

KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Julho 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\$ 448.300.299,85

Patrimônio líquido¹

R\$ 98,89

Posição em 31/07/23

Valor patrimonial da cota

R\$ 0,75/cota

Pagamento em 14/08/23.

Renda Mensal

Kinea Investimentos Ltda

Gestor

17.615

Número de cotistas²

R\$ 97,49

Fechamento em 31/07/23

Valor de mercado da cota

R\$ 19.683.424 / mês

R\$ 937.306 / média diária

Volume negociado

Prezado Investidor,

Neste relatório consideramos importante tratar do desempenho da economia brasileira dos últimos meses. Esperava-se que um aumento tão elevado de juros como o promovido pelo BCB fosse acompanhado por uma desaceleração da atividade. Temos observado, no entanto, uma atividade resiliente e um mercado de trabalho forte. Concomitante a isso constata-se uma desinflação relevante, puxada pela queda de preços de commodities e de bens industriais. A apreciação do Real, resultado de um diferencial de juros brasileiro e externo elevado, também contribui para a desinflação em curso.

Consideramos que aspectos domésticos e internacionais propiciaram este cenário de atividade. Em relação aos internos tivemos um aumento relevante do gasto público direcionado para sustentar renda das famílias e aumentar investimentos públicos. Por outro lado, o aperto monetário realiza o papel de frear o nível de atividade, especialmente pelo aumento do custo do crédito, o qual fragiliza a situação financeira de famílias e empresas e reduz os investimentos do setor privado. Em relação aos externos tivemos a reabertura da economia chinesa e uma atividade resiliente no ocidente, apesar do aumento de juros promovido. Estes fatores elevam a demanda internacional por commodities brasileiras. Combina-se a essa demanda internacional uma supersafra do 1º semestre de 2023 e preços mais elevados das commodities em relação ao período pré-pandemia.

As projeções para o PIB do 2º semestre indicam estabilidade. Contribuem positivamente o mercado de trabalho forte, o consumo sustentado pela renda, o aumento da confiança do consumidor pela inflação em queda e o início do processo de queda de juros. Impactam negativamente o elevado comprometimento de renda das famílias com serviço da dívida e a dificuldade das empresas em se refinanciar dada a queda da concessão de crédito.

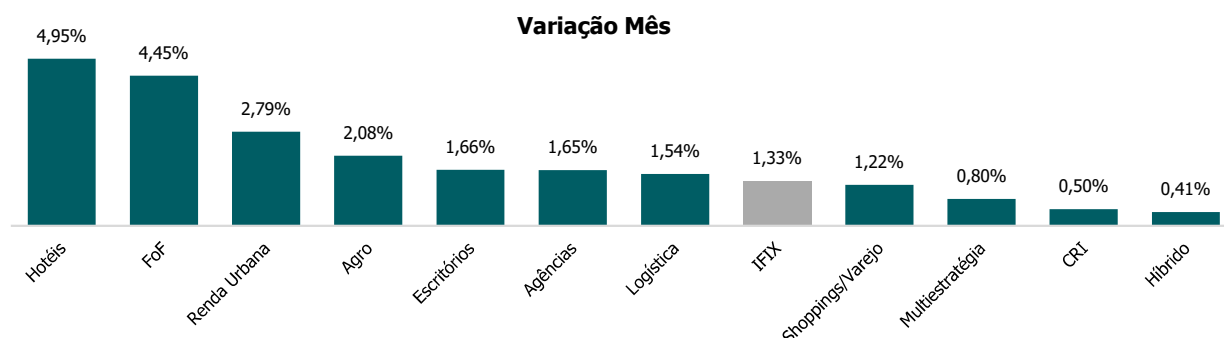
A situação das finanças públicas é o que nos tem preocupado mais atualmente. O crescimento dos gastos públicos promovido pela PEC da Transição, apesar de trazerem impulso para a economia, fragiliza a situação fiscal do país. As projeções de resultado primário, coletadas pela pesquisa Prisma Fiscal da Secretaria de Política Econômica, indicam para 2023 um déficit primário de R\$ 101,8 bilhões - 1,0% do PIB - e uma dívida bruta de 76,7% do PIB. Para os anos posteriores, projetam-se déficits fiscais menores, porém a dívida bruta segue crescendo até atingir 84,0% do PIB em 2026.

