

KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Junho 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\$ 442.312.455,66

Patrimônio líquido¹

R\$ 97,57

Posição em 30/06/23

Valor patrimonial da cota

R\$ 1,00/cota

Pagamento em 14/07/23.

Renda Mensal

Kinea Investimentos Ltda

Gestor

16.087

Número de cotistas²

R\$ 93,01

Fechamento em 30/06/23

Valor de mercado da cota

R\$ 24.485.927 / mês

R\$ 1.165.997 / média diária

Volume negociado

Prezado Investidor,

Foi divulgada em junho a variação do PIB no primeiro trimestre, que avançou 1,9% em relação ao trimestre anterior. Os setores de agropecuária e serviços de administração pública surpreenderam positivamente. Os setores mais sensíveis à política monetária permanecem em estagnação. Temos observado uma revisão altista do PIB em 2023, pelo crescimento acima do esperado no primeiro trimestre e por um consumo que será sustentado pela melhora na renda nos próximos trimestres. A renda seguirá beneficiada por um nível de desemprego controlado, de 8,3%, e por transferências do governo via Bolsa Família, aumentos de salários do setor público e antecipação do 13º salário para aposentados e pensionistas. A estimativa do Banco Central para o crescimento do PIB em 2023, divulgada em seu relatório trimestral de inflação (RI), é de 2,0%.

A inflação em queda tem contribuído para uma melhora da confiança do consumidor, que subiu 4 pontos de abril para maio. Os preços de alimentos e de bens industriais em queda tem beneficiado a inflação corrente, porém a inflação de serviços tem se mostrado mais persistente, tendo em vista o aquecimento do mercado de trabalho. Em seu relatório trimestral de inflação, o Banco Central estima uma inflação para 2023, 24 e 25 de 5,0%, 3,4% e 3,1%. Sobre a meta de inflação, o Conselho Monetário Nacional decidiu por mantê-la em 3,0% e o intervalo de tolerância em +-1,5%, o que consideramos adequado tendo em vista que as projeções do Banco Central para 2024 e 2025 se encontram próximas a meta.

A melhora da inflação corrente e das expectativas futuras de inflação tem permitido ao Banco Central avaliar reduções futuras na SELIC já a partir de agosto, beneficiando assim a indústria de Fundos Imobiliários. Acreditamos que a redução de juros será gradual e permitirá a convergência da inflação para a meta em 2024 e 2025. As curvas futuras indicam que a SELIC atingirá 12,0% e 9,0% ao fim de 2023 e 2024 respectivamente.

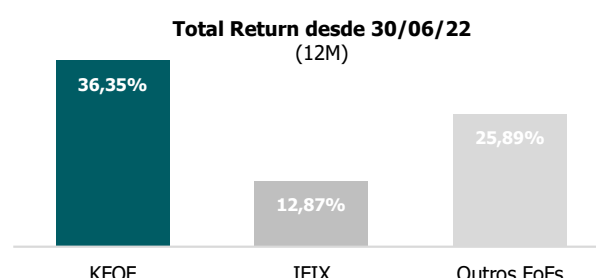
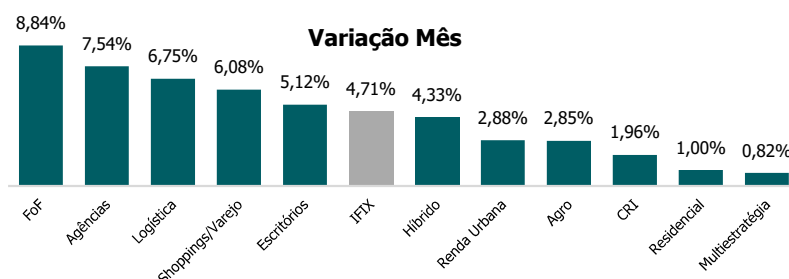
Em junho foi votada a proposta do novo arcabouço fiscal no Senado e abriu-se exceções para gastos com o Fundeb, o FCDF e despesas com ciência, tecnologia e inovação. Foi aprovada uma emenda que altera o período de cálculo da inflação utilizada para corrigir o piso de despesas, visando evitar um corte estimado em R\$ 32 bilhões na PLOA de 2024. A proposta voltará para a Câmara dos Deputados e espera-se que parte das alterações do Senado sejam revogadas. Esta matéria é importante pois impõe limites para o crescimento do gasto público no caso de descumprimento do resultado primário, evitando assim déficits fiscais elevados no futuro.

