

KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Maio 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\$ 418.667.372,74

Patrimônio líquido¹

R\$ 92,35

Posição em 31/05/23

Valor patrimonial da cota

R\$ 0,75/cota

Pagamento em 15/06/23.

Renda Mensal

Kinea Investimentos Ltda

Gestor

14.817

Número de cotistas²

R\$ 85,69

Fechamento em 31/05/23

Valor de mercado da cota

R\$ 31.578.672 / mês

R\$ 1.435.394 / média diária

Volume negociado

Prezado Investidor,

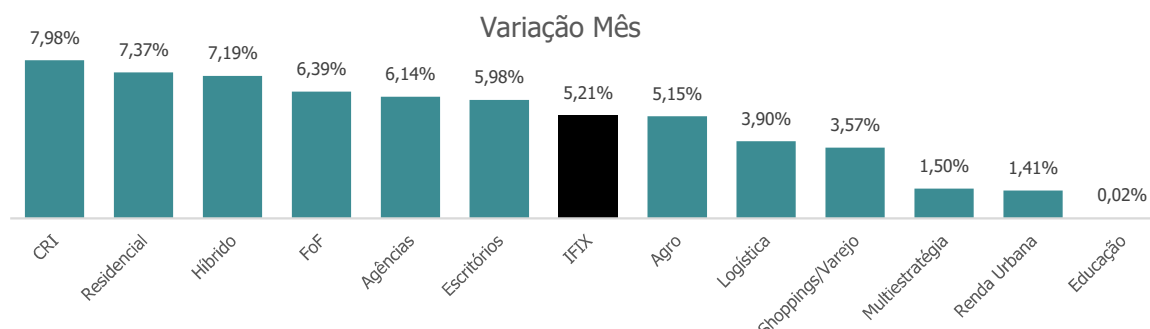
Em maio o marco fiscal foi aprovado na Câmara e deve ter sua análise e votação realizada em junho no Senado. Em relação à proposta inicial, o parecer da Câmara trouxe gatilhos para a redução de despesas no caso de descumprimento da meta de resultado primário, alterou o conceito de receita de referência, o qual no parecer retira dividendos, concessões, royalties e programas especiais de recuperação fiscal (Refis), e prevê o contingenciamento até o mínimo para o funcionamento da máquina pública como condição para não criminalizar o governo pelo descumprimento da regra.

Para atingir a meta de superávit primário o governo deve buscar novas fontes de receita, que envolvem reduções de desonerações tributárias, como verificado na decisão do STJ de não permitir a exclusão de benefícios fiscais relacionados ao ICMS da base de cálculo do IRPJ e da CSLL, que deve elevar a arrecadação em R\$ 43 bilhões por ano. Para 2023, temos a expectativa de um déficit fiscal de 0,9% do PIB, que será beneficiado pela dificuldade de execução dos gastos e investimentos prometidos. Novas obras e projetos de infraestrutura levam tempo para serem licitados e aprovados e o volume fora do teto aprovado de R\$ 168 bilhões é relevante.

Em relação à atividade, o IBC-Br registrou queda de 0,1% m/m em março. O varejo restrito expandiu 0,8% m/m em março e o setor de serviços cresceu 0,9% m/m em março. A indústria cresceu 1,1% m/m em março, beneficiada pela alta de 5,1% de máquinas e equipamentos e de 6,7% de equipamentos de informática. A projeção de PIB do Boletim Focus para 2023 é de 1,26%, sendo impactada positivamente pelo PIB Agro no 1º trimestre.

A inflação de abril foi de 0,61%, com alta de 1,49% de saúde e cuidados pessoais (reajuste de até 5,60% no preço dos medicamentos) e de 0,71% de alimentação e bebidas (0,73% de alimentação no domicílio). Acreditamos que a inflação de serviços tem um caráter mais persistente e levará um período maior para atingir níveis mais controlados, concomitante a uma atividade mais branda no 2º semestre. Os serviços subjacentes - núcleo de inflação - estão rodando em um nível elevado de 7,52% no YoY. Em maio a Petrobrás anunciou cortes de preços de combustíveis que devem contribuir para uma inflação menor em 2023. As variações foram de -12,6% para a gasolina, -12,7% para o diesel e -21% para o GLP na refinaria. A projeção de IPCA do Boletim Focus para 2023 é de 5,71%.

