



## OBJETIVO

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

### PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup>

R\$ 669.804.531,80

### NÚMERO DE COTISTAS<sup>2</sup>

23.591

### TAXA DE ADM. E GESTÃO<sup>3</sup>

0,92% a.a.

### TAXA DE PERFORMANCE<sup>4</sup>

20% do que exceder a variação do IFIX<sup>5</sup>

### COTA PATRIMONIAL

R\$ 95,49/cota

Posição em 31/05/2024

### COTA MERCADO

R\$ 93,00/cota

Fechamento em 31/05/2024

### RENDA MENSAL

R\$ 0,80/cota

Pagamento em 14/06/2024

### VOLUME NEGOCIADO

R\$ 38.195.575 / mês

R\$ 1.818.837 / média diária

### INÍCIO DO FUNDO

03/09/2018

### GESTOR

Kinea Investimentos Ltda.

### ADMINISTRADOR

Intrag DTVM Ltda.

## Prezado Investidor,

Neste mês de maio tivemos uma concretização da perda de credibilidade fiscal no Brasil, em função da alteração da meta de superávit primário para 2025 para 0% do PIB, ante 0,5% anteriormente. Essa mudança revela que o governo brasileiro tem dificuldade de subir impostos, pela resistência do congresso e por não haver mais fontes tributárias para elevar. Como cortar gastos não parece ser uma agenda do governo atual, a situação fiscal seguirá frágil e problemática para os próximos anos. As despesas obrigatórias com saúde, educação e previdência do governo devem crescer acima do limite de gastos, o que implica em uma redução das despesas discricionárias (investimentos, emendas parlamentares). Porém não acreditamos que as despesas discricionárias devam ser cortadas, por não estar alinhada com os interesses políticos do governo e do congresso, e assim vemos que a credibilidade fiscal do país continuará a piorar para frente.

Também tivemos uma perda de credibilidade monetária, ante uma divisão atípica dos diretores do Banco Central no último encontro, em que os indicados no governo Bolsonaro votaram por um corte de 25 bps enquanto os indicados no governo Lula votaram por um corte de 50 bps. Isso gera um desconforto pois sinaliza uma maior leniência com a inflação para frente. As expectativas de inflação do Boletim Focus subiram para 3,75% em 2025 e a inflação implícita de 2025 subiu para 5,15%, acima do teto da meta. A credibilidade monetária é mais fácil de ser revertida, pois acreditamos que os diretores do Banco Central devem votar mais juntos nas próximas reuniões na direção de cortar menos ou não cortar a SELIC, visando ancorar as expectativas de inflação. Essa postura mais dura do Banco Central se traduz em juros maiores, o que tende a ser ruim para a bolsa.

No cenário internacional, acreditamos que a inflação americana deve surpreender para baixo. A inflação de abril não trouxe uma surpresa altista como ocorreram nos primeiros três meses do ano. Acreditamos que a ociosidade no mercado de trabalho americano crescerá (o que será benéfico para a inflação), como vemos no indicador das condições do mercado de trabalho elaborado pelo Fed Kansas, o qual revela um mercado de trabalho mais fraco hoje do que no período pré-pandemia. Assim, cremos que haverá corte de juros nos Estados Unidos.

