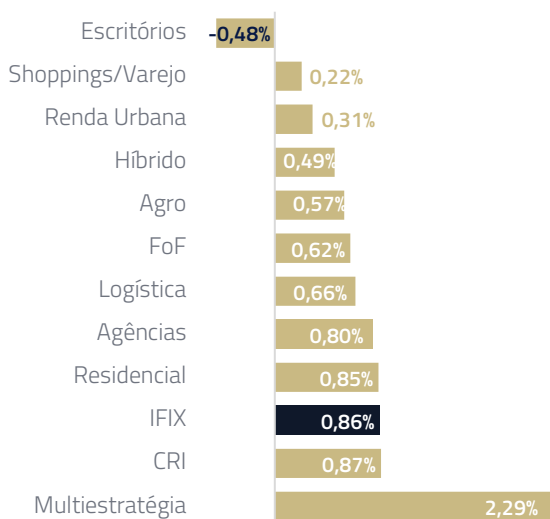
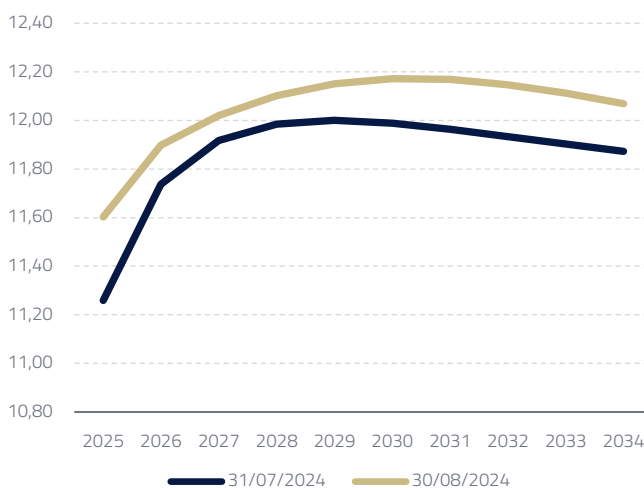


Figura 2 – Curva de Juros Pré Brasileira



6,54% ↑
IBOVESPA
136.004 pontos

0,10% ↓
DÓLAR
R\$ 5,6562

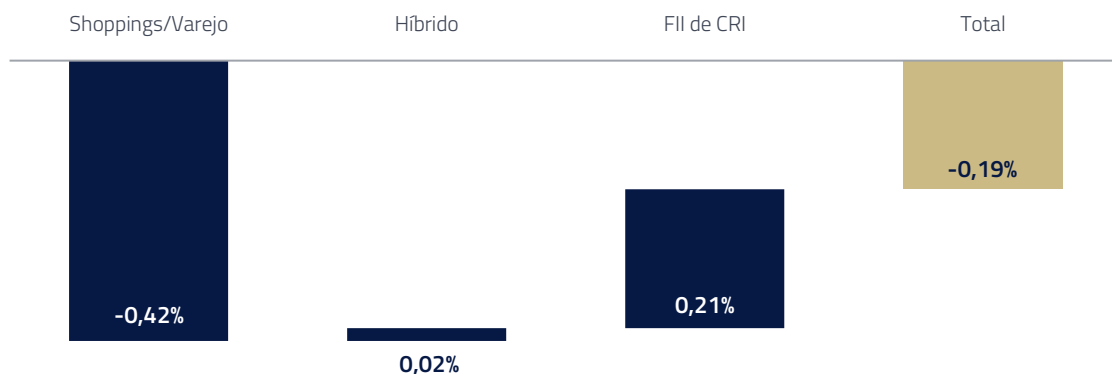
+0,86%
IFIX⁵

88,9%
ativos alocados em
fundos imobiliários

10,30%
dividend yield⁶

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.