A aprovação na câmara do marco fiscal com os gatilhos destacados permitiu uma redução do risco fiscal, refletida na queda das taxas prefixadas e reais dos títulos do governo brasileiro. Em maio, as taxas prefixadas futuras caíram entre 78 e 93 bps e as taxas reais caíram entre 23 e 40 bps a depender do vencimento, o que é muito relevante. Esse fechamento de juros se refletiu na valorização de 5,43% do índice de fundos imobiliários, em razão de uma menor taxa de desconto dos fluxos de caixa futuros dos fundos imobiliários. A alta do IFIX foi generalizada entre os segmentos, conforme ilustra o gráfico a seguir. No segmento de CRI a alta foi puxada pela recuperação de parte da queda dos fundos de maior risco de crédito que tiveram inadimplências relevantes nos últimos meses. Entendemos que os fundamentos destes tipos de ativos são desafiadores, com projeção de manutenção dos dividendos em um patamar inferior ao distribuído anteriormente aos anúncios de inadimplência e uma dificuldade na resolução dos problemas associados à operação dos ativos dados em garantia e ao fluxo de caixa das empresas devedoras.



Em maio reduzimos uma posição em um fundo de shopping cuja participação era pequena no patrimônio do KFOF. O recurso da venda será direcionado para uma alocação em um fundo de Renda Urbana para o qual vemos um potencial ganho de capital nos próximos meses. Conforme destacado no relatório anterior, as alocações em fundos de ativos reais do KFOF tendem a elevar seus rendimentos no tempo e incrementar o valor patrimonial da cota. Isso contribuirá para aumentar o resultado recorrente e as distribuições do KFOF ao longo do tempo. A transação do fundo JRDM – Shopping Jardim Sul deve ser finalizada no mês de julho, tendo em vista os processos de diligência inerentes a um processo de aquisição. Por fim, foi apurado um ganho de capital com a liquidação do fundo VL0L11.

3,74% ↑**Ibovespa**

108.335 pontos

1,90% ↑**Dólar**

R\$ 5,0959

+5,43%**IFIX⁵****98,4%**ativos alocados em
fundos imobiliários**10,50%**dividend yield⁶

No fim de maio, 98,4% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários.

O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 15/06, **foi de R\$ 0,75/cota**, equivalente a um dividend yield⁶ de 10,50% (92% do CDI Líquido⁷) em relação à cota de mercado de fechamento do mês.