Em relação à reforma tributária, a proposta traz a unificação de vários impostos federais sobre o consumo e dos impostos estaduais e municipais, criando um IVA dual. Existe uma resistência de certos Estados em relação à reforma, tendo em vista a alteração do cálculo do imposto estadual da origem para o destino e a incerteza em relação a parâmetros como a alíquota do IVA estadual e o valor do Fundo de Desenvolvimento Regional (FDR). Estas mudanças devem afetar a arrecadação dos Estados e é natural que aqueles antes que tiveram sua receita reduzida se posicionem contrários à reforma. Por um lado, a simplificação tributária é positiva para o ambiente de negócios e deve contribuir para melhorar a produtividade das empresas. Por outro, o impacto fiscal da reforma é incerto e um valor elevado do FDR pode resultar em um maior déficit fiscal.

O conjunto de dados macroeconômicos e o avanço de pautas relevantes no congresso tem trazido efeitos positivos sobre os ativos de renda fixa e variável. O juro real de 10 anos e a inflação implícita de 5 anos caíram 34 e 49 pontos respectivamente, o dólar desvalorizou 5,43% em relação ao real e o Ibovespa subiu 9,00%.

O IFIX valorizou 4,71% em junho, impulsionado por fundos de ativos reais, conforme ilustra o gráfico abaixo de variações por segmento. Os segmentos de Fundo de Fundos, Agências, Logística, Shoppings e Escritórios tiveram as maiores altas pois são mais sensíveis às variações de taxa de juros futuras.

Nos últimos 12 meses, o KFOF teve um retorno total (variação de preço e dividendos) de 36,35%, acima do IFIX (12,87%) e da média de outros Fundos de Fundos (25,89%). Avaliamos que o retorno adicional se deve à maior composição de fundos de ativos reais, que valorizam mais em momentos de fechamento da curva de juros, e do crescimento do resultado recorrente do KFOF, que permite elevar o patamar de dividendos com certa frequência.



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 30/06/2023. 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/.

A cota patrimonial e de mercado do KFOF valorizaram 6,73% e 8,54% no mês respectivamente, muito acima da variação do IFIX. Na carteira do KFOF, os segmentos que mais valorizaram foram: Logística (+9,92%), Escritórios (+8,64%), Agências (+7,28%), Renda Urbana (+5,49%) e Shoppings (+5,14%). O rendimento de junho será de R\$ 1,00/cota, sendo R\$ 0,75/cota referente ao rendimento recorrente e R\$ 0,25/cota referente ao dividendo extraordinário para cumprir com a distribuição mínima de 95% do resultado gerado no primeiro semestre. Para o segundo semestre temos uma expectativa de distribuição de R\$ 0,75/cota.

Sobre as movimentações, investimos 1,35% do patrimônio líquido do KFOF em uma oferta de um fundo do segmento de Renda Urbana, para o qual visualizamos um rendimento e um ganho de capital atrativos.

9,00% ↑
Ibovespa
118.087 pontos

5,43% ↓
Dólar
R\$ 4,8192

+4,71%
IFIX⁵

100,0%
ativos alocados em
fundos imobiliários

12,90%
dividend yield⁶

No fim de junho, 100,0% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários.

