

KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Julho 2022

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\$ 418.012.098,98

Patrimônio líquido¹

R\$ 92,21

Posição em 29/07/22

Valor patrimonial da cota

R\$ 0,70/cota

Pagamento em 12/08/22.

Renda Mensal

Kinea Investimentos Ltda

Gestor

8.498

Número de cotistas

R\$ 74,79

Fechamento em 29/07/22

Valor de mercado da cota

R\$ 14.743.167 / mês

R\$ 702.056 / média diária

Volume negociado

Prezado Investidor,

A atividade econômica dos Estados Unidos registra sinais de desaceleração, em função da piora das condições financeiras: alta da taxa de juros, apreciação do dólar, correção da bolsa e elevação dos prêmios de risco corporativo. O PIB do segundo trimestre dos Estados Unidos registrou queda de 0,9% e os indicadores antecedentes da indústria mostram contração em junho e julho.

A inflação de bens industriais nos Estados Unidos deve convergir para baixo com a redução da demanda e a recomposição de estoques, pela melhora dos gargalos de produção industrial. Já a inflação de commodities e serviços não deve ceder tão rapidamente, seja pelas restrições energéticas impostas pela guerra entre Rússia e Ucrânia, seja pela maior inércia inflacionária presente no setor de serviços. A taxa de juros teve um aumento de 75 pontos na reunião do Fed de julho. Avaliamos que a desaceleração industrial estimada por indicadores antecedentes deve limitar os próximos aumentos de juros nos Estados Unidos.

A atividade econômica brasileira apresentou crescimento acima do esperado em maio-22. A indústria, o comércio e os serviços cresceram 0,8%, 0,2% e 0,9% em relação a abril-22, respectivamente. Conforme destacado no último relatório, em nossa visão o primeiro semestre de 2022 foi beneficiado por fatores temporários como maiores estímulos fiscais e o processo de reabertura econômica. O terceiro trimestre deve manter um leve crescimento da atividade, dado o aumento do Auxílio Brasil para R\$ 600,00 mensais. Para o quarto trimestre, mantemos a expectativa de desaceleração, por conta do maior efeito da política monetária e sem novos estímulos fiscais além daqueles já concedidos.

A inflação brasileira teve alta de 0,67% em junho-22 ante uma variação de 0,47% no mês anterior. Os itens que mais contribuíram para a inflação foram alimentação e bebidas (+0,80%), saúde e cuidados pessoais (+1,24%) e transportes (+0,57%). A projeção de curto prazo divulgada pela ANBIMA, para os meses de julho-22 e agosto-22, é de -0,66% e 0,06%, respectivamente. A implementação da PEC que limita a alíquota de ICMS sobre itens considerados essenciais (combustíveis, energia elétrica e telecomunicações) foi responsável pela queda projetada da inflação para julho-22.

Em julho os ativos brasileiros tiveram uma melhor performance quando comparado ao mês anterior. O Ibovespa teve alta de 4,69% e o dólar desvalorizou 0,95% ante o real. Atribuímos esta performance positiva à sinalização pelo Banco Central norte-americano de menores aumentos da taxa de juros para as próximas reuniões e à expectativa de queda da inflação americana em um ambiente de desaceleração da atividade. Com uma menor taxa de juros terminal norte-americana, os ativos de risco tendem a valorizar e o dólar tende a desvalorizar. As taxas de juros futuras tiveram queda entre 06 e 19 bps a depender do vencimento.

4,69% ↑
Ibovespa
103.165 pontos

1,58% ↓
Dólar
R\$ 5,1729

0,66%
IFIX⁴

99,2%
ativos alocados em
fundos imobiliários

11,23%
dividend yield⁵

O Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) teve alta de 0,66% em julho-22. Os segmentos que tiveram maior valorização foram Hotéis (+2,95%), FoF (+2,76%) e Logística (+2,00%). Os segmentos que tiveram maior desvalorização foram Escritórios (-0,83%), Agro (-0,69%) e Híbrido (-0,22%).

Neste mês, seguimos com o movimento de diminuir a participação no segmento de Shoppings. Os recursos das vendas serão direcionados para a compra de ativos que aumentem o resultado recorrente do fundo, tais como FIIs de CRI indexados ao CDI.