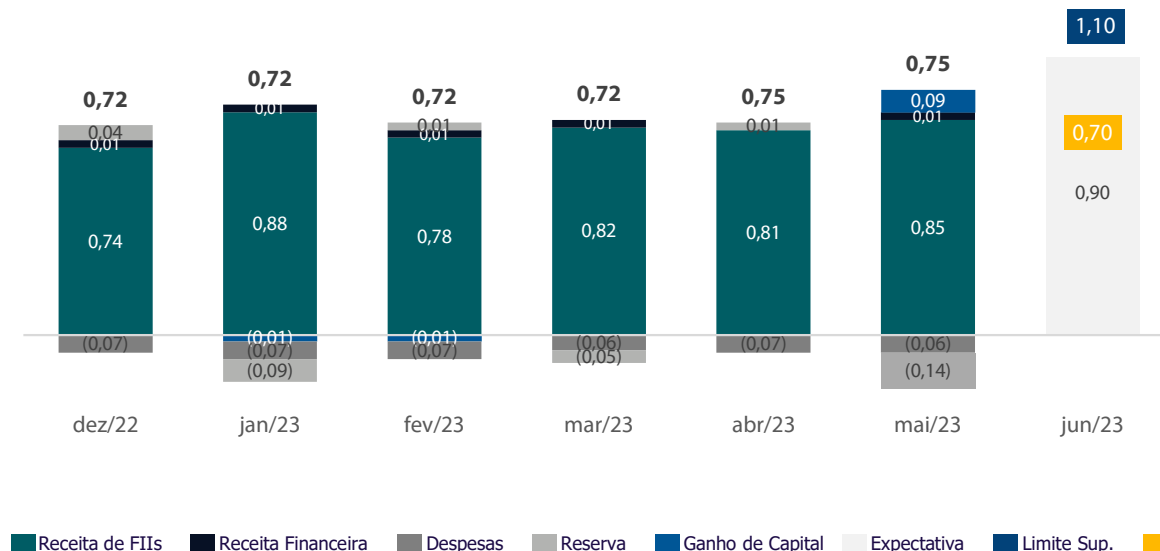
Composição do Rendimento⁸

No mês, o rendimento foi de R\$ 0,75/cota, a ser distribuído em 15/06/23.

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.

Reserva acumulada
não distribuída:
R\$ 0,57/cota



Retorno Total

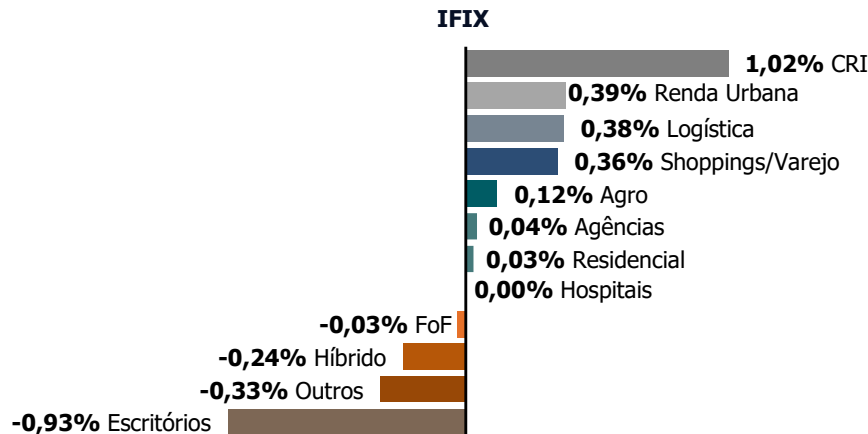
Retorno total do Fundo considerando a valorização da cota ajustada pela distribuição de rendimentos do período.

Data base	mai-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	4,42%	5,88%	6,44%	23,88%	3,17%
Cota Mercado ¹¹	9,93%	14,51%	19,66%	20,07%	-0,57%	0,12%
CDI Líquido ⁷	0,95%	4,61%	11,46%	30,67%	23,75%	20,81%
IFIX ⁵	5,43%	5,10%	6,84%	36,12%	7,44%	9,64%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	462,58%	127,58%	56,21%	77,88%	13,34%	17,56%
Cota Mercado x CDI Líquido ¹²	1039,93%	314,79%	171,65%	65,46%	N/A	0,59%
Cota Patrimonial x IFIX	81,33%	115,21%	94,09%	66,13%	42,60%	37,91%
Cota Mercado x IFIX ¹⁰	182,83%	284,29%	287,35%	55,58%	N/A	1,28%

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

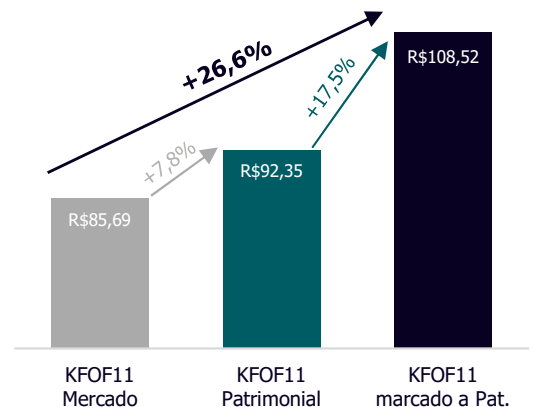
No acumulado de 2023, ao término do mês de maio este é o resultado do fundo por segmento em relação ao IFIX (segmentos com valores positivos indicam que o segmento contribuiu de forma positiva na performance do KFOF11 em relação ao IFIX).