O governo precisa elevar a arrecadação para reduzir os déficits primários futuros, tendo em vista que o novo arcabouço fiscal trava um crescimento real mínimo de 0,6% para a despesa primária. Nesta direção o governo deverá enviar futuramente medidas para tributar offshores, fundos fechados, lucros e dividendos de empresas e acabar com o JCP.

A inflação corrente tem mostrado desaceleração, como se verifica na deflação de 0,08% do IPCA em junho. Os grupos Alimentação e bebidas (-0,66%) e Transportes (-0,41%) tiveram o impacto mais negativo para este número. No primeiro grupo certos itens de alimentação no domicílio tiveram queda importante (-1,07%). No segundo grupo os automóveis novos (-2,76%) e usados (-0,93%) recuaram como resultado do programa de descontos para carros populares promovido pelo governo. Destaque também para a variação negativa dos combustíveis (-1,85%). A projeção do IPCA para 2023 e 2024 encontra-se em 4,84% e 3,89%, segundo o Boletim Focus.

Em junho o IFIX teve variação positiva de 1,33%. Os segmentos com as maiores valorizações foram: Fundo de Fundos, Hotéis, Renda Urbana e Agências, conforme ilustra o gráfico a seguir. Os Fundos de Fundos tendem a ter variações de preço maiores que os demais segmentos de FIIs. Em momentos de mercado mais difíceis estes tendem a desvalorizar mais e em momentos mais favoráveis estes tendem a valorizar mais.

Os segmentos de CRI e Multiestratégia tiveram as menores altas do mês. A inflação em queda tem reduzido os rendimentos distribuídos pelos fundos de CRI, que são majoritariamente indexados ao IPCA. Acreditamos que com o avanço do ciclo de redução de juros, o menor custo de oportunidade permitirá aos fundos de CRI negociar próximo a seu valor patrimonial.



Em julho realizamos a venda parcial de dois ativos. O primeiro ativo é um fundo de escritórios corporativos para o qual vemos pouco upside nos próximos 24 meses e o segundo é um fundo de CRI majoritariamente indexado ao IPCA e para o qual também vemos baixo retorno total. Os recursos em caixa estão sendo investidos em um fundo de CRI indexado ao CDI, para o qual estimamos um carregio atrativo considerando a curva futura de juros e os preços atualmente negociado no mercado secundário. Também foram investidos recursos em uma oferta primária de um fundo de shoppings, cuja liquidação ocorrerá em agosto, para o qual vemos um retorno total interessante. A composição do rendimento no mês de julho foi impactada positivamente com a liquidação do fundo JRDM11, **gerando um ganho de R\$ 0,33/cota**.