O dividendo a ser distribuído no mês de agosto-22 será de R\$ 0,70/cota. Em julho-22 a receita de FIIs apresentou aumento em função da maior alocação em fundos de CRI e do crescimento de rendimentos de fundos indexados ao CDI. Adicionalmente tivemos a distribuição de rendimentos extraordinários para o cumprimento da regra de distribuição de 95% do resultado caixa do semestre. O resultado do Fundo foi de R\$ 0,73/cota, adicionando R\$ 0,03/cota à reserva de dividendos realizados e não pagos, que atualmente equivale a R\$ 0,27/cota. A gestão está confiante no cenário de dividendos projetados, considerando a reserva acumulada atual e as perspectivas futuras de rendimentos dos fundos investidos. Maiores informações sobre a expectativa de dividendos estão exibidas no gráfico “Composição do Rendimento” abaixo.

No fim de julho, 99,2% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários.

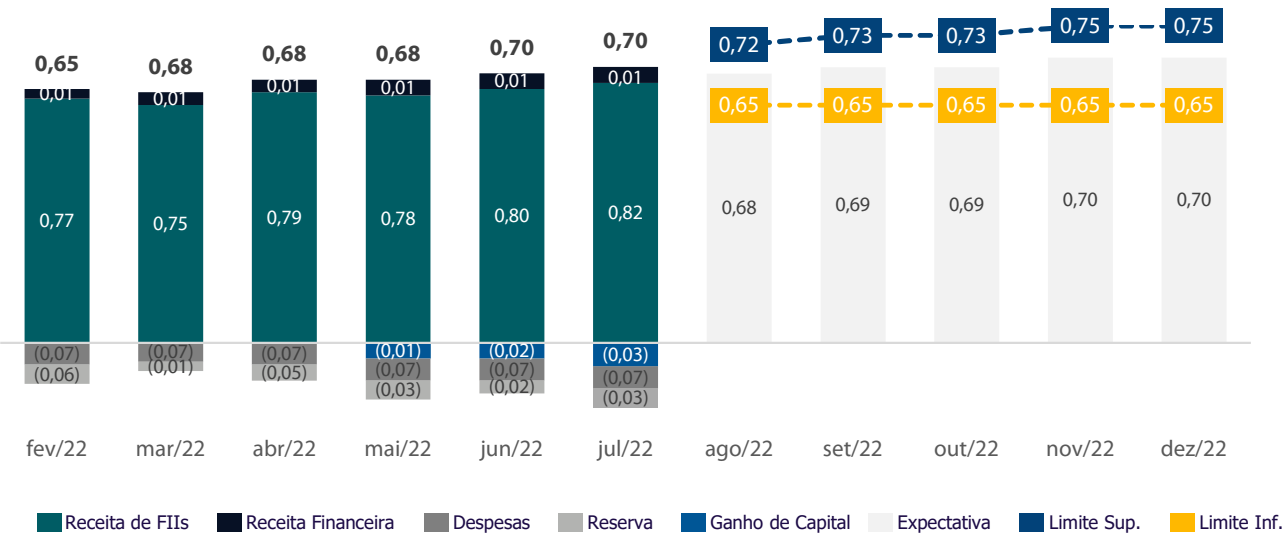
O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 12/08, foi de R\$ 0,70/cota, equivalente a **um dividend yield⁵ de 11,23% (106% do CDI Líquido⁶)** em relação à cota de mercado de fechamento do mês.

Composição do Rendimento⁷

No mês, o rendimento foi de R\$ 0,70/cota, a ser distribuído em 12/08/22.

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 2022. A projeção se baseia na expectativa de retorno gerado pela estratégia adotada pela gestão no cenário atual de mercado.



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
jul/22	0,70	0,88%	0,69%	78,88%	0,61%	69,37%	0,64%	72,87%
jun/22	0,70	0,86%	0,69%	80,54%	0,61%	70,83%	0,64%	74,40%
mai/22	0,68	0,88%	0,67%	76,91%	0,59%	67,64%	0,62%	71,05%
abr/22	0,68	0,71%	0,67%	95,04%	0,59%	83,59%	0,62%	87,80%
mar/22	0,68	0,78%	0,67%	85,87%	0,59%	75,52%	0,62%	79,33%
fev/22	0,65	0,64%	0,64%	101,12%	0,57%	88,93%	0,60%	93,42%
jan/22	0,63	0,62%	0,62%	100,33%	0,55%	88,23%	0,58%	92,68%
dez/21	0,61	0,65%	0,60%	93,16%	0,53%	81,93%	0,56%	86,06%
nov/21	0,48	0,50%	0,48%	95,40%	0,42%	83,90%	0,44%	88,13%
out/21	0,58	0,41%	0,57%	140,79%	0,51%	123,82%	0,53%	130,06%

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. A projeção de rendimentos apresentada representa uma estimativa, sujeita a variações e não deve ser interpretada como garantia de rentabilidade ao investidor.