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.

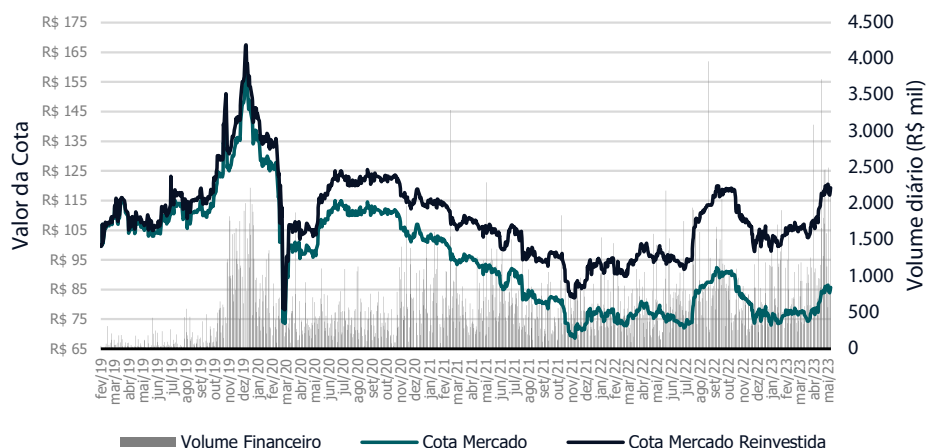
Segmento	% Ativo	Ágio/Deságio	Ágio/Deságio KFOF	Ágio/Deságio Total	Upside Potencial
Escritórios	21,59%	-29,94%	-7,22%	-34,99%	+53,83%
Shoppings/Varejo	19,06%	-17,01%	-7,22%	-23,00%	+29,86%
Outros	5,88%	-6,72%	-7,22%	-13,45%	+15,53%
Logística	13,74%	-7,82%	-7,22%	-14,47%	+16,92%
Renda Urbana	7,65%	-7,88%	-7,22%	-14,53%	+17,00%
CRI	32,09%	-6,23%	-7,22%	-12,99%	+14,93%
Total	100%	-14,90%	-7,22%	-21,04%	+26,64%



Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 376.117 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 8,30% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 1.435.394 e um volume médio por negócio de R\$ 336. No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 31,58 milhões.

R\$ 1,44 mi
volume médio diário



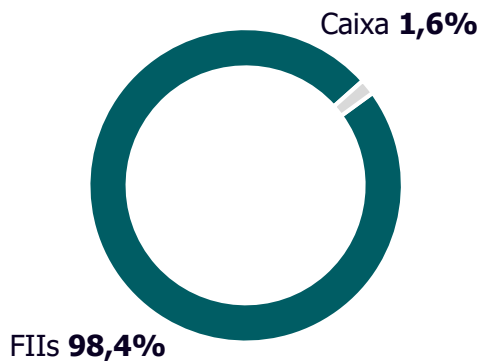
Alocação do Fundo¹³

Ao término do mês de maio o Fundo encontrava-se com 98,4% dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com as seguintes estratégias:

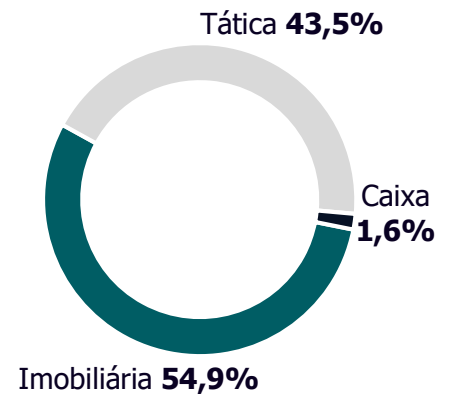
Alocação Tática:
estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

