

KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Abril 2023

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\$ 404.214.193,53

Patrimônio líquido¹

R\$ 89,17

Posição em 28/04/23

Valor patrimonial da cota

R\$ 0,75/cota

Pagamento em 15/05/23.

Renda Mensal

Kinea Investimentos Ltda

Gestor

13.910

Número de cotistas²

R\$ 78,70

Fechamento em 28/04/23

Valor de mercado da cota

R\$ 16.069.032 / mês

R\$ 892.724 / média diária

Volume negociado

Prezado Investidor,

Em abril tivemos a entrega da nova regra fiscal ao congresso. Avaliamos que esta regra proposta apresenta alguns desafios, associados i) à falta de gatilhos e mecanismos punitivos no caso de descumprimento da meta de primário, que eram previstos na Lei de Responsabilidade Fiscal pelo contingenciamento de despesas, ii) aos pisos para o aumento de despesas relevantes do orçamento público, como saúde, educação e investimentos, que ficariam fora da regra, iii) a modelagem da regra não garante que as metas de superávit primário propostas serão cumpridas, sendo necessário um aumento da carga tributária. Este aumento deve resultar de reduções de desonerações tributárias, tais como os incentivos fiscais via ICMS concedidos por estados sobre despesas de custeio e os juros sobre capital próprio, e de lacunas nas leis tributárias exploradas pelos contribuintes para pagar menos imposto, tais como a escolha do melhor sistema para reduzir o IRPJ e a classificação de produtos para reduzir o IPI incidente.

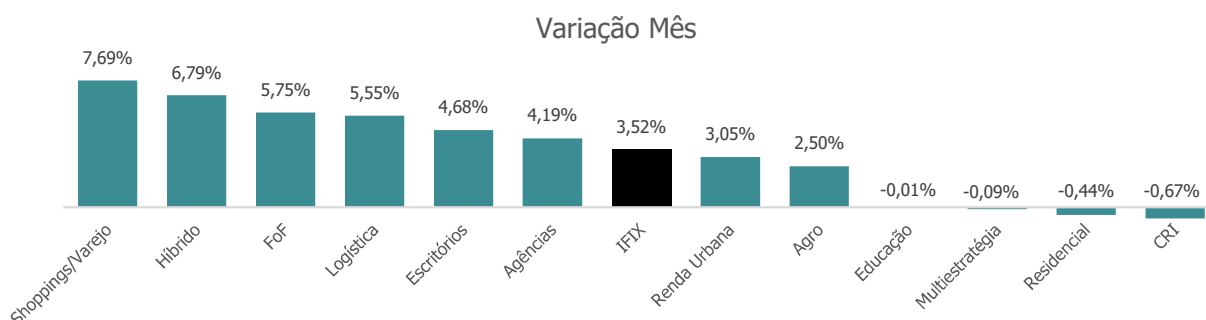
Sobre a atividade econômica, o IBC-Br registrou uma variação positiva em 3,3% m/m em fevereiro. O setor de serviços cresceu 1,1% m/m em fevereiro, com destaque para o setor de transportes, o comércio restrito, que mede as vendas de bens não duráveis e semi-duráveis, contraiu 0,1% m/m, e a produção industrial contraiu 0,2% m/m, puxado pela indústria de transformação, que caiu 0,5%.

A concessão de crédito para empresas medida pelo Banco Central está em queda e deve contribuir para uma atividade mais fraca. As linhas com maior redução na concessão são a antecipação de faturas de cartão de crédito e o desconto de duplicatas e recebíveis. Verifica-se uma piora na inadimplência de diversas linhas de crédito para empresas. A concessão de crédito total para pessoas físicas se mantém em um patamar elevado, porém verifica-se uma piora relevante da inadimplência de linhas mais arriscadas, tais como cartão de crédito rotativo e parcelado, com o concomitante aumento dos juros destas linhas.

Em relação ao emprego o CAGED anunciou a criação de 194 mil empregos formais em março, sendo os setores de serviços e construção os que mais contribuíram para o crescimento. A PNAD registrou um aumento da taxa de desocupação para 8,8% no primeiro trimestre de 2023, frente a 7,9% no quarto trimestre de 2022.