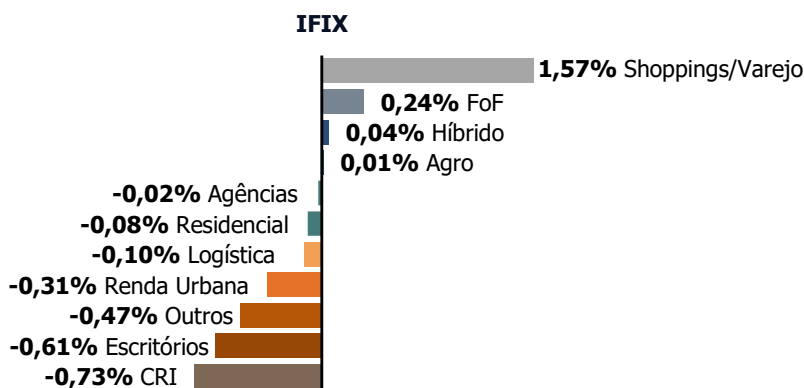
Retorno Total

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

Data base	jul-22	2022	12 Meses	1ª Emissão (R\$100,89)	2ª Emissão (R\$114,71)	3ª Emissão (R\$109,21)
				25/10/2018 ⁸	04/11/2019 ⁸	17/08/2020 ⁸
Cota Patrimonial ⁹	0,09%	1,22%	-1,51%	16,57%	-2,92%	-2,46%
Cota Mercado ¹⁰	-0,57%	2,37%	-9,59%	-4,12%	-20,61%	-20,05%
CDI Líquido ⁶	0,88%	5,52%	7,98%	19,03%	12,81%	10,16%
IFIX ⁴	0,66%	0,33%	-0,35%	27,11%	0,33%	2,38%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	10,05%	22,12%	N/A	87,10%	N/A	N/A
Cota Mercado x CDI Líquido ¹¹	N/A	42,92%	N/A	N/A	N/A	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	13,38%	367,75%	N/A	61,13%	N/A	N/A
Cota Mercado x IFIX ¹¹	N/A	713,51%	N/A	N/A	N/A	N/A

Desempenho VS. IFIX

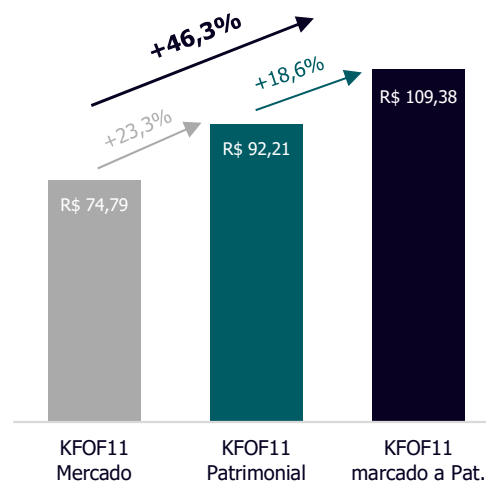
No acumulado de 2022, ao término do mês de julho este é o resultado do fundo por segmento em relação ao IFIX (segmentos com valores positivos indicam que o segmento contribuiu de forma positiva na performance do KFOF11 em relação ao IFIX).



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.