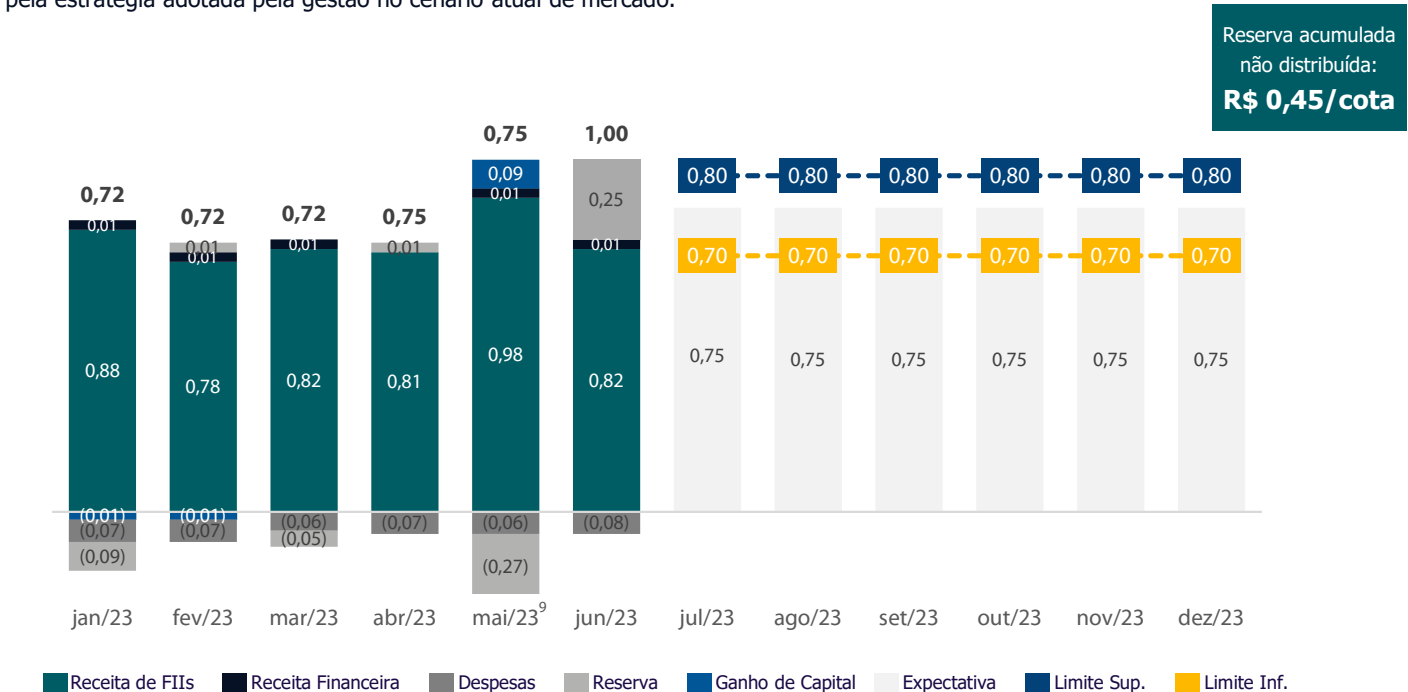
O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 14/07, **foi de R\$ 1,00/cota**, equivalente a um dividend yield⁶ de 12,90% (118% do CDI Líquido⁷) em relação à cota de mercado de fechamento do mês.

Composição do Rendimento⁸

No mês, o rendimento foi de R\$ 1,00/cota, a ser distribuído em 14/07/23.

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.



Retorno Total

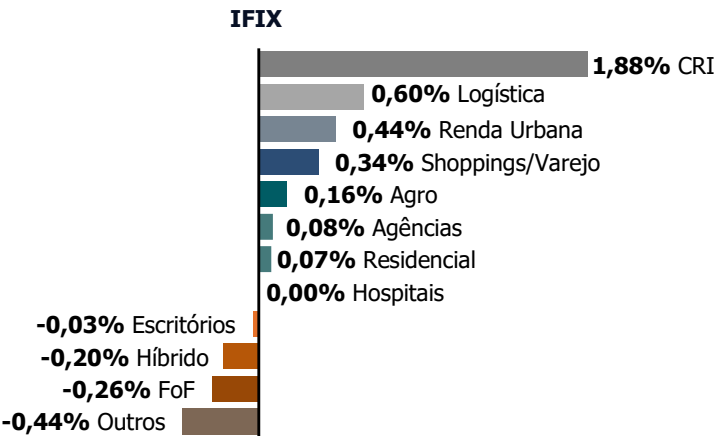
Retorno total do Fundo considerando a valorização da cota ajustada pela distribuição de rendimentos do período.

Data base	jun-23	2023	12 Meses	1ª Emissão (R\$100,89) 25/10/2018 ¹⁰	2ª Emissão (R\$114,71) 04/11/2019 ¹⁰	3ª Emissão (R\$109,21) 17/08/2020 ¹⁰
Cota Patrimonial ¹¹	6,73%	13,01%	15,70%	30,04%	8,29%	8,80%
Cota Mercado ¹²	9,50%	25,39%	36,35%	31,48%	8,88%	9,64%
CDI Líquido ⁷	0,91%	5,57%	11,51%	31,91%	24,92%	21,94%
IFIX ⁵	4,71%	10,05%	12,87%	42,53%	12,49%	14,80%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	738,65%	233,52%	136,37%	94,14%	33,27%	40,11%
Cota Mercado x CDI Líquido ¹³	1042,69%	455,83%	315,77%	98,67%	35,63%	43,91%
Cota Patrimonial x IFIX	142,97%	129,40%	122,00%	70,63%	66,37%	59,48%
Cota Mercado x IFIX ¹¹	201,82%	252,59%	282,51%	74,03%	71,08%	65,12%

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. Os valores do mês de maio/23 foram impactados pela liquidação do fundo VL0L11. 10. Data ponderada pelo volume diário de cada emissão. 11. 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. 12. 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. 13. Comparação no período equivalente por conta do início das negociações no mercado secundário em 25/02/2019.