Sobre inflação, observamos que os preços de bens industriais e de commodities – soja, milho, frango, bovinos – estão em queda, que beneficiam a queda de preços livres. Também verificamos uma desaceleração dos serviços livres e dos núcleos de inflação, o que mostra uma melhora mais consistente da inflação. Por outro lado, os preços administrados podem contribuir para manter a inflação ainda elevada em 2023, pela possível volta de impostos federais zerados em 2022 e por novos reajustes tais como a aplicação da alíquota única de ICMS sobre os preços de gasolina e etanol em junho, que elevará os preços em 10%, movimento que aumenta a inflação caso a alta não seja absorvida por queda nos preços por nova política da Petrobrás. O Boletim Focus estima o IPCA em 6,04% e 4,18% para 2023 e 2024 respectivamente.

Em abril o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX⁵) subiu 3,52%, conforme ilustra o gráfico a seguir. Os fundos do segmento de ativos reais, tais como escritórios, logístico, shoppings, renda urbana e agências, em conjunto com o segmento de fundo de fundos, tiveram as maiores altas. O segmentos de CRI e Multiestratégia tiveram queda, especialmente pela desvalorização de alguns fundos de CRI de maior risco de crédito que tiveram problemas de não pagamento em seu portfólio. A inflação de março melhor que o esperado e a entrega da nova regra fiscal ao congresso contribuíram para a queda da taxa de juros futura e da inflação implícita. A taxa prefixada de 10 anos caiu 44 pontos base e a inflação implícita de 5 anos caiu 27 pontos. Recordamos que o valor de mercado dos fundos imobiliários possui uma correlação muito relevante com os juros futuros, em que quedas de juros futuros implicam em uma menor taxa de desconto dos fluxos de caixa dos ativos e portanto um maior valor presente.



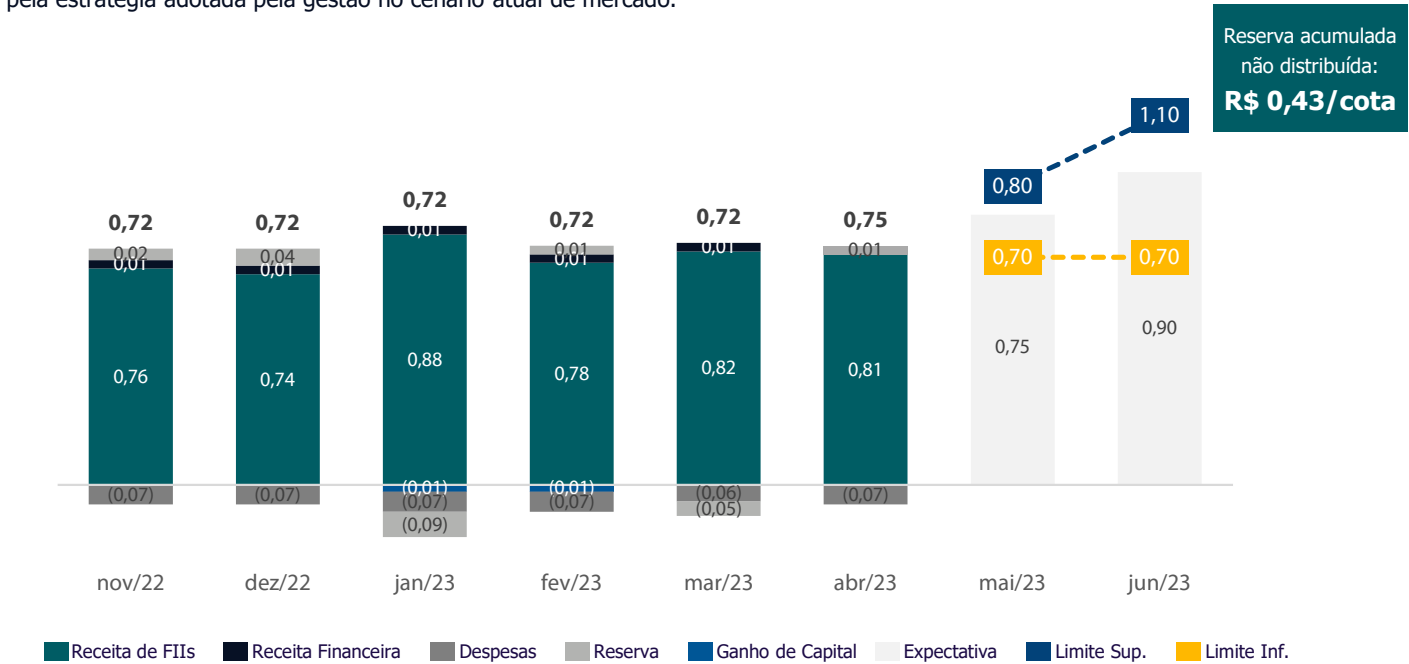
O KFOF tem uma composição balanceada entre os segmentos do Real Estate disponíveis para investimento no mercado. O portfólio possui uma **alocação de médio e longo prazo em ativos reais (shoppings, escritórios, logística e renda urbana) que produzem dividendos crescentes no tempo e permitem ao KFOF elevar o patamar de distribuição com certa recorrência**, além de uma alocação tática com viés de proteção de principal do fundo, representada por fundos de CRI, os quais detêm ativos de renda fixa que elevam seus dividendos em momentos de juros e inflação elevados. Por conta da estratégia acertada do fundos nos últimos meses, onde tivemos um aumento do resultado recorrente e aumento da reserva de rendimentos, a partir de abril **elevaremos o dividendo distribuído para R\$ 0,75 por cota**. Além do aumento do dividendo recorrente, esperamos concluir a transação de venda do ativo do FII JRDM11 e posterior liquidação do fundo além da liquidação do FII VL0L11, ambos com ganho de capital para o KFOF. Desta forma, **aumentamos o intervalo superior de dividendo para o final do semestre**, como indica o guidance abaixo.



