

Kinea

FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII

Julho 2024

uma empresa



Clique e acesse o prospecto desse fundo

KFOF11 | CNPJ: 30.091.444/0001-40



OBJETIVO

Gerar renda mensal através de alocações em uma carteira diversificada de fundos imobiliários, bem como gerar ganhos de capital.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 658.281.149,41

NÚMERO DE COTISTAS²

23.606

TAXA DE ADM. E GESTÃO³

0,92% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE⁴

20% do que exceder a variação do IFIX⁵

COTA PATRIMONIAL

R\$ 93,84/cota

Posição em 31/07/2024

COTA MERCADO

R\$ 89,50/cota

Fechamento em 31/07/2024

RENDA MENSAL

R\$ 0,75/cota

Pagamento em 14/08/2024

VOLUME NEGOCIADO

R\$ 21.758.934 / mês

R\$ 946.041 / média diária

INÍCIO DO FUNDO

03/09/2018

GESTOR

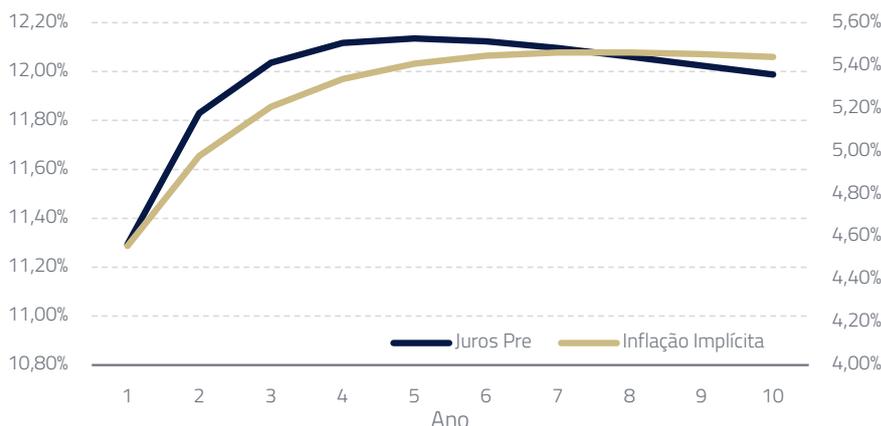
Kinea Investimentos Ltda.

ADMINISTRADOR

Intrag DTVM Ltda.

Prezado Investidor,

Em julho foi anunciado um contingenciamento/bloqueio de R\$ 15 bilhões de despesas pelo governo brasileiro, indicando variações dos Benefícios de Prestação Continuada e Previdenciários acima do orçamento. Este bloqueio de gastos é necessário, porém insuficiente para o cumprimento da meta de resultado primário de 2024, mantendo a incerteza atual e a fragilidade interna frente a choques externos. Esta incerteza está refletida nos juros futuros e na inflação implícita, que estão em níveis bastante elevados e carregam bastante prêmio de risco. Não vemos hoje medidas de corte de gastos ou aumento de impostos que viabilizem o cumprimento da meta fiscal de 2025, fato que justifica a preocupação do mercado com a trajetória da dívida pública e os prêmios existentes nas curvas.



A atividade econômica do segundo trimestre ficou acima das expectativas, em especial porque os impactos das enchentes no Rio Grande do Sul sobre a atividade em maio foram mais moderados do que o previsto. Os dados de junho revelam uma recuperação mais acelerada da atividade neste estado. Apesar das enchentes terem pressionado os preços dos alimentos e o nível do desemprego permanecer baixo, a inflação de junho veio abaixo da expectativa. As expectativas de inflação do Boletim Focus indicam que o IPCA deve ter variação de 4,10% e 3,96% em 2024 e 2025.

Nos Estados Unidos o atentado contra Donald Trump em um comício na Pensilvânia elevou a sua probabilidade de vitória da eleição americana. A eventual vitória de Donald Trump deve resultar em mais tarifas para a importação de produtos no país, o que reduz a demanda por moeda estrangeira, e em menos impostos para empresas, o que estimula a economia e aumenta o consumo e investimento, o que tende a fortalecer o dólar. A desistência de Joe Biden e substituição da candidatura democrata por Kamala Harris foi um evento relevante para a eleição que ocorrerá em novembro.