Desempenho VS. IFIX

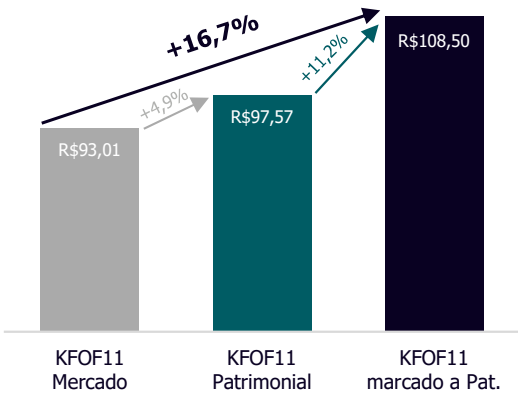
No acumulado de 2023, ao término do mês de junho este é o resultado do fundo por segmento em relação ao IFIX (segmentos com valores positivos indicam que o segmento contribuiu de forma positiva na performance do KFOF11 em relação ao IFIX).



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.

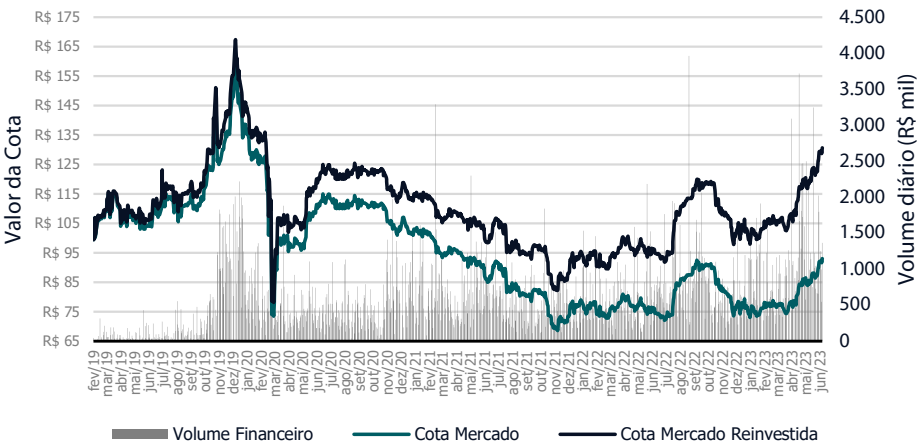
Segmento	% Ativo	Ágio/Deságio	Ágio/Deságio KFOF	Ágio/Deságio Total	Upside Potencial
Escritórios	22,21%	-23,92%	-4,67%	-27,48%	+37,89%
Shoppings/Varejo	18,96%	-12,58%	-4,67%	-16,66%	+20,00%
Outros	4,27%	-2,97%	-4,67%	-7,51%	+8,12%
Logística	14,29%	1,45%	-4,67%	-3,29%	+3,40%
Renda Urbana	9,09%	-1,23%	-4,67%	-5,85%	+6,21%
CRI	31,18%	-4,45%	-4,67%	-8,92%	+9,79%
Total	100%	-10,08%	-4,67%	-14,28%	+16,66%



Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 276.008 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 6,09% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 1.165.997 e um volume médio por negócio de R\$ 408. No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 24,49 milhões.

R\$ 1,17 mi
volume médio
diário



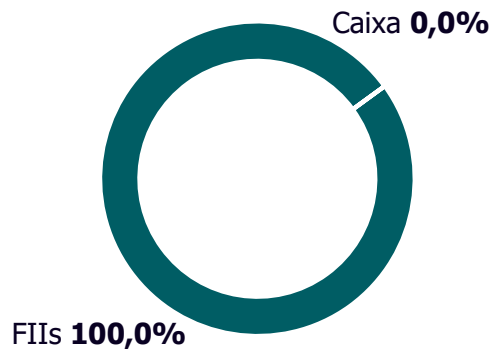
Alocação do Fundo¹⁴

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

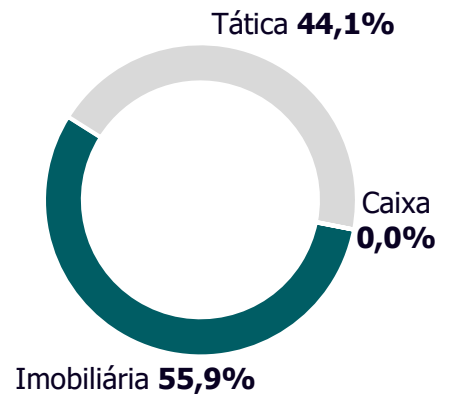
Alocação Tática:
estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