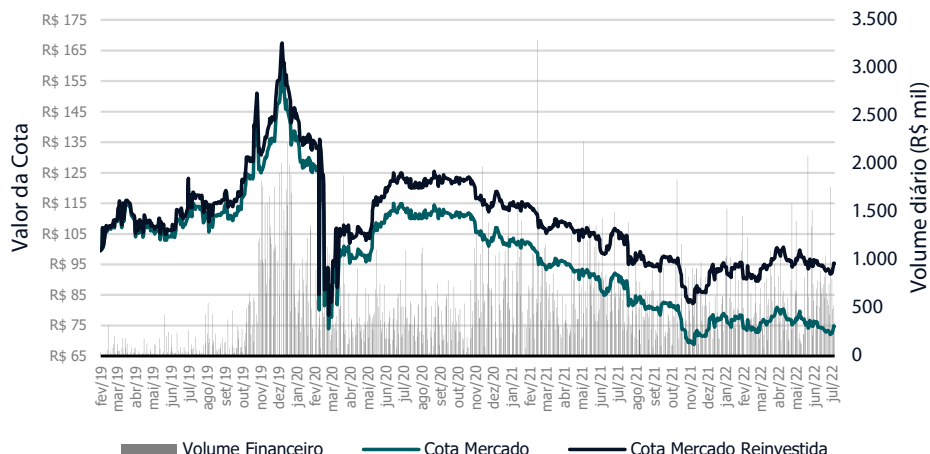
Segmento	% Ativo	Ágio/Deságio	Ágio/Deságio KFOF	Ágio/Deságio Total	Upside Potencial
Escritórios	24,11%	-26,92%	-18,89%	-40,72%	+68,70%
Shoppings/Varejo	23,26%	-20,31%	-18,89%	-35,36%	+54,71%
CRI	27,98%	-0,63%	-18,89%	-19,40%	+24,07%
Logística	12,90%	-13,47%	-18,89%	-29,81%	+42,48%
Renda Urbana	7,10%	-11,04%	-18,89%	-27,85%	+38,59%
Outros	4,65%	-13,93%	-18,89%	-30,19%	+43,25%
Total	100%	-15,70%	-18,89%	-31,63%	+46,25%



Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 200.522 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 4,42% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 702.056 e um volume médio por negócio de R\$ 935. No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 14,74 milhões.

R\$ 0,70 mi
volume médio diário



8. Data ponderada pelo volume diário de cada emissão. 9. 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. 10. 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. 11. Comparação no período equivalente por conta do início das negociações no mercado secundário em 25/02/2019.

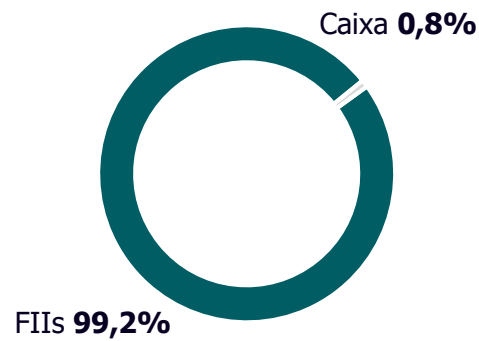
Alocação do Fundo¹²

Ao término do mês de julho o Fundo encontrava-se com 99,2% dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com as seguintes estratégias:

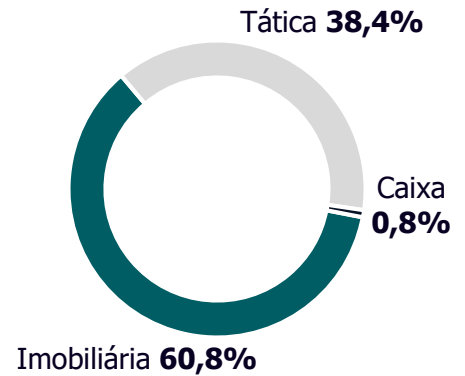
Alocação Tática:
estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