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 31/07/2024. 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/.

Após queda de -1,04% em Junho, o IFIX teve performance positiva no mês em +0,52%. Destaque positivo foi para o segmento de logística com 2,17%, CRI com 0,64% e Renda Urbana com 0,89%, do lado negativo tivemos híbrido com -1,96% e agências -0,58%. Verificamos um movimento de retomada dos FIIs de tijolo, após queda expressiva em Junho, conforme explicada no último relatório. No mês tivemos a reversão parcial da piora de mercado nos juros futuros, além da retirada da discussão de tributação dos FIIs.

Temos um mercado dividido em dois lados de alavancas de preço, do lado negativo temos os juros altos e aumento do risco fiscal (Macro), por outro lado os índices de atividade econômica e de emprego mostram resiliência, o que tende a ser positivo para o resultado operacional dos fundos de tijolo (demanda por espaços se mantém, absorção de vacância atual, vendas em shoppings crescem).

Neste cenário, estamos mais seletivos nas alocações do KFOF, sendo que no mês aumentamos alocação no segmento de CRI, no mercado secundário e via uma oferta, com alocação de 2,9% do PL e redução marginal do segmento de shoppings com 0,4%. Esta alocação da carteira possibilitou uma performance da carteira bem superior ao índice no mês, 0,90% de retorno vs 0,52% do IFIX, um alfa de 0,38%.

O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 14/08, foi de R\$ 0,75/cota, equivalente a um dividend yield⁶ de 10,06% (109% do CDI Líquido⁷) em relação à cota de mercado de fechamento do mês.

3,02% ↑
IBOVESPA
127.652 pontos

1,86% ↑
DÓLAR
R\$ 5,6621

+0,52%
IFIX⁵

89,1%
ativos alocados em
fundos imobiliários

10,06%
dividend yield⁶

MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

O gráfico abaixo detalha o volume movimentado nas operações realizadas durante o mês. Os valores positivos indicam as compras do mês e os negativos as vendas, com os valores sendo a porcentagem do patrimônio líquido.



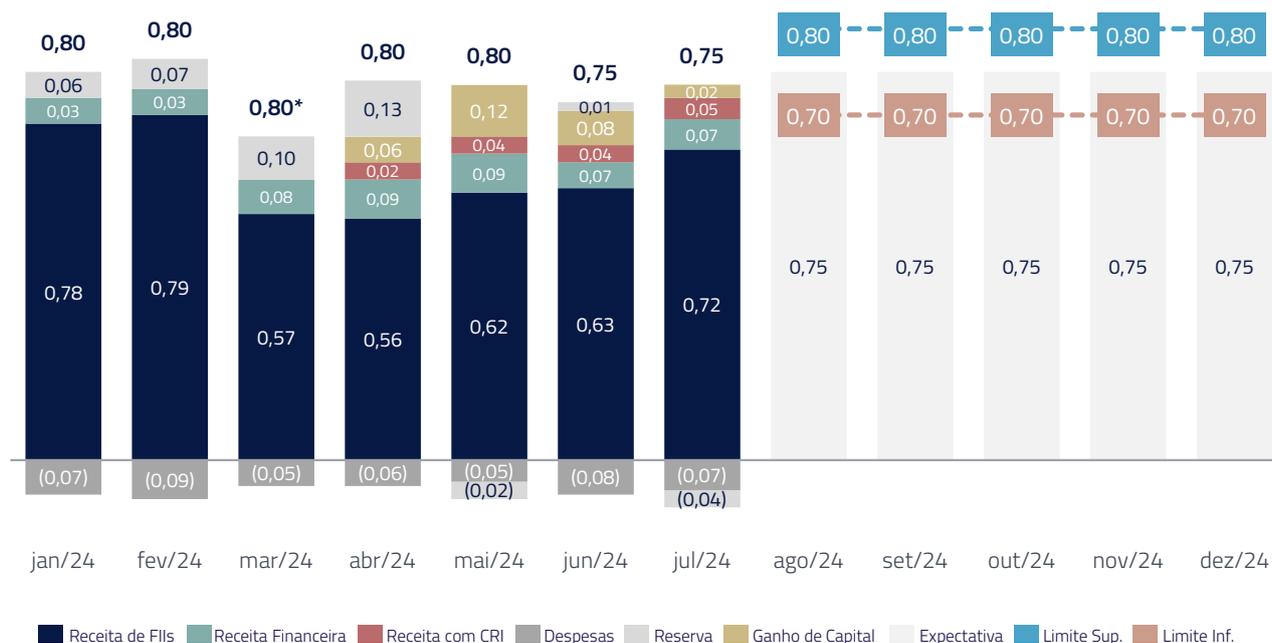
COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO⁸