No fim de abril, 100,0% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários.
O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 15/05, **foi de R\$ 0,75/cota**, equivalente a um dividend yield⁶ de 11,44% (122% do CDI Líquido⁷) em relação à cota de mercado de fechamento do mês.

Composição do Rendimento⁸

No mês, o rendimento foi de R\$ 0,75/cota, a ser distribuído em 15/05/23.
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 primeiro semestre de 2023. A projeção se baseia na expectativa de retorno gerado pela estratégia adotada pela gestão no cenário atual de mercado.



Retorno Total

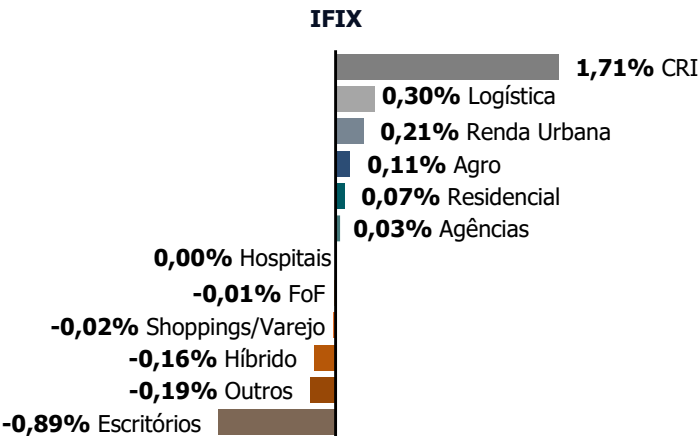
Retorno total do Fundo considerando a valorização da cota ajustada pela distribuição de rendimentos do período.

Data base	abr-23	2023	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
Cota Patrimonial ¹⁰	3,93%	1,40%	2,41%	19,98%	-0,08%	0,39%
Cota Mercado ¹¹	2,04%	4,17%	9,21%	9,23%	-9,55%	-8,92%
CDI Líquido ⁷	0,78%	3,61%	11,37%	29,38%	22,55%	19,63%
IFIX ⁵	3,52%	-0,31%	1,61%	29,11%	1,90%	3,99%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	503,68%	38,78%	21,20%	68,02%	N/A	1,99%
Cota Mercado x CDI Líquido ¹²	260,82%	115,29%	81,03%	31,41%	N/A	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	111,57%	N/A	150,06%	68,66%	N/A	9,82%
Cota Mercado x IFIX ¹⁰	57,78%	N/A	573,67%	31,70%	N/A	N/A

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. 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

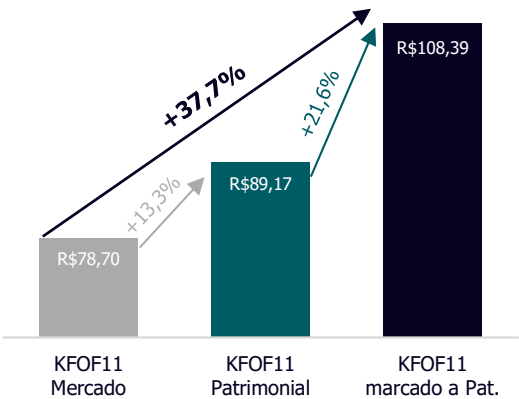
No acumulado de 2023, ao término do mês de abril este é o resultado do fundo por segmento em relação ao IFIX (segmentos com valores positivos indicam que o segmento contribuiu de forma positiva na performance do KFOF11 em relação ao IFIX).