KC Fed Labor Market Conditions Index, Level of Activity Indicator

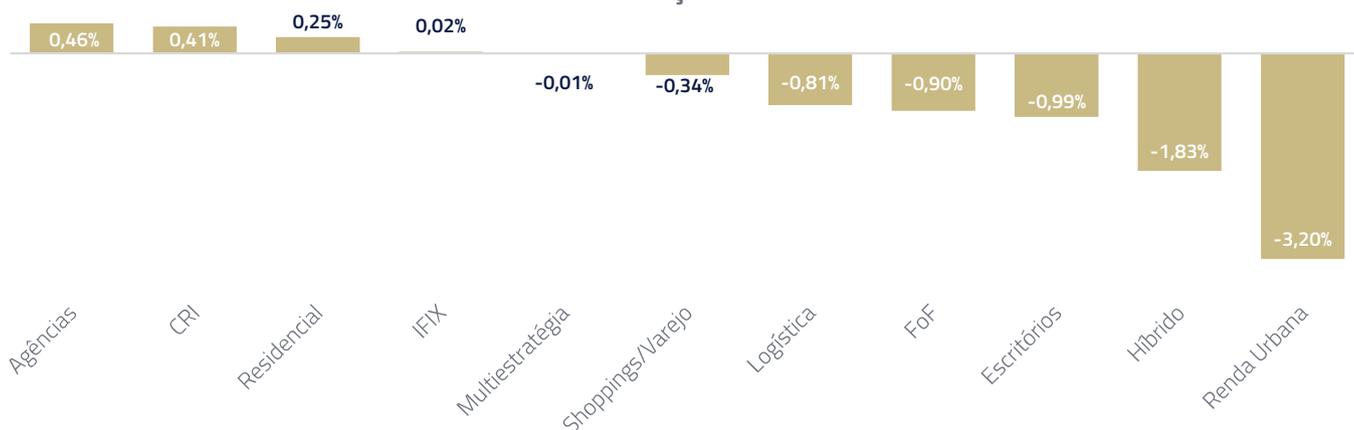


Fonte: Federal Reserve Bank of Kansas City

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 31/05/2024. 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/](http://www.b3.com.br/pt_br/).

No mercado de fundos imobiliários o IFIX teve ligeira alta de 0,02% em maio. Em um mês de abertura da curva de juros (+9 bps a +27 bps a depender do vencimento) os segmentos de tijolo (Renda Urbana, Híbrido, Logística, Escritórios) tiveram um pior desempenho, assim como o segmento de FoF, que é bem sensível a variações de juros futuros. O segmento de CRI foi defensivo com retorno +0,41% e o segmento de agências valorizou +0,46%, dada a continuidade do processo de venda de imóveis que gera lucros não recorrentes. O segmento Agro teve um retorno de +4,47%, pela recuperação de valor de mercado de fundos como BTAL11, RZTR11 e QAGR11, por diferentes razões como a repactuação de um CRI em situação delicada, a alocação de recursos de oferta, mudanças de equipe de gestão e aumento de dividendos.

### Variação IFIX



Com relação ao impacto do desastre climático do Rio Grande sobre as posições do KFOF, verificamos que o galpão localizado em Canoas, que representa 5% da receita imobiliária do fundo BRCO11, esteve um período inundado e com as atividades suspensas, porém não foi comunicado pelo fundo em seus fatos relevantes qualquer inadimplência ou dano estrutural relevante. Analisando o portfólio de ativos e a projeção de resultado do BRCO11, estamos confiantes que este evento não traz um impacto relevante e não compromete a tese de investimento. Também verificamos que o Shopping Praia de Belas e o iFashion Outlet Novo Hamburgo, que representam 16,2% da receita imobiliária do fundo CPSH11, não tiveram danos materiais significativos, porém devem ter resultados operacionais menores nos próximos dois meses, pela incerteza do evento sobre o comportamento do varejo, conforme divulgado pelo gestor em seu relatório gerencial. O CPSH11 é um fundo que tem shoppings de alta qualidade com bons fundamentos de resultado, por isso seguimos positivos na tese de investimento. O fundo HGBS11 também detém uma participação no iFashion Outlet, porém esta representa apenas 1% da receita. O BRCO11, CPSH11 e HGBS11 representam respectivamente 5,0%, 1,8% e 1,6% do portfólio do KFOF.

Considerando o cenário macroeconômico descrito, estamos mais cautelosos em nossas compras e priorizando fundos que tendem a desempenhar melhor neste ambiente. Assim no final do mês investimos cerca de 8% do patrimônio do fundo em um fundo de CRI de médio risco de crédito com operações indexadas ao CDI, que trará um resultado recorrente elevado para o fundo. De forma complementar estamos comprando até 3% do patrimônio do KFOF em outros fundos de CRI indexados ao IPCA e CDI, que devem contribuir para um carregamento maior. Além disso estamos comprando até 3% do patrimônio em fundos de tijolo muito descontados em relação ao valor justo de transações, que devem gerar um ganho de capital em um prazo maior. Decidimos também vender algumas posições para adequar o portfólio e gerar ganhos de capital. Vendemos uma parcela de um fundo de renda urbana e de um fundo de CRI e geramos cerca de R\$ 1,03 mi (R\$ 0,14 por cota) de ganho de capital bruto nessas vendas.