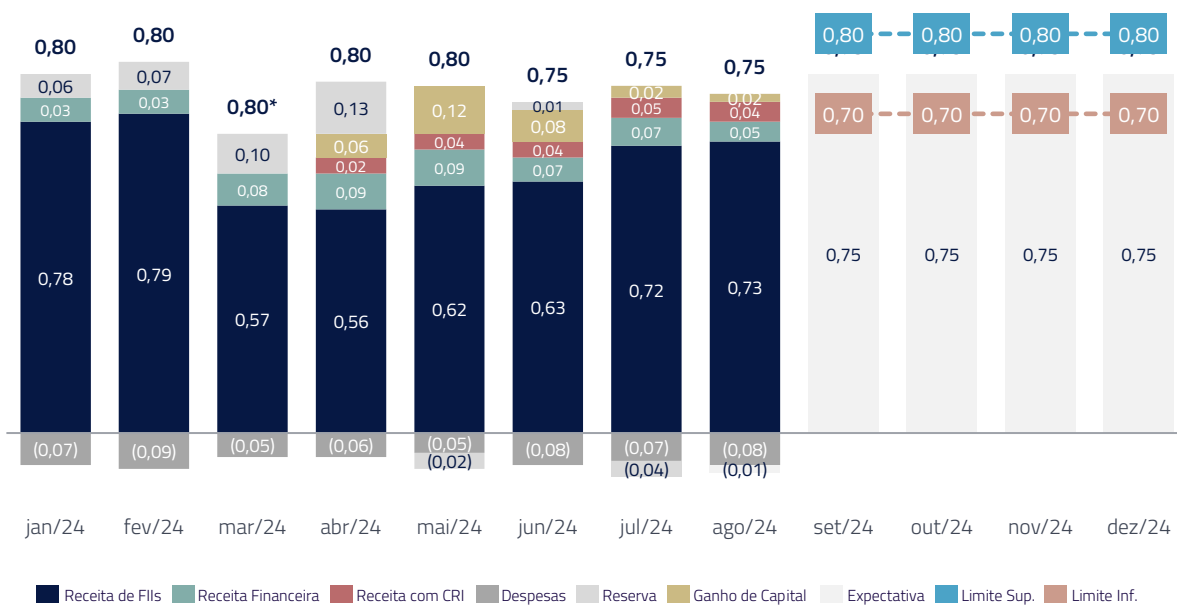
COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO⁸

No mês, o rendimento foi de R\$ 0,75/cota, a ser distribuído em 13/09/24.

RESERVA ACUMULADA
NÃO DISTRIBUÍDA
R\$ 0,21/COTA

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

Abaixo temos a projeção de dividendos para o segundo semestre de 2024. A projeção se baseia na expectativa de retorno gerado pela estratégia adotada pela gestão no cenário atual de mercado.



8. 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	ago-24	2024	12 Meses	1ª Emissão (R\$100,89) 25/10/2018 ⁹	2ª Emissão (R\$114,71) 04/11/2019 ⁹	3ª Emissão (R\$109,21) 17/08/2020 ⁹	4ª Emissão (R\$97,60) 25/03/2024 ⁹
Cota Patrimonial ¹⁰	0,38%	1,76%	3,91%	37,03%	14,12%	14,65%	0,38%
Cota Mercado ¹¹	-1,51%	-4,42%	0,13%	39,21%	15,28%	16,08%	-6,65%
CDI Líquido ⁷	0,74%	6,03%	9,53%	47,90%	39,96%	36,58%	3,81%
IFIX ⁸	0,86%	2,48%	5,63%	53,29%	20,99%	23,46%	0,10%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	52,20%	29,25%	41,03%	77,30%	35,33%	40,07%	10,05%
Cota Mercado x CDI Líquido ¹²	N/A	N/A	1,41%	81,86%	38,24%	43,97%	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	45,02%	71,15%	69,50%	69,49%	67,27%	62,45%	371,05%
Cota Mercado x IFIX ¹²	N/A	N/A	2,38%	73,58%	72,81%	68,53%	N/A

RENTABILIDADE

Rentabilidade mensal do Fundo considerando a distribuição de rendimento com base em investidores hipotéticos que tenham participado em uma das quatro 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		4ª Emissão R\$ 97,60	
Competência	Dividendos (R\$)	Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI
ago/24	0,75	0,74%	0,74%	100,8%	0,65%	88,7%	0,69%	93,1%	0,77%	104,2%
jul/24	0,75	0,77%	0,74%	96,4%	0,65%	84,8%	0,69%	89,1%	0,77%	99,7%
jun/24	0,75	0,67%	0,74%	110,9%	0,65%	97,6%	0,69%	102,5%	0,77%	114,7%
mai/24	0,80	0,71%	0,79%	111,9%	0,70%	98,5%	0,73%	103,4%	0,82%	115,7%
abr/24	0,80	0,75%	0,79%	105,1%	0,70%	92,5%	0,73%	97,1%	0,82%	108,7%
mar/24	0,80	0,71%	0,79%	111,9%	0,70%	98,4%	0,73%	103,4%	-	-
fev/24	0,80	0,68%	0,79%	116,3%	0,70%	102,3%	0,73%	107,5%	-	-
jan/24	0,80	0,86%	0,79%	92,3%	0,70%	81,2%	0,73%	85,3%	-	-
dez/23	0,00	0,72%	0,00%	0,0%	0,00%	0,0%	0,00%	0,0%	-	-
nov/23	0,80	0,78%	0,79%	101,7%	0,70%	89,4%	0,73%	93,9%	-	-
out/23	0,80	0,85%	0,79%	93,5%	0,70%	82,2%	0,73%	86,4%	-	-
set/23	0,80	0,83%	0,79%	95,7%	0,70%	84,2%	0,73%	88,4%	-	-