3,27% ↑
Ibovespa
121.943 pontos

1,61% ↓
Dólar
R\$ 4,7415

+1,33%
IFIX⁵

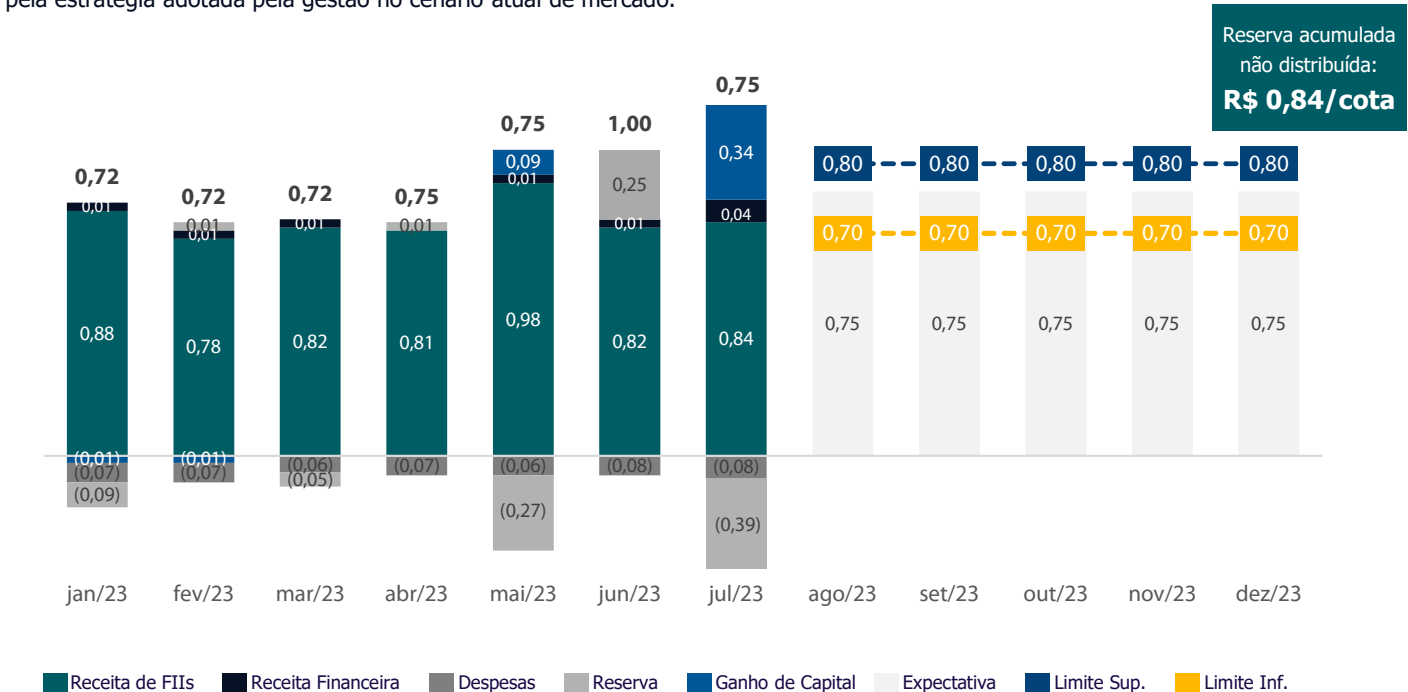
93,8%
ativos alocados em
fundos imobiliários

9,23%
dividend yield⁶

No fim de julho, 93,8% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários.
O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 14/08, **foi de R\$ 0,75/cota**, equivalente a um dividend yield⁶ de 9,23% (84% 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 14/08/23.
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

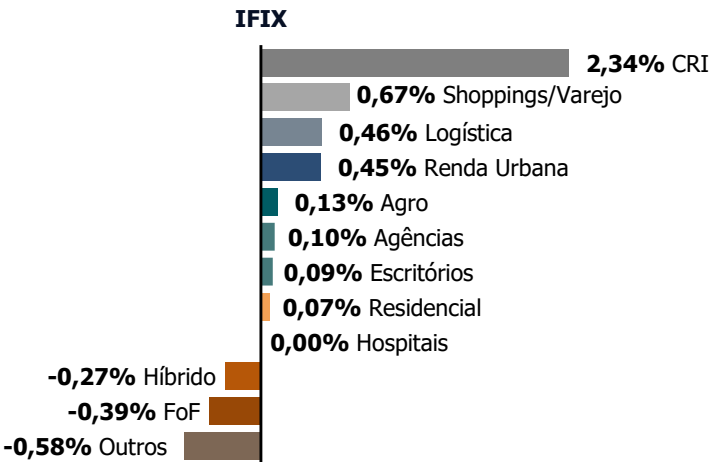
Retorno total do Fundo considerando a valorização da cota ajustada pela distribuição de rendimentos do período.

Data base	jul-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	2,12%	15,40%	18,05%	32,09%	10,00%	10,52%
Cota Mercado ¹¹	5,96%	32,86%	45,30%	39,31%	15,36%	16,17%
CDI Líquido ⁷	0,91%	6,54%	11,55%	33,16%	26,10%	23,09%
IFIX ⁵	1,33%	11,51%	13,61%	44,42%	13,99%	16,32%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	232,93%	235,53%	156,31%	96,76%	38,31%	45,55%
Cota Mercado x CDI Líquido ¹²	653,64%	502,35%	392,32%	118,55%	58,87%	70,01%
Cota Patrimonial x IFIX	159,99%	133,82%	132,59%	72,24%	71,49%	64,44%
Cota Mercado x IFIX ¹²	448,94%	285,42%	332,77%	88,51%	109,86%	99,05%