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.

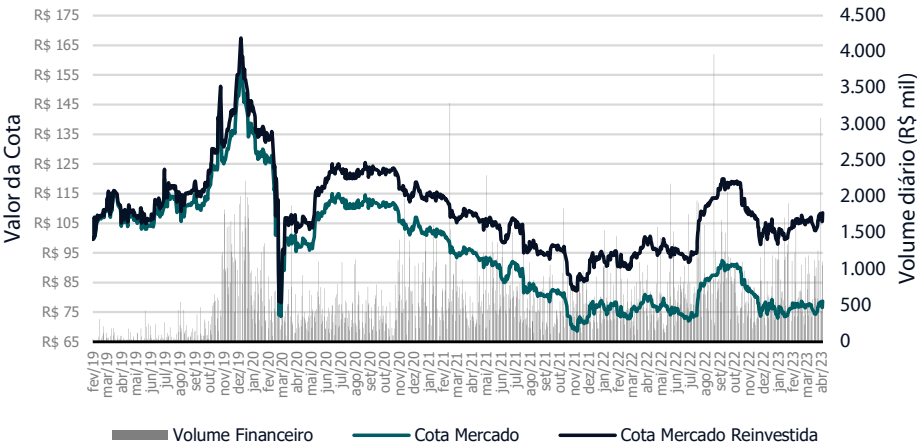
Segmento	% Ativo	Ágio/Deságio	Ágio/Deságio KFOF	Ágio/Deságio Total	Upside Potencial
Escritórios	21,70%	-32,44%	-11,74%	-40,37%	+67,69%
Shoppings/Varejo	20,32%	-19,87%	-11,74%	-29,28%	+41,40%
Outros	4,09%	-13,88%	-11,74%	-23,99%	+31,56%
Logística	13,65%	-11,41%	-11,74%	-21,81%	+27,89%
Renda Urbana	7,66%	-10,99%	-11,74%	-21,44%	+27,29%
CRI	32,59%	-7,77%	-11,74%	-18,60%	+22,84%
Total	100%	-17,74%	-11,74%	-27,39%	+37,73%



Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 210.239 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 4,64% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 892.724 e um volume médio por negócio de R\$ 852. No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 16,07 milhões.

R\$ 0,89 mi
volume médio diário



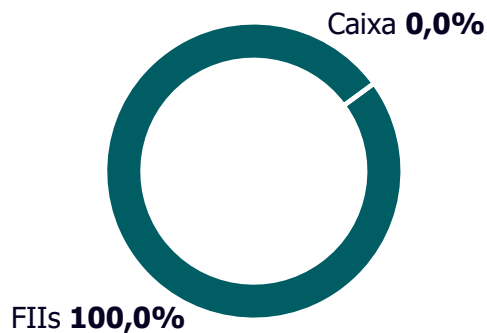
Alocação do Fundo¹³

Ao término do mês de abril o Fundo encontrava-se com 100,0% dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com as seguintes estratégias:

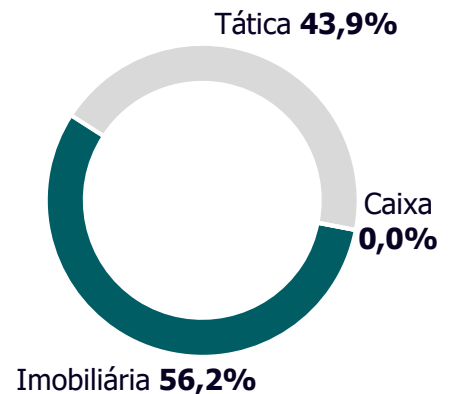
Alocação Tática:
estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