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS¹³

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

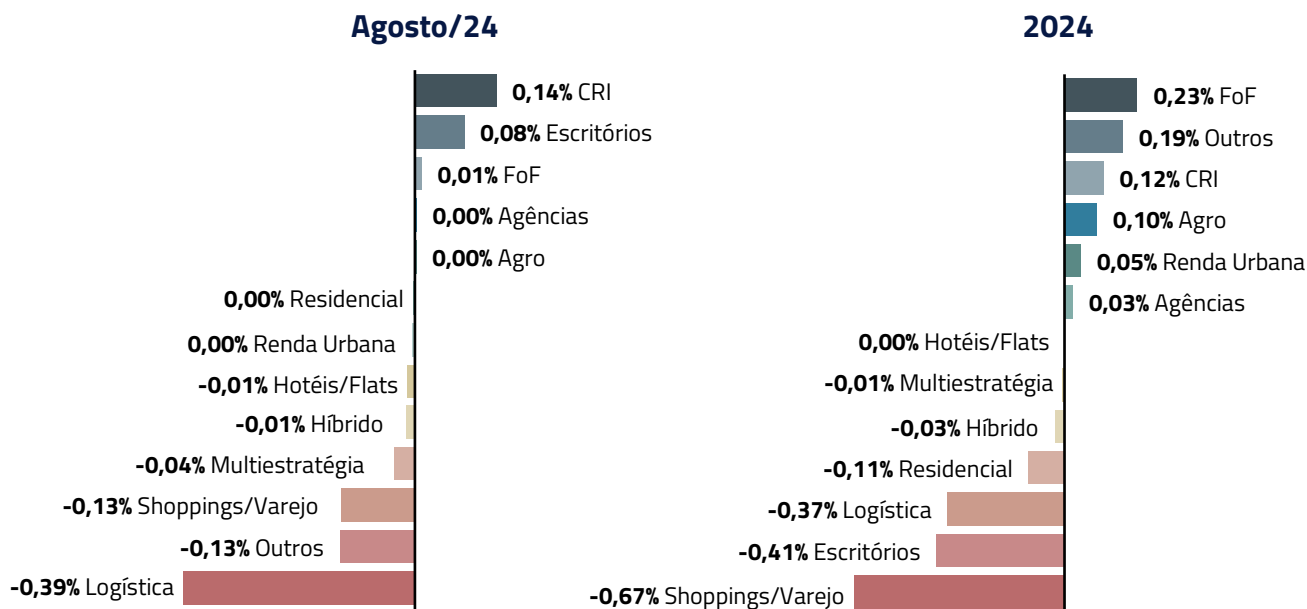
RECURSOS DISPONÍVEIS PARA DISTRIBUIÇÃO

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO (EM R\$)	ago/24
(+) Receitas Totais	5.827.212,34
(-) Despesas Totais	-593.639,21
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	118.362,90
(=) Resultado Mensal	5.351.936,03
(-) Reserva	-91.012,28
DISTRIBUIÇÃO	5.260.923,75

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. 13. Números não auditados.

DESEMPENHO VS. IFIX

Os gráficos abaixo apresentam, nos recortes mensal e anual, o resultado do Fundo por segmento em relação ao IFIX (segmentos com valores positivos indicam que o mesmo contribuiu de forma positiva na performance do KFOF11 em relação ao IFIX).



NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados representaram um total de 250.775 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 3,58% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 987.024 e um volume médio por negócio de R\$ 551.

No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 21,71 milhões.