**3,04%** ↓  
IBOVESPA  
122.098 pontos

**1,35%** ↑  
DÓLAR  
R\$ 5,2416

**+0,02%**  
IFIX<sup>5</sup>

**86,4%**  
ativos alocados em  
fundos imobiliários

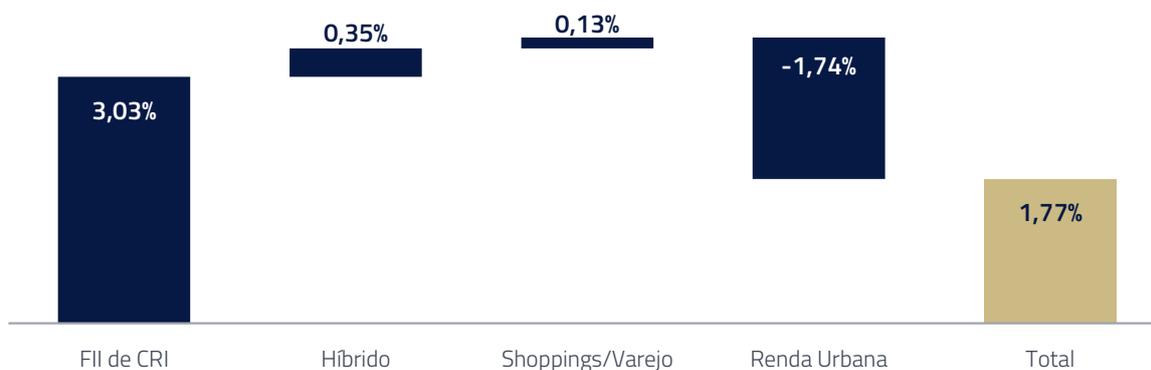
**10,32%**  
dividend yield<sup>6</sup>

O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 14/06, foi de R\$ 0,80/cota, equivalente a um dividend yield<sup>6</sup> de 10,32% (121% do CDI Líquido<sup>7</sup>) em relação à cota de mercado de fechamento do mês.

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.

## 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.



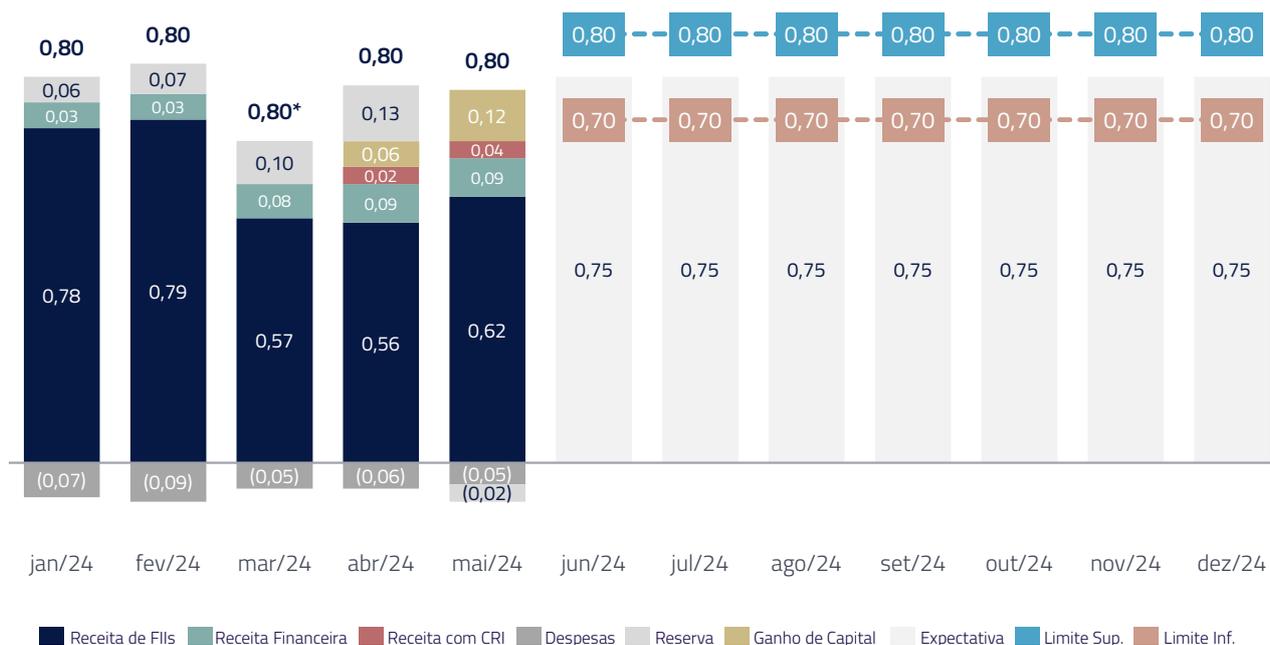
## COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO<sup>8</sup>

No mês, o rendimento foi de R\$ 0,80/cota, a ser distribuído em 14/06/24.