No mês, o rendimento foi de R\$ 0,75/cota, a ser distribuído em 14/08/24.

RESERVA ACUMULADA
NÃO DISTRIBUÍDA
R\$ 0,19/COTA

O rendimento é composto por dividendos de FIIs da carteira, receita financeira, receitas com CRI e resultado da alienação de cotas, deduzidos das despesas do Fundo.

Abaixo temos a projeção de dividendos para o segundo semestre de 2024. A projeção se baseia na expectativa de retorno gerado pela estratégia adotada pela gestão no cenário atual de mercado.



8. A projeção de rendimentos apresentada representa uma estimativa, sujeita a variações e não deve ser interpretada como garantia de rentabilidade ao investidor.

RETORNO TOTAL

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

Data base	jul-24	2024	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	4ª Emissão (R\$97,60) 25/03/2024 ⁹
Cota Patrimonial ¹⁰	0,90%	1,37%	4,86%	36,67%	13,82%	14,36%	0,12%
Cota Mercado ¹¹	-4,37%	-3,97%	1,46%	39,58%	15,59%	16,39%	-5,22%
CDI Líquido ⁷	0,77%	5,25%	9,78%	46,76%	38,89%	35,53%	3,05%
IFIX ⁵	0,52%	1,61%	5,24%	51,99%	19,96%	22,42%	-0,75%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	116,80%	26,18%	49,64%	78,43%	35,54%	40,40%	3,98%
Cota Mercado x CDI Líquido ¹²	N/A	N/A	14,91%	84,64%	40,08%	46,12%	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	172,75%	85,29%	92,63%	70,54%	69,23%	64,03%	N/A
Cota Mercado x IFIX ¹²	N/A	N/A	27,83%	76,13%	78,08%	73,10%	N/A

RENTABILIDADE

Rentabilidade mensal do Fundo considerando a distribuição de rendimento com base em investidores hipotéticos que tenham participado em uma das quatro emissões pelas respectivas cotas médias.

Valores de Referência no Mês			1ª Emissão R\$ 100,89		2ª Emissão R\$ 114,71		3ª Emissão R\$ 109,21		4ª Emissão R\$ 97,60	
Competência	Dividendos (R\$)	Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI
jul/24	0,75	0,77%	0,74%	96,4%	0,65%	84,8%	0,69%	89,1%	0,77%	99,7%
jun/24	0,75	0,67%	0,74%	110,9%	0,65%	97,6%	0,69%	102,5%	0,77%	114,7%
mai/24	0,80	0,71%	0,79%	111,9%	0,70%	98,5%	0,73%	103,4%	0,82%	115,7%
abr/24	0,80	0,75%	0,79%	105,1%	0,70%	92,5%	0,73%	97,1%	0,82%	108,7%
mar/24	0,80	0,71%	0,79%	111,9%	0,70%	98,4%	0,73%	103,4%	-	-
fev/24	0,80	0,68%	0,79%	116,3%	0,70%	102,3%	0,73%	107,5%	-	-
jan/24	0,80	0,86%	0,79%	92,3%	0,70%	81,2%	0,73%	85,3%	-	-
dez/23	1,03	0,72%	1,02%	140,9%	0,90%	124,0%	0,94%	130,2%	-	-
nov/23	0,80	0,78%	0,79%	101,7%	0,70%	89,4%	0,73%	93,9%	-	-
out/23	0,80	0,85%	0,79%	93,5%	0,70%	82,2%	0,73%	86,4%	-	-
set/23	0,80	0,83%	0,79%	95,7%	0,70%	84,2%	0,73%	88,4%	-	-
ago/23	0,75	0,97%	0,74%	76,8%	0,65%	67,5%	0,69%	70,9%	-	-

INFORMAÇÕES CONTÁBEIS¹³

Para apuração dos recursos disponíveis para distribuição no mês, são considerados os rendimentos de FIIs, as receitas financeiras e o resultado líquido da alienação de cotas de FIIs, deduzidos de taxas de administração, custódia e demais taxas legais e custos de manutenção do Fundo.

