

KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

# FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Maio 2022

Kinea

uma empresa 

## 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 IFIX<sup>4</sup>

Taxa de performance<sup>3</sup>

0,92% a.a.

taxa de adm. e gestão<sup>2</sup>

03/09/2018

início do fundo

Intrag DTVM Ltda

Administrador

R\$ 431.804.707,84

Patrimônio líquido<sup>1</sup>

R\$ 95,25

Posição em 31/05/22

Valor patrimonial da cota

R\$ 0,68/cota

Pagamento em 14/06/22.

Renda Mensal

Kinea Investimentos Ltda

Gestor

8.207

Número de cotistas

R\$ 79,68

Fechamento em 31/05/22

Valor de mercado da cota

R\$ 11.628.397 / mês

R\$ 528.563 / média diária

Volume negociado

## Prezado Investidor,

Em maio o cenário macroeconômico global permaneceu desafiador sob a ótica da inflação e dos juros. A inflação da zona do Euro atingiu 7,5% nos últimos 12 meses e a dos Estados Unidos, 8,3%. Similar ao cenário brasileiro, os preços de alimentos e energia são os que tiveram os maiores aumentos. Nos Estados Unidos, a energia subiu 30,3% e os alimentos subiram 9,4%, nos últimos 12 meses. Os gargalos nas cadeias de suprimentos permanecem e foram intensificados pela variante ômicron na China, elevando também as pressões inflacionárias sobre as importações.

Este aumento de preços está sendo acompanhado por uma política monetária mais contracionista, pela qual a taxa de juros está sendo elevada pelos bancos centrais globais e as compras de títulos de governos estão sendo reduzidas. Tal cenário tem impactado negativamente as perspectivas futuras de crescimento das economias globais.

A inflação brasileira também segue elevada, com o IPCA de abril-22 tendo variação de 1,06%. A projeção de curto prazo divulgada pela ANBIMA, para os meses de maio-22 e junho-22, é de 0,59%. A desaceleração relevante da inflação, caso se concretize, deve mostrar evidências no segundo semestre de 2022. O projeto de lei que visa limitar a alíquota de ICMS sobre combustíveis e energia para 17%, caso aprovado no Senado, deverá ter um efeito baixista sobre a inflação de 2022.

Sobre a atividade econômica brasileira, o país registra surpresas positivas neste primeiro semestre. As commodities agrícolas permanecem com preços elevados e o movimento de reabertura beneficia os serviços e o comércio. A perspectiva para a atividade no segundo semestre de 2022 é mais negativa por conta do impacto contracionista do aumento de juros sobre diversos segmentos da economia, como por exemplo o da construção civil. Adicionalmente, o emprego e o consumo das famílias também devem desacelerar neste período.

**3,22% ↑**

Ibovespa

111.351 pontos

**4,77% ↓**

Dólar

R\$ 4,7349

**+0,26%**

IFIX<sup>4</sup>

**99,8%**

ativos alocados em fundos imobiliários

**10,24%**

dividend yield<sup>5</sup>

O Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) apresentou leve alta de 0,26% em maio-22.

Pelo viés positivo, os segmentos de CRI e Renda Urbana tiveram alta de 1,88% e 1,40%, respectivamente. A classe de CRI continua a oferecer importante proteção à inflação e ao aumento da taxa de juros. Para a maior parcela dos fundos desta classe as dívidas estão adimplentes e com isso é possível obter o retorno pactuado em juros reais acrescido de inflação ou CDI.

A maior parte dos fundos de Renda Urbana possuem contratos atípicos de locação, nos quais é possível repassar o IPCA integral dos últimos 12 meses. Do ponto de vista operacional estes fundos seguem trazendo proteção à inflação.

No mês, diminuimos participação no segmento de Renda Urbana e Shoppings, e aumentamos exposição ao segmento de CRI. A gestão entende que este movimento gera valor ao fundo, dado que os ativos de Renda Urbana e Shoppings vendidos valorizaram expressivamente no ano e é possível alocar os recursos em FIIs de CRI que vão se beneficiar do aumento do CDI, uma vez que seus dividendos devem subir, acompanhando o índice e os dias úteis do mês (próximos meses terão mais dias úteis, com 22).