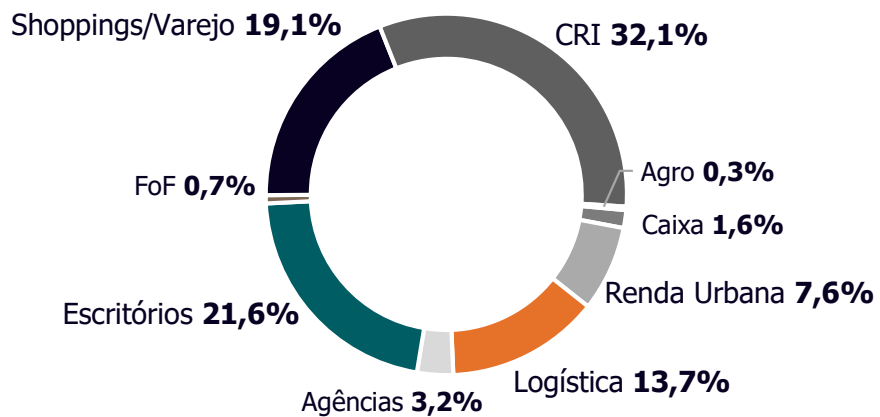
POR TIPO DE ATIVO¹⁴



POR ESTRATÉGIA¹⁵

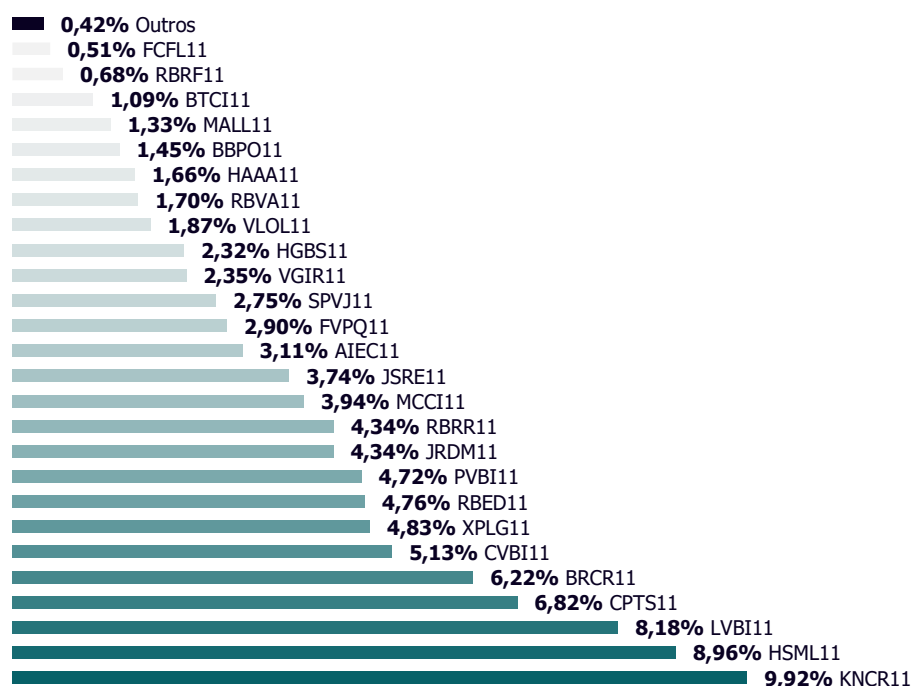


POR CATEGORIA¹⁶



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 31/03/2023.



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\$)	mai-23
(+) Receitas Totais	3.895.774,82
(-) Despesas Totais	-296.539,61
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	422.494,63
(=) Resultado Mensal	4.021.729,84
(-) Reserva	-621.743,59
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
31.05.23	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%
31.08.22	R\$ 451.995.985	R\$ 99,71	8,13%	R\$ 86,42	-13,32%

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
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%
ago/22	0,70	0,99%	0,69%	69,91%	0,61%	61,49%	0,64%	64,58%

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