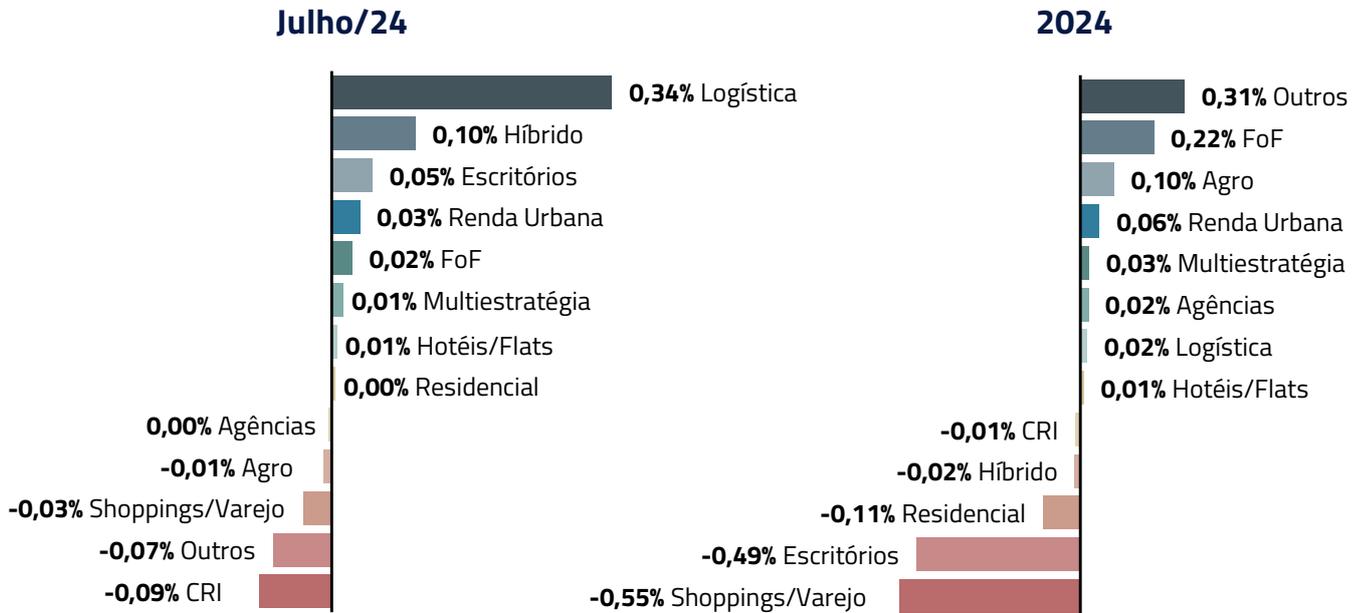
RECURSOS DISPONÍVEIS PARA DISTRIBUIÇÃO

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO (EM R\$)	jul/24
(+) Receitas Totais	5.888.677,12
(-) Despesas Totais	-518.975,49
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	185.982,35
(=) Resultado Mensal	5.555.683,99
(-) Reserva	-294.760,24
DISTRIBUIÇÃO	5.260.923,75

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. 13. Números não auditados.

DESEMPENHO VS. IFIX

Os gráficos abaixo apresentam, nos recortes mensal e anual, o resultado do Fundo por segmento em relação ao IFIX (segmentos com valores positivos indicam que o mesmo contribuiu de forma positiva na performance do KFOF11 em relação ao IFIX).



NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados representaram um total de 244.084 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 3,48% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 946.041 e um volume médio por negócio de R\$ 620.

No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 21,76 milhões.