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

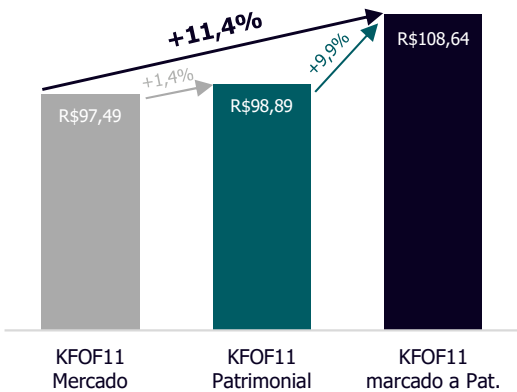
No acumulado de 2023, ao término do mês de julho este é o resultado do fundo por segmento em relação ao IFIX (segmentos com valores positivos indicam que o segmento contribuiu de forma positiva na performance do KFOF11 em relação ao IFIX).



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.

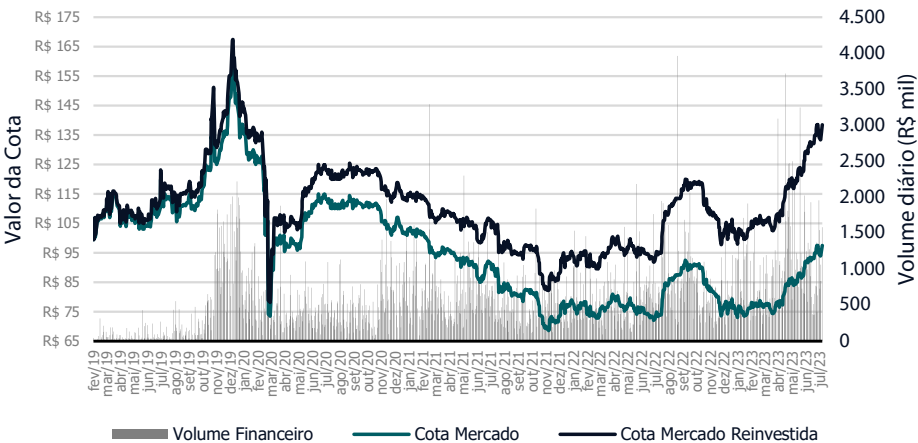
Segmento	% Ativo	Ágio/Deságio	Ágio/Deságio KFOF	Ágio/Deságio Total	Upside Potencial
Escritórios	20,36%	-24,17%	-1,42%	-25,24%	+33,76%
Shoppings/Varejo	15,12%	-12,46%	-1,42%	-13,70%	+15,88%
CRI	30,73%	-3,79%	-1,42%	-5,15%	+5,43%
Renda Urbana	8,98%	-1,38%	-1,42%	-2,78%	+2,86%
Outros	10,63%	-0,66%	-1,42%	-2,07%	+2,11%
Logística	14,18%	1,34%	-1,42%	-0,10%	+0,10%
Total	100%	-8,97%	-1,42%	-10,26%	+11,44%



Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 208.332 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 4,60% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 937.306 e um volume médio por negócio de R\$ 457. No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 19,68 milhões.

R\$ 0,94 mi
volume médio diário



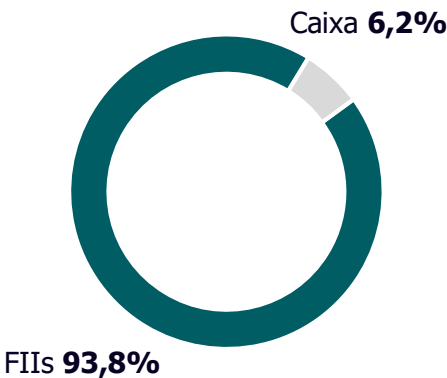
Alocação do Fundo¹³

Ao término do mês de julho o Fundo encontrava-se com 93,8% dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com as seguintes estratégias:

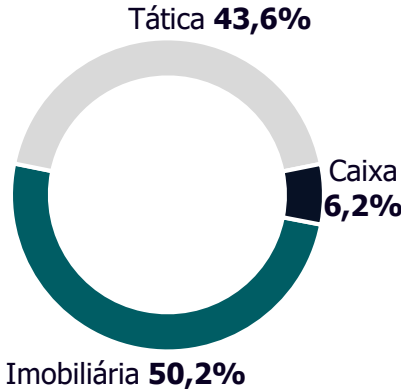
Alocação Tática:
estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