Entendemos que a carteira do KFOF está preparada para o cenário projetado, com a taxa SELIC em patamar mais alto por um tempo mais longo e inflação com projeção de arrefecimento para o segundo semestre de 2022.

O dividendo a ser distribuído no mês de junho-22 será de R\$ 0,68/cota. Em maio-22 a receita de FIIs manteve-se em patamar próximo ao de abril-22. O maior aumento resultou do fundo CVBI11, o qual elevou a distribuição em razão da inflação corrente mais elevada.

O resultado do Fundo foi de R\$ 0,71/cota, adicionando R\$ 0,03/cota à reserva de dividendos realizados e não pagos, que atualmente equivale a R\$ 0,21/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 maio, 99,8% dos ativos do Fundo estavam alocados em fundos imobiliários.

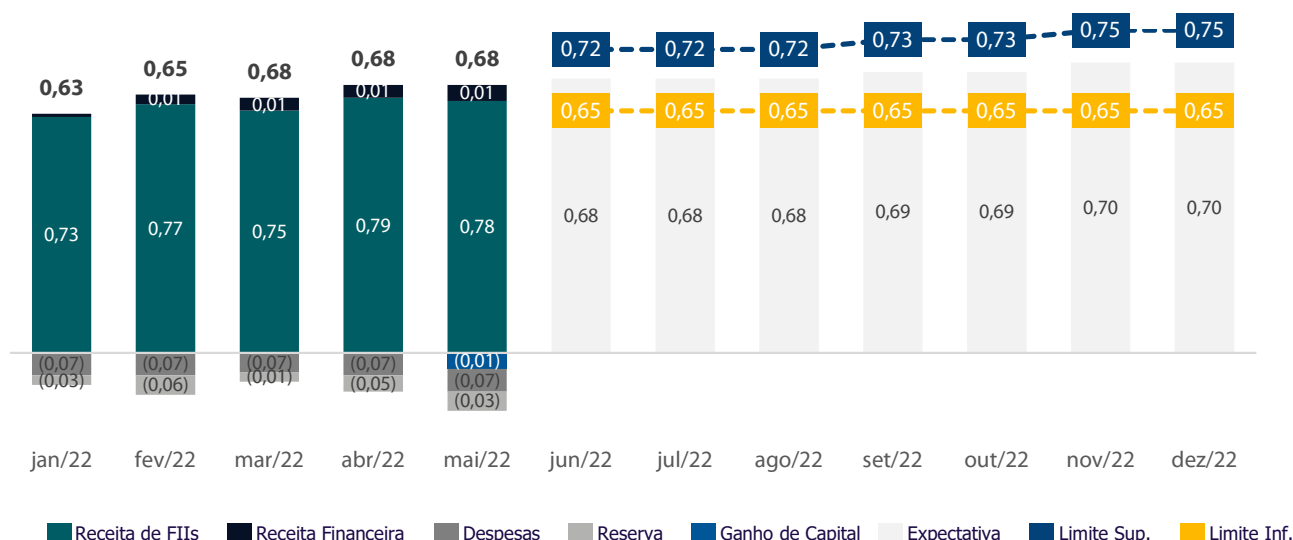
O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 14/06, foi de R\$ 0,68/cota, equivalente a **um dividend yield<sup>5</sup> de 10,24% (97% do CDI Líquido<sup>6</sup>)** em relação à cota de mercado de fechamento do mês.