R\$ 0,95 mi
VOLUME MÉDIO DIÁRIO



ALOCAÇÃO DO FUNDO¹⁴

Ao término do mês de julho o Fundo encontrava-se com **89,1%** dos ativos alocados em cotas de FIs segmentados de acordo com **as seguintes estratégias**:

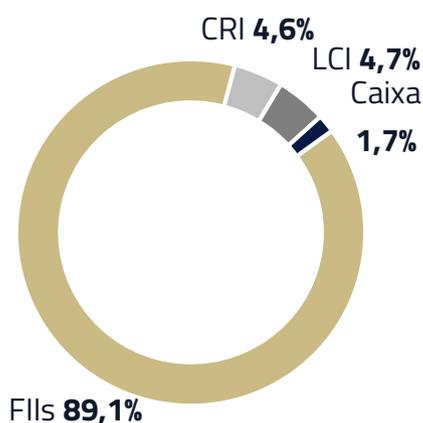
ALOCAÇÃO TÁTICA:

Estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo

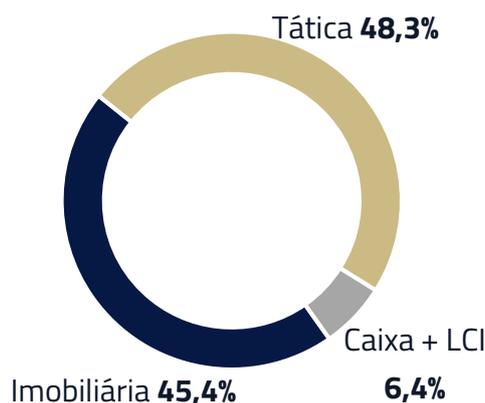
ALOCAÇÃO IMOBILIÁRIA:

Estratégia de alocação em ativos com qualidade imobiliária e viés de longo prazo.