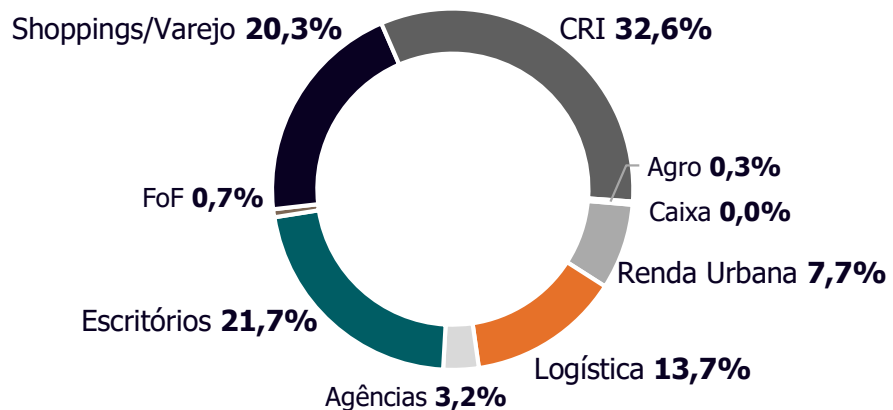
POR TIPO DE ATIVO¹⁴



POR ESTRATÉGIA¹⁵

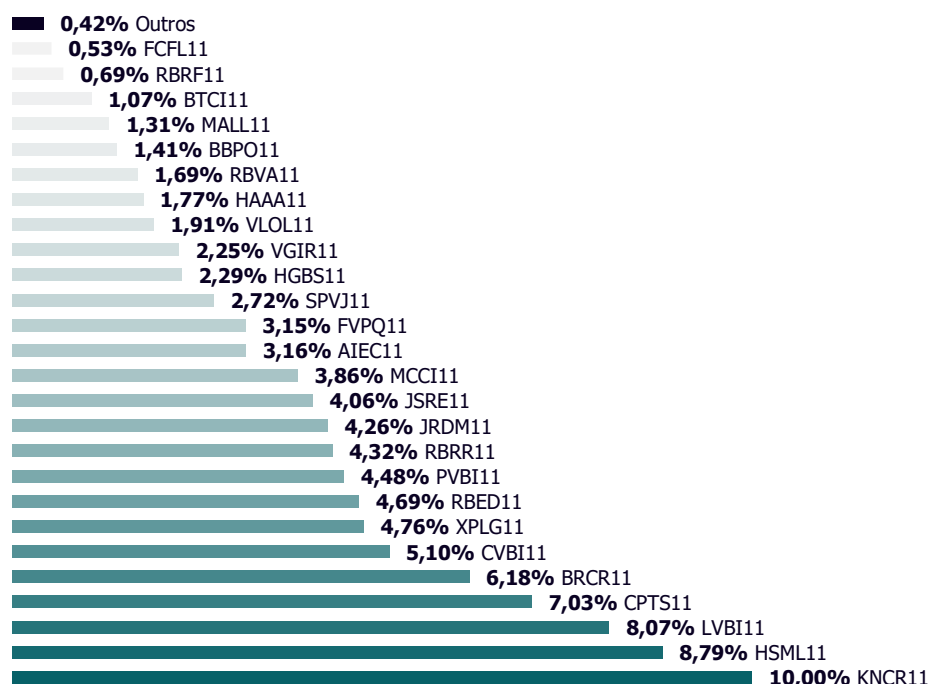


POR CATEGORIA¹⁶



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 28/02/2023.



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\$)		abr-23
(+) Receitas Totais		3.697.430,68
(-) Despesas Totais		-329.108,28
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas		0,00
(=) Resultado Mensal		3.368.322,40
(-) Reserva		31.663,85
Distribuição		3.399.986,25

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
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%
30.11.22	R\$ 417.351.938	R\$ 92,06	-6,43%	R\$ 81,65	-11,31%
31.10.22	R\$ 446.027.323	R\$ 98,39	-1,83%	R\$ 91,24	-7,27%
30.09.22	R\$ 454.362.916	R\$ 100,23	0,52%	R\$ 92,44	-7,77%
31.08.22	R\$ 451.995.985	R\$ 99,71	8,13%	R\$ 86,42	-13,32%
29.07.22	R\$ 418.012.099	R\$ 92,21	-0,67%	R\$ 74,79	-18,89%

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
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%
nov/22	0,72	0,87%	0,71%	82,26%	0,63%	72,35%	0,66%	75,99%
out/22	0,72	0,87%	0,71%	82,26%	0,63%	72,35%	0,66%	75,99%
set/22	0,72	0,91%	0,71%	78,32%	0,63%	68,88%	0,66%	72,35%
ago/22	0,70	0,99%	0,69%	69,91%	0,61%	61,49%	0,64%	64,58%
jul/22	0,70	0,88%	0,69%	78,88%	0,61%	69,37%	0,64%	72,87%

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