## Composição do Rendimento<sup>7</sup>

**No mês, o rendimento foi de R\$ 0,68/cota, a ser distribuído em 14/06/22.**

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	R\$ 109,21	R\$ 109,21	R\$ 109,21		
Competência	Dividendos (R\$)	Taxa DI <sup>6</sup>	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI
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%
set/21	0,58	0,37%	0,57%	154,34%	0,51%	135,74%	0,53%	142,58%
ago/21	0,58	0,36%	0,57%	159,47%	0,51%	140,25%	0,53%	147,31%

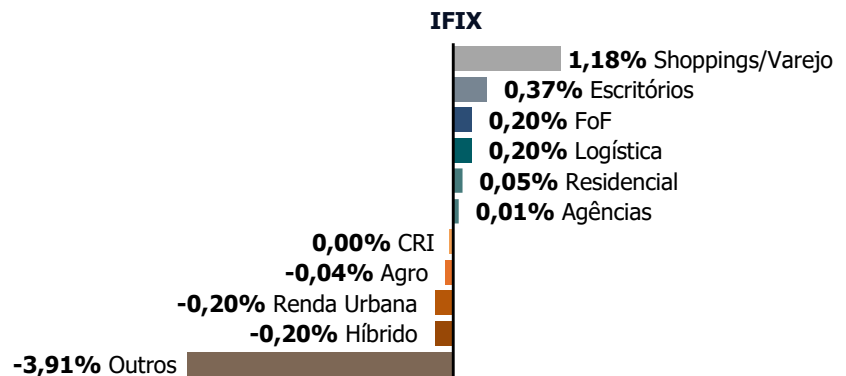
## Retorno Total

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

Data base	mai-22	2022	12 Meses	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão
				(R\$100,89)	(R\$114,71)	(R\$109,21)
				25/10/2018 <sup>8</sup>	04/11/2019 <sup>8</sup>	17/08/2020 <sup>8</sup>
Cota Patrimonial <sup>9</sup>	0,46%	3,00%	-0,15%	18,20%	-1,57%	-1,10%
Cota Mercado <sup>10</sup>	0,33%	7,13%	-5,23%	0,34%	-16,91%	-16,33%
CDI Líquido <sup>5</sup>	0,88%	3,69%	6,71%	16,93%	10,84%	8,24%
IFIX <sup>4</sup>	0,26%	0,56%	0,14%	27,40%	0,55%	2,61%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	52,93%	81,14%	N/A	107,50%	N/A	N/A
Cota Mercado x CDI Líquido <sup>11</sup>	37,36%	193,21%	N/A	2,00%	N/A	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	176,58%	536,61%	N/A	66,42%	N/A	N/A
Cota Mercado x IFIX <sup>11</sup>	124,62%	1277,70%	N/A	1,23%	N/A	N/A

## Desempenho VS. IFIX

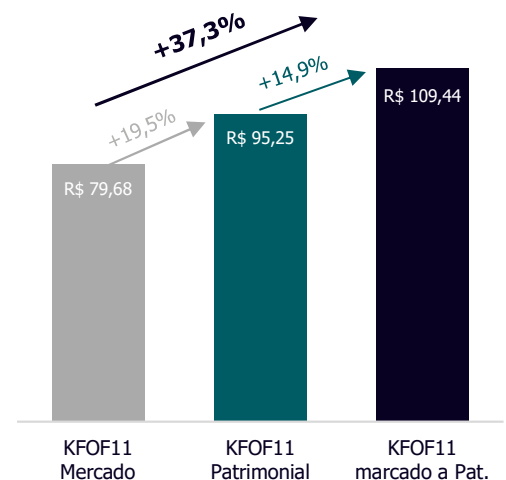
No acumulado de 2022, ao término do mês de maio este é o resultado do fundo por segmento em relação ao IFIX (segmentos com valores positivos indicam que o segmento contribuiu de forma positiva na performance do KFOF11 em relação ao IFIX).