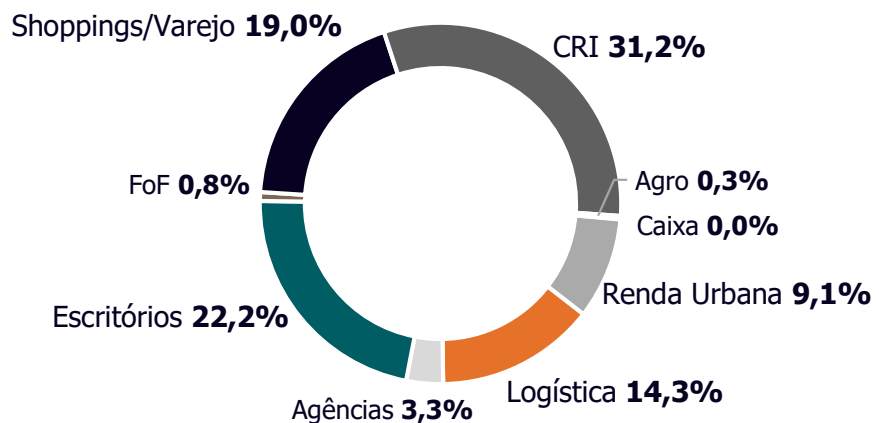
POR TIPO DE ATIVO¹⁵



POR ESTRATÉGIA¹⁶

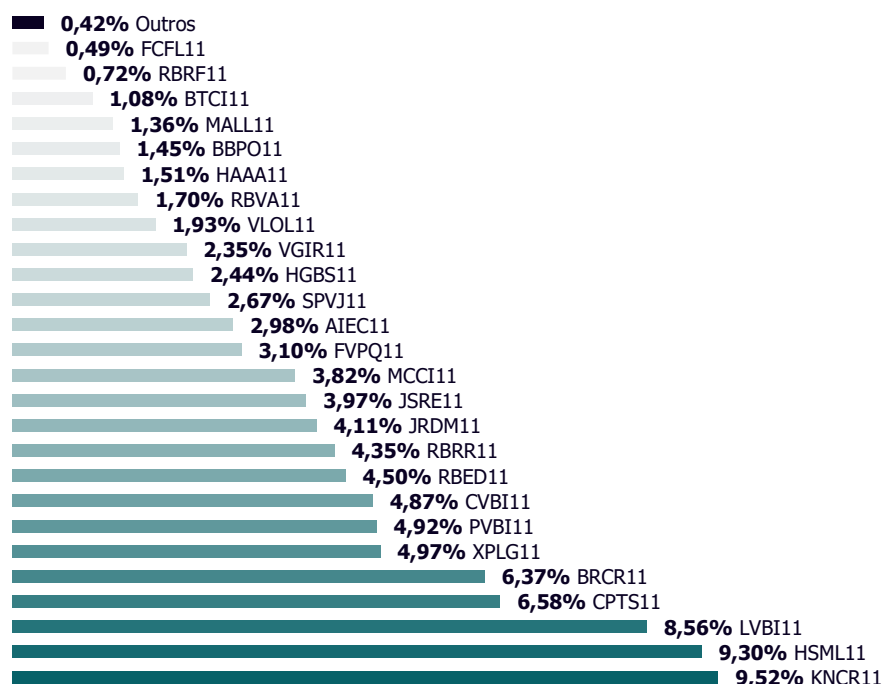


POR CATEGORIA¹⁷



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 28/04/2023.



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. 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.

Informações Contábeis¹⁹

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\$)		jun-23
(+) Receitas Totais		3.761.699,25
(-) Despesas Totais		-339.690,42
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas		-2.164,39
(=) Resultado Mensal		3.419.844,44
(-) Reserva		1.113.470,56
Distribuição		4.533.315,00

Valor Patrimonial²⁰

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 ²¹	Ágio/Deságio ²²
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%
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%

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
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%
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%

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