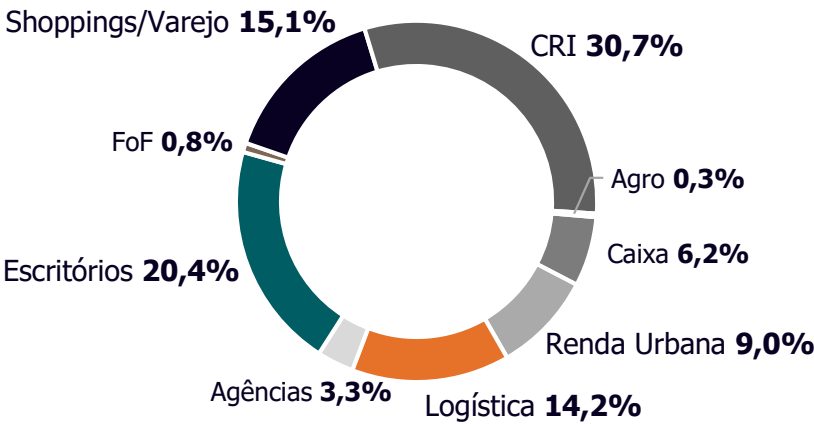
POR TIPO DE ATIVO¹⁴



POR ESTRATÉGIA¹⁵

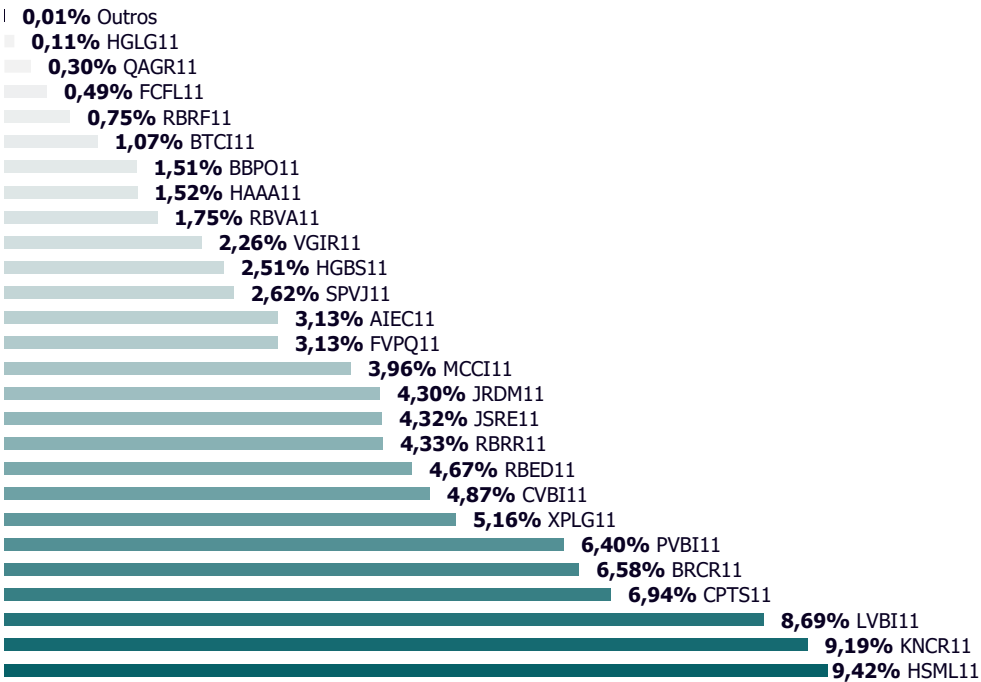


POR CATEGORIA¹⁶



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 31/05/2023.



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\$)		jul-23
(+) Receitas Totais		3.983.963,48
(-) Despesas Totais		-342.283,06
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas		1.529.485,10
(=) Resultado Mensal		5.171.165,52
(-) Reserva		-1.771.179,27
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
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%
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%

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
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%
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%

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