R\$ 0,99 mi
VOLUME MÉDIO DIÁRIO



ALOCÇÃO DO FUNDO¹⁴

Ao término do mês de agosto o Fundo encontrava-se com **88,9%** dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com as seguintes estratégias:

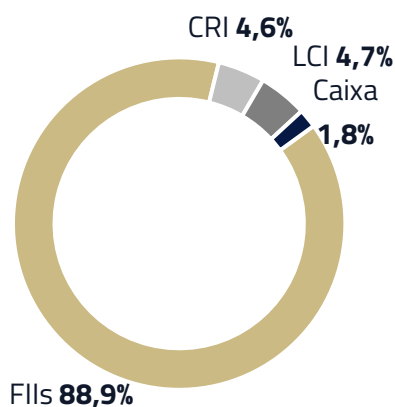
ALOCÇÃO TÁTICA:

Estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo

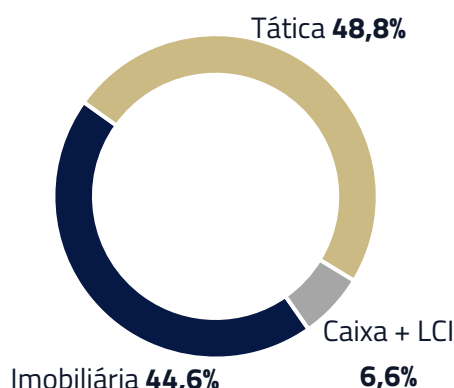
ALOCÇÃO IMOBILIÁRIA:

Estratégia de alocação em ativos com qualidade imobiliária e viés de longo prazo.

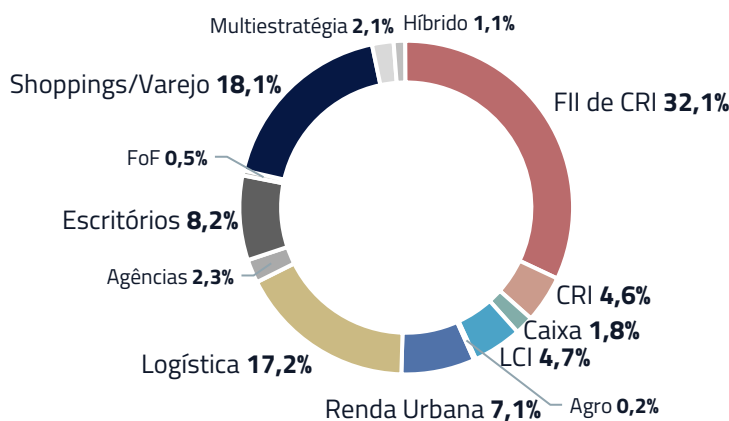
POR TIPO DE ATIVO¹⁵



POR ESTRATÉGIA¹⁶



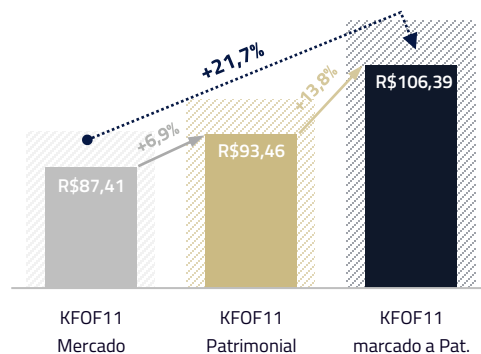
POR CATEGORIA¹⁷



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.