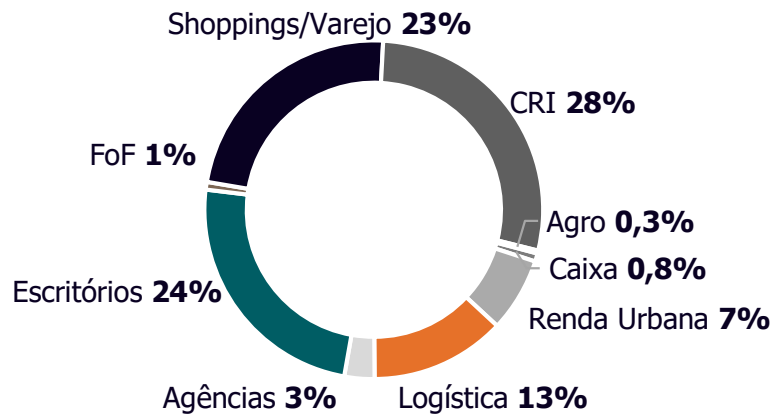
POR TIPO DE ATIVO¹³



POR ESTRATÉGIA¹⁴

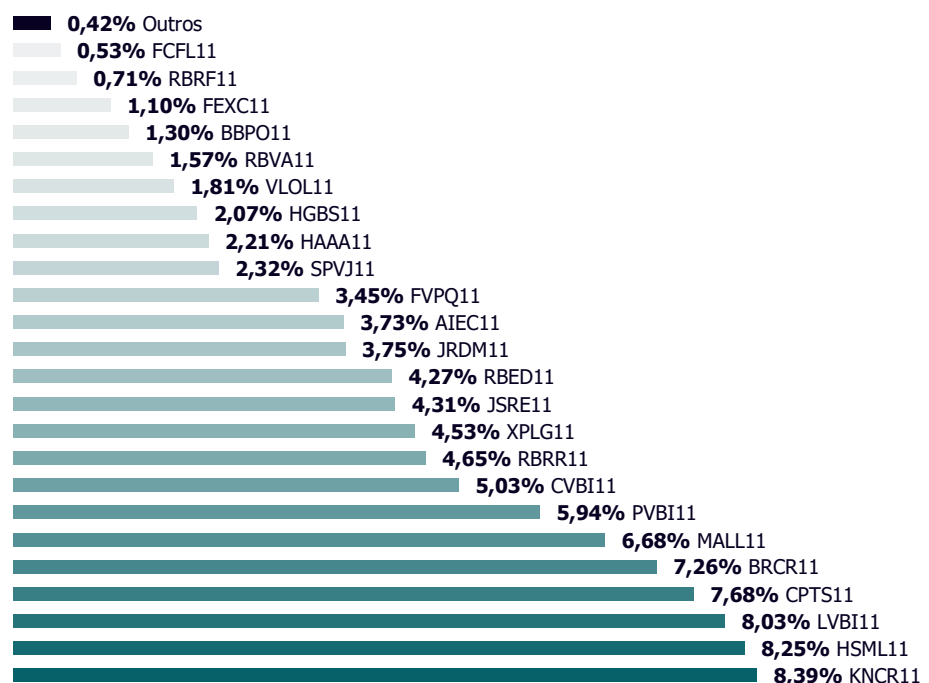


POR CATEGORIA¹⁵



Composição do portfólio de FIIs¹⁶

Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em 31/05/2022.



¹². Detalhamento da alocação dos recursos do Fundo na data base do relatório. ¹³. Alocação de cada classe de ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo. ¹⁴. Participação de cada estratégia em relação ao patrimônio líquido do Fundo. ¹⁵. Participação de cada categoria em relação ao patrimônio líquido do Fundo. ¹⁶. 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 Contábeis¹⁷

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-22
(+) Receitas Totais	3.762.496,63
(-) Despesas Totais	-297.927,75
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	-136.984,70
(=) Resultado Mensal	3.327.584,18
(-) Reserva	-154.263,68
Distribuição	3.173.320,50

Valor Patrimonial¹⁸

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 ¹⁹	Ágio/Deságio ²⁰
29.07.22	R\$ 418.012.099	R\$ 92,21	-0,67%	R\$ 74,79	-18,89%
30.06.22	R\$ 420.813.315	R\$ 92,83	-2,55%	R\$ 75,92	-18,21%
31.05.22	R\$ 431.804.708	R\$ 95,25	-0,25%	R\$ 79,68	-16,35%
29.04.22	R\$ 432.879.311	R\$ 95,49	0,56%	R\$ 80,10	-16,12%
31.03.22	R\$ 430.448.874	R\$ 94,95	1,67%	R\$ 76,75	-19,17%
25.02.22	R\$ 423.393.828	R\$ 93,40	-0,55%	R\$ 74,50	-20,23%
31.01.22	R\$ 425.739.200	R\$ 93,91	-1,94%	R\$ 75,52	-19,59%
31.12.21	R\$ 434.162.955	R\$ 95,77	9,51%	R\$ 77,60	-18,97%
30.11.21	R\$ 396.443.903	R\$ 87,45	-5,58%	R\$ 69,00	-21,10%
29.10.21	R\$ 419.867.663	R\$ 92,62	-2,82%	R\$ 81,44	-12,07%

¹⁷ Números não auditados. ¹⁸ Valor patrimonial nas datas de referência já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada no período. ¹⁹ Valor de mercado da cota na data de referência. ²⁰ 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