## 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.

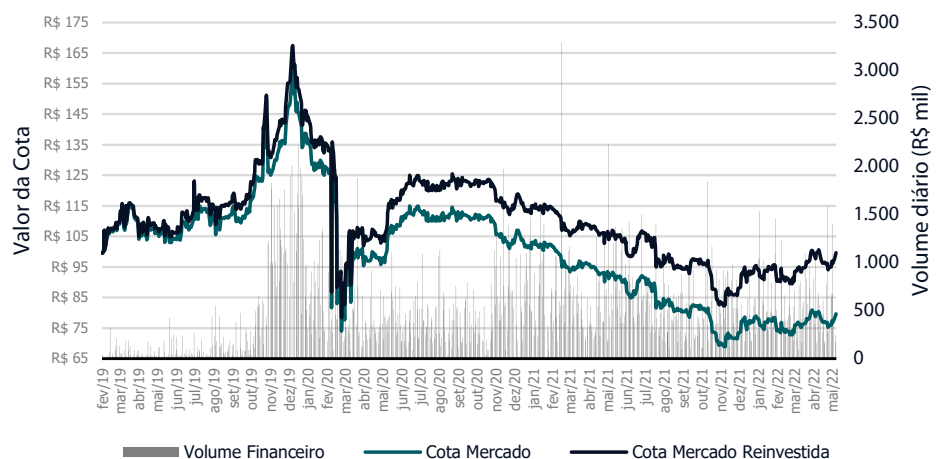
Segmento	% Ativo	Ágio/Deságio	Ágio/Deságio KFOF	Ágio/Deságio Total	Upside Potencial
Escritórios	25,21%	-22,11%	-16,35%	-34,85%	<b>+53,48%</b>
Shoppings/Varejo	24,14%	-17,57%	-16,35%	-31,05%	<b>+45,02%</b>
CRI	26,78%	1,60%	-16,35%	-15,01%	<b>+17,66%</b>
Logística	12,64%	-12,53%	-16,35%	-26,83%	<b>+36,67%</b>
Renda Urbana	7,10%	-8,17%	-16,35%	-23,18%	<b>+30,18%</b>
Outros	4,13%	-12,12%	-16,35%	-26,49%	<b>+36,03%</b>
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>-12,96%</b>	<b>-16,35%</b>	<b>-27,19%</b>	<b>+37,35%</b>



## Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 150.610 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 3,32% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 528.563 e um volume médio por negócio de R\$ 758. No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 11,63 milhões.

**R\$ 0,53 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.

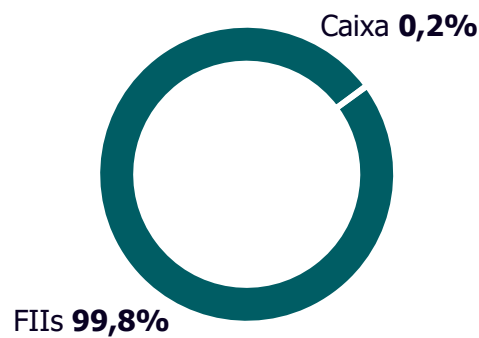
## Alocação do Fundo<sup>12</sup>

Ao término do mês de maio o Fundo encontrava-se com 99,8% dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com as seguintes estratégias:

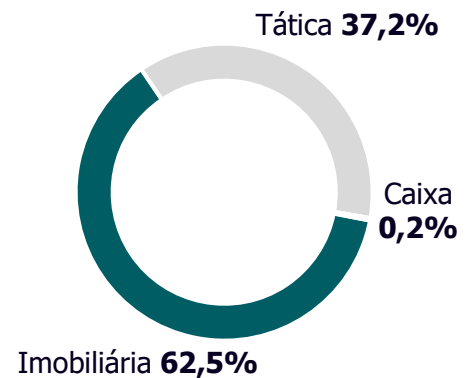
**Alocação Tática:**  
estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