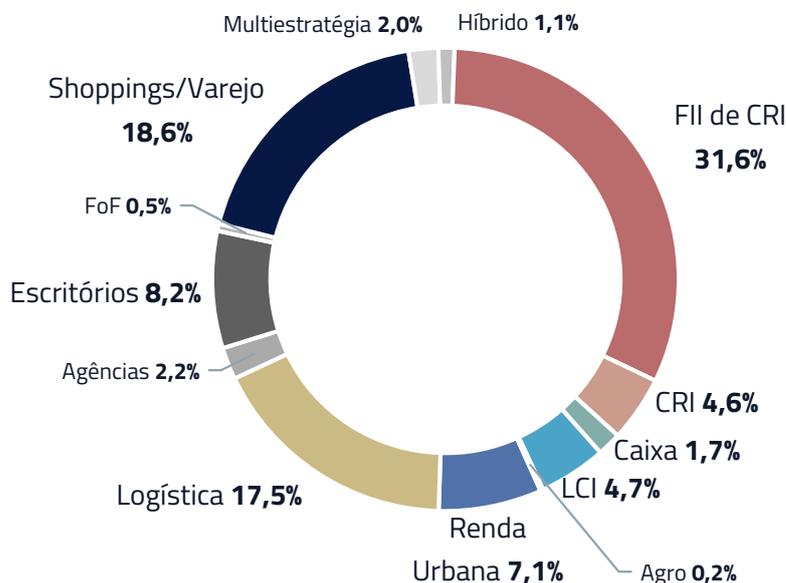
POR TIPO DE ATIVO¹⁵



POR ESTRATÉGIA¹⁶



POR CATEGORIA¹⁷



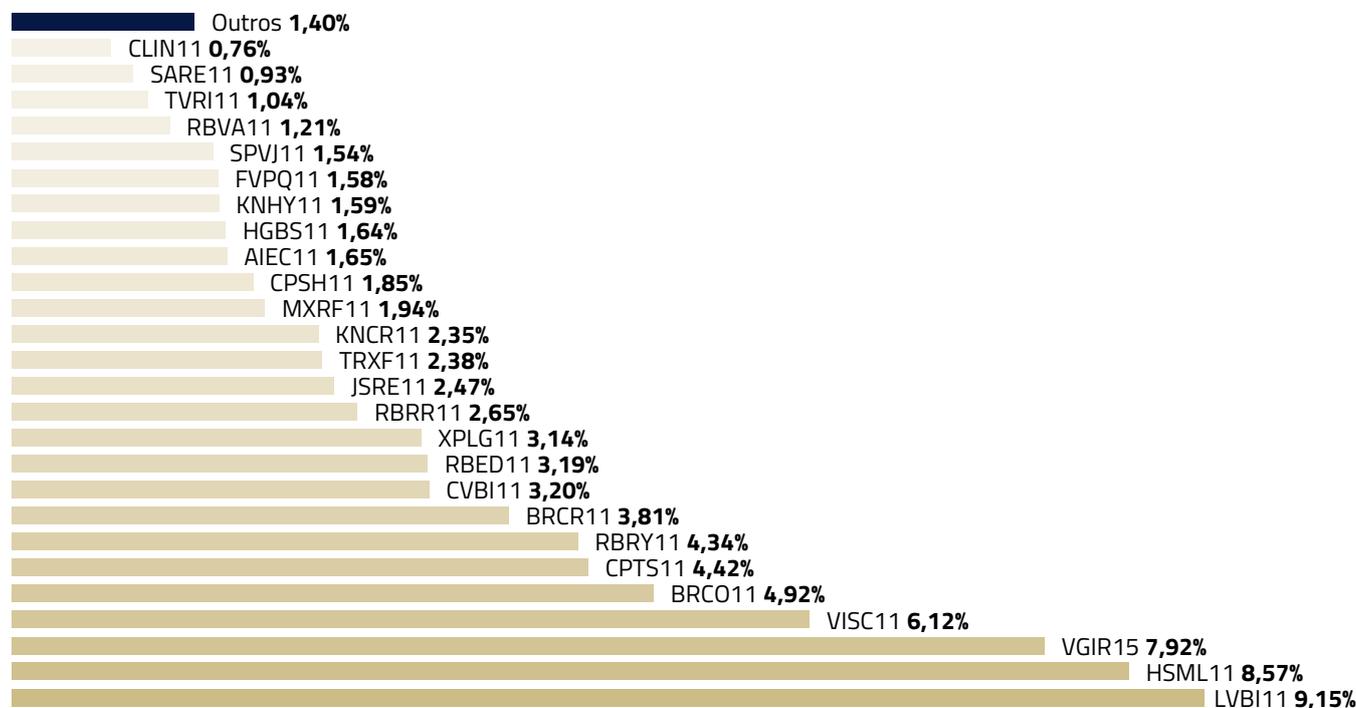
RESUMO DOS CRI

Devedor/Ativo	UF	Descrição	Garantias	Vencimento	LTV	Taxa	% PL
Even	SP	O CRI é baseado em estoque de unidades residenciais da incorporadora Even S.A. em São Paulo. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária do estoque de unidades residenciais e Alienação Fiduciária de cotas das SPEs dos projetos. Além disso, a estrutura do CRI conta com covenants financeiros e Índice de LTV (loan to value) máximo de 70%.	AF e AF de Cotas	Nov/28	66%	CDI + 2,55% a.a.	4,6%

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.

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 31/05/2024.



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	Âgio/Deságio ²¹
31.07.24	R\$ 658.281.149	R\$ 93,84	0,10%	R\$ 89,50	-4,63%
28.06.24	R\$ 657.619.640	R\$ 93,75	-1,82%	R\$ 94,34	0,63%
31.05.24	R\$ 669.804.532	R\$ 95,49	-0,55%	R\$ 93,00	-2,61%
30.04.24	R\$ 673.401.854	R\$ 96,01	-1,50%	R\$ 95,68	-0,35%
28.03.24	R\$ 616.453.115	R\$ 97,48	0,11%	R\$ 100,40	3,00%
29.02.24	R\$ 441.398.726	R\$ 97,37	-0,44%	R\$ 101,05	3,78%
31.01.24	R\$ 443.343.262	R\$ 97,80	-0,22%	R\$ 101,59	3,88%
29.12.23	R\$ 444.309.562	R\$ 98,01	2,45%	R\$ 97,87	-0,14%
30.11.23	R\$ 433.689.941	R\$ 95,67	0,22%	R\$ 94,17	-1,57%
31.10.23	R\$ 432.757.618	R\$ 95,46	-3,33%	R\$ 96,59	1,18%

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: relacionamento@kinea.com.br