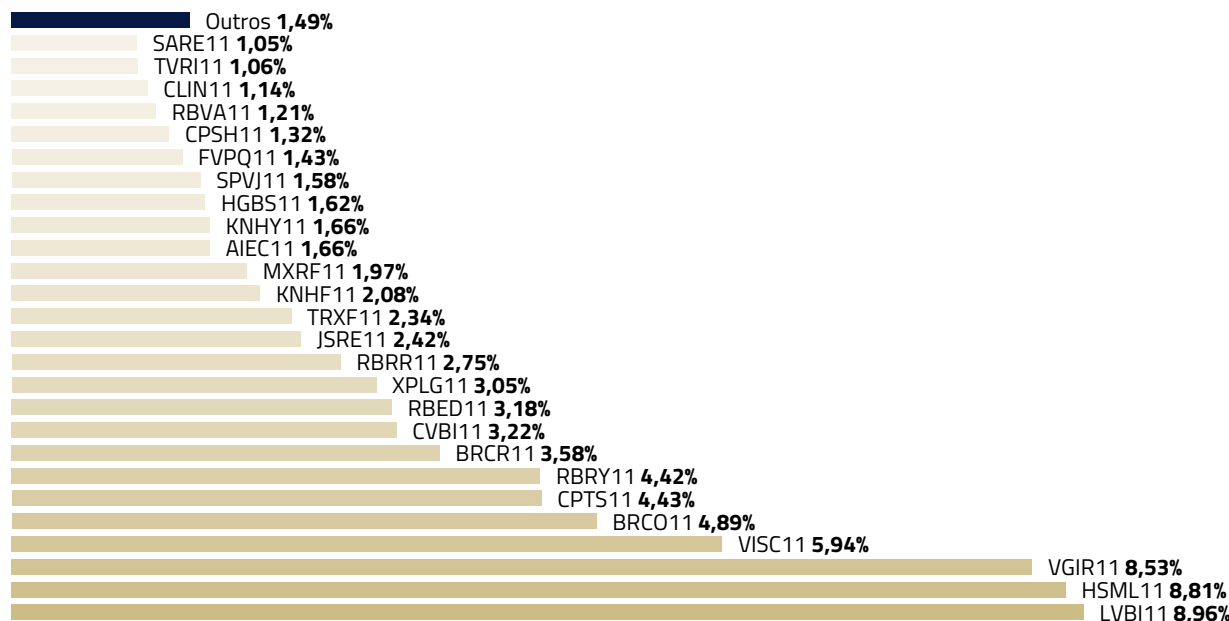
Segmento	% Ativo	Ágio/Deságio	Ágio/Deságio KFOF	Ágio/Deságio Total	Upside Potencial
CRI	32,08%	-0,33%	-6,47%	-6,78%	+7,27%
Shoppings/Varejo	18,11%	-18,96%	-6,47%	-24,20%	+31,93%
Outros	17,32%	-7,78%	-6,47%	-13,75%	+15,94%
Logística	17,16%	-8,12%	-6,47%	-14,07%	+16,37%
Escritórios	8,20%	-43,67%	-6,47%	-47,31%	+89,80%
Renda Urbana	7,13%	-2,19%	-6,47%	-8,52%	+9,31%
Total	+100,00%	-12,16%	-6,47%	-17,84%	+21,71%



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

COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO DE FIIS¹⁸

Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em 30/06/2024.



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	Varição Mensal	Cota Mercado ²⁰	Ágio/Deságio ²¹
30.08.24	R\$ 655.554.182	R\$ 93,46	-0,41%	R\$ 87,41	-6,47%
31.07.24	R\$ 658.281.149	R\$ 93,84	0,10%	R\$ 89,50	-4,63%
28.06.24	R\$ 657.619.640	R\$ 93,75	-1,82%	R\$ 94,34	0,63%
31.05.24	R\$ 669.804.532	R\$ 95,49	-0,55%	R\$ 93,00	-2,61%
30.04.24	R\$ 673.401.854	R\$ 96,01	-1,50%	R\$ 95,68	-0,35%
28.03.24	R\$ 616.453.115	R\$ 97,48	0,11%	R\$ 100,40	3,00%
29.02.24	R\$ 441.398.726	R\$ 97,37	-0,44%	R\$ 101,05	3,78%
31.01.24	R\$ 443.343.262	R\$ 97,80	-0,22%	R\$ 101,59	3,88%
29.12.23	R\$ 444.309.562	R\$ 98,01	2,45%	R\$ 97,87	-0,14%
30.11.23	R\$ 433.689.941	R\$ 95,67	0,22%	R\$ 94,17	-1,57%
31.10.23	R\$ 432.757.618	R\$ 95,46	-3,33%	R\$ 96,59	1,18%
29.09.23	R\$ 447.679.980	R\$ 98,75	-0,68%	R\$ 98,29	-0,47%

RESUMO DOS CRI

Devedor/Ativo	UF	Descrição	Garantias	Vencimento	LTV	Taxa	% PL
Even	SP	O CRI é baseado em estoque de unidades residenciais da incorporadora Even S.A. em São Paulo. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária do estoque de unidades residenciais e Alienação Fiduciária de cotas das SPEs dos projetos. Além disso, a estrutura do CRI conta com covenants financeiros e Índice de LTV (loan to value) máximo de 70%.	AF e AF de Cotas	Nov/28	66%	CDI + 2,55% a.a.	4,6%

18. 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. 19. Valor patrimonial nas datas de referência já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada no período. 20. Valor de mercado da cota na data de referência. 21. 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: relacionamento@kinea.com.br