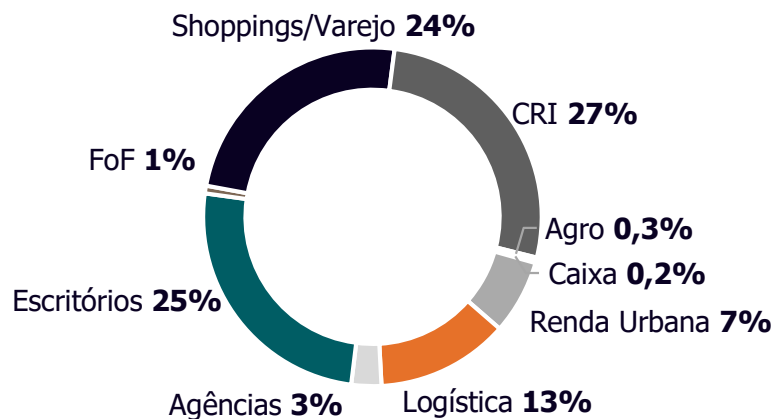
### POR TIPO DE ATIVO<sup>13</sup>



### POR ESTRATÉGIA<sup>14</sup>

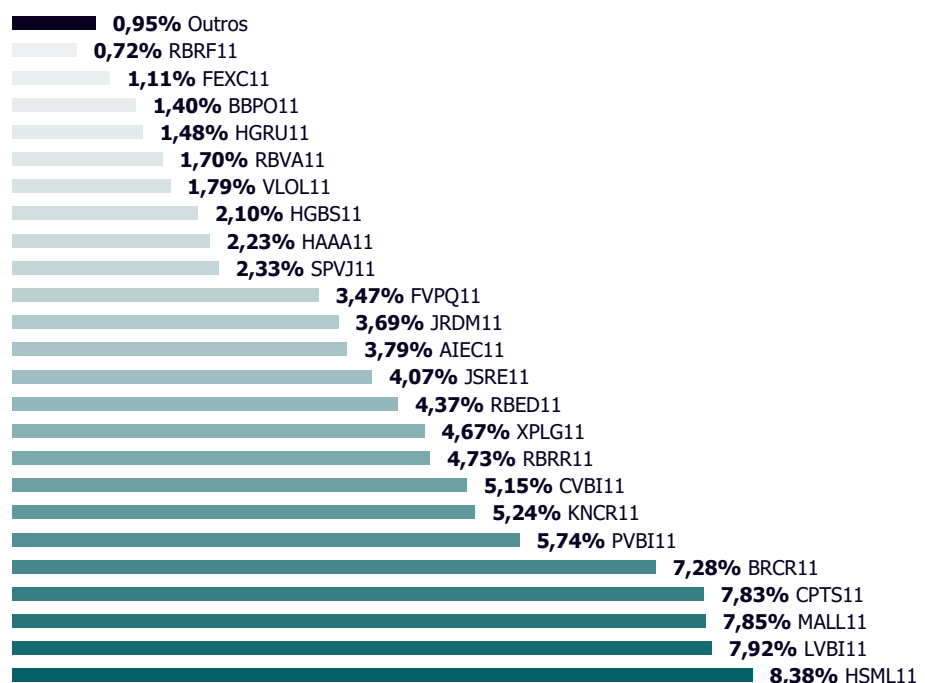


### POR CATEGORIA<sup>15</sup>



## Composição do portfólio de FIIs<sup>16</sup>

Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em 31/03/2022.



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 Contábeis<sup>17</sup>

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-22
(+) Receitas Totais	3.597.071,98
(-) Despesas Totais	-316.495,77
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	-68.000,58
<b>(=) Resultado Mensal</b>	<b>3.212.575,63</b>
(-) Reserva	-129.921,43
<b>Distribuição</b>	<b>3.082.654,20</b>

## Valor Patrimonial<sup>18</sup>

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	Varição Mensal	Cota Mercado <sup>19</sup>	Ágio/Deságio <sup>20</sup>
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%
30.09.21	R\$ 432.068.399	R\$ 95,31	-2,48%	R\$ 81,00	-15,01%
31.08.21	R\$ 443.036.980	R\$ 97,73	-3,64%	R\$ 83,90	-14,15%

<sup>17</sup> Números não auditados. <sup>18</sup> Valor patrimonial nas datas de referência já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada no período. <sup>19</sup> Valor de mercado da cota na data de referência. <sup>20</sup> 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](mailto:contato@kinea.com.br)