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

RESERVA ACUMULADA  
NÃO DISTRIBUÍDA  
**R\$ 0,16**/COTA

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	mai-24	2024	12 Meses	1ª Emissão (R\$100,89) 25/10/2018 <sup>9</sup>	2ª Emissão (R\$114,71) 04/11/2019 <sup>9</sup>	3ª Emissão (R\$109,21) 17/08/2020 <sup>9</sup>	4ª Emissão (R\$97,60) 25/03/2024 <sup>9</sup>
Cota Patrimonial <sup>10</sup>	0,29%	1,52%	14,45%	36,81%	13,94%	14,47%	0,22%
Cota Mercado <sup>11</sup>	-1,98%	-1,86%	20,30%	42,65%	18,13%	18,95%	-3,14%
CDI Líquido <sup>7</sup>	0,71%	3,74%	10,21%	44,55%	36,81%	33,51%	1,57%
IFIX <sup>5</sup>	0,02%	2,14%	12,24%	52,78%	20,59%	23,06%	-0,23%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	40,27%	40,62%	141,61%	82,63%	37,86%	43,19%	14,28%
Cota Mercado x CDI Líquido <sup>12</sup>	N/A	N/A	198,94%	95,72%	49,24%	56,53%	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	1.754,06%	70,92%	118,06%	69,75%	67,70%	62,77%	N/A
Cota Mercado x IFIX <sup>12</sup>	N/A	N/A	165,85%	80,80%	88,04%	82,17%	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	
Competência	Dividendos (R\$)	Taxa DI <sup>1</sup>	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI
mai/24	0,80	0,71%	0,79%	111,95%	0,70%	98,46%	0,73%	103,42%
abr/24	0,80	0,75%	0,79%	105,13%	0,70%	92,46%	0,73%	97,11%
mar/24	0,80	0,71%	0,79%	111,93%	0,70%	98,44%	0,73%	103,40%
fev/24	0,80	0,68%	0,79%	116,32%	0,70%	102,30%	0,73%	107,46%
jan/24	0,80	0,86%	0,79%	92,29%	0,70%	81,17%	0,73%	85,26%
dez/23	1,03	0,72%	1,02%	140,94%	0,90%	123,96%	0,94%	130,20%
nov/23	0,80	0,78%	0,79%	101,65%	0,70%	89,40%	0,73%	93,90%
out/23	0,80	0,85%	0,79%	93,52%	0,70%	82,25%	0,73%	86,39%
set/23	0,80	0,83%	0,79%	95,72%	0,70%	84,18%	0,73%	88,42%
ago/23	0,75	0,97%	0,74%	76,77%	0,65%	67,52%	0,69%	70,92%
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%

## INFORMAÇÕES CONTÁBEIS<sup>13</sup>

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.

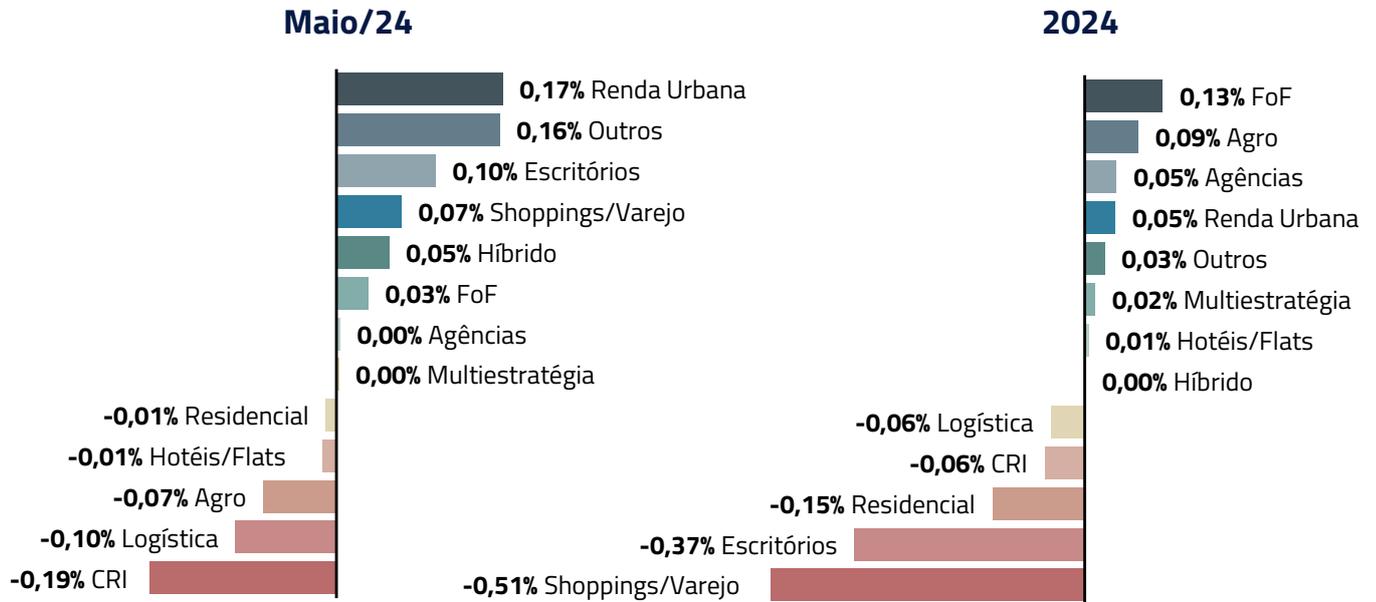
### RECURSOS DISPONÍVEIS PARA DISTRIBUIÇÃO

DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO (EM R\$)	mai/24
(+) Receitas Totais	5.312.097,00
(-) Despesas Totais	-354.502,29
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	837.750,53
<b>(=) Resultado Mensal</b>	<b>5.795.345,24</b>
(-) Reserva	-183.693,24
<b>DISTRIBUIÇÃO</b>	<b>5.611.652,00</b>

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 409.760 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 5,84% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 1.818.837 e um volume médio por negócio de R\$ 775.

No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 38,2 milhões.

**R\$ 1,82 mi**  
VOLUME MÉDIO DIÁRIO



## ALOCAÇÃO DO FUNDO<sup>14</sup>

Ao término do mês de maio o Fundo encontrava-se com **86,4%** dos ativos alocados em cotas de FIs segmentados de acordo com **as seguintes estratégias**:

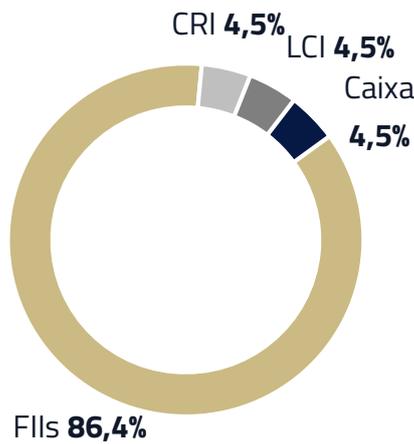
### ALOCAÇÃO TÁTICA:

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

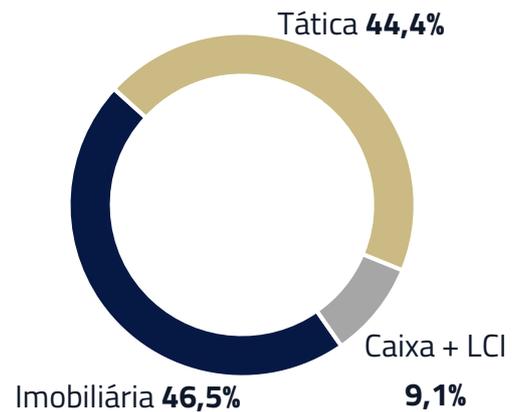
### ALOCAÇÃO IMOBILIÁRIA:

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

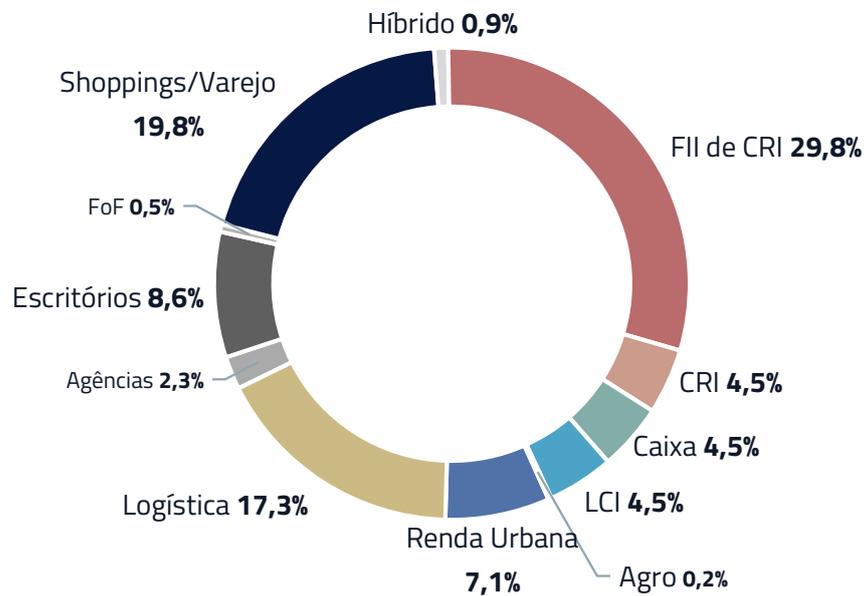
### POR TIPO DE ATIVO<sup>15</sup>



### POR ESTRATÉGIA<sup>16</sup>



### POR CATEGORIA<sup>17</sup>



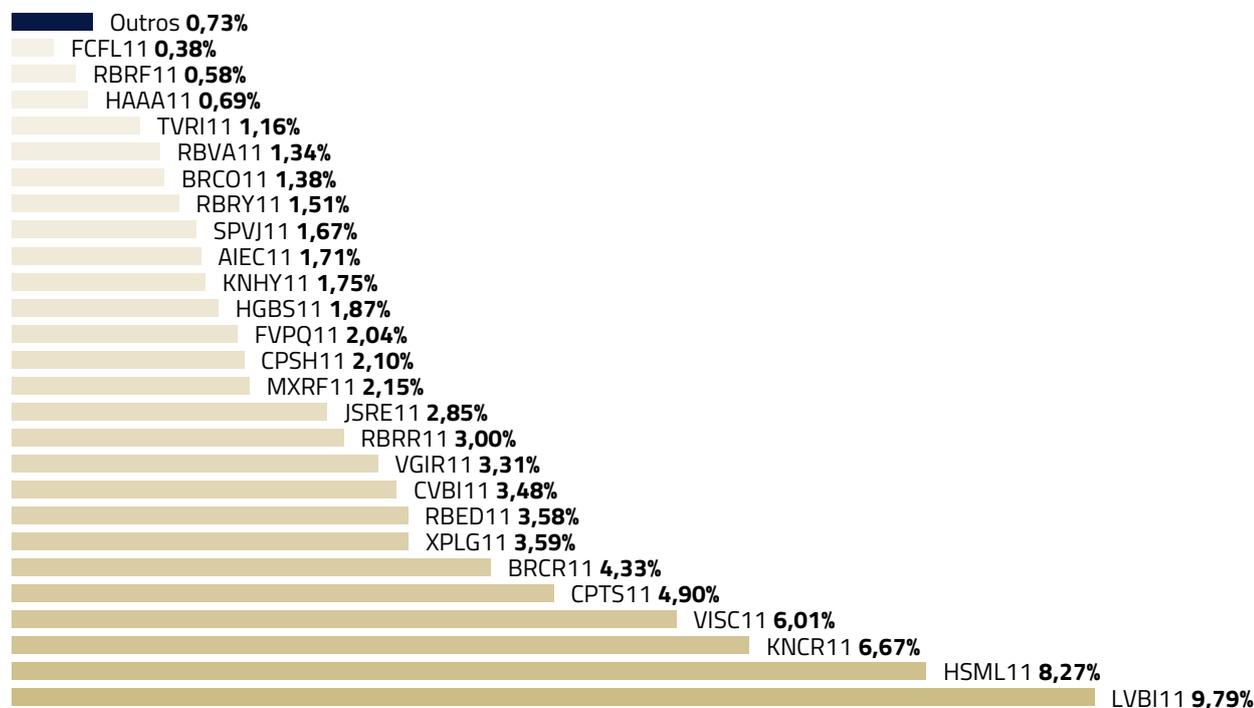
## RESUMO DOS CRI

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.	4,5%

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 FIIS<sup>18</sup>

Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em 28/03/2024.



## VALOR PATRIMONIAL<sup>19</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	Variação Mensal	Cota Mercado <sup>20</sup>	Âgio/Deságio <sup>21</sup>
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%
29.09.23	R\$ 447.679.980	R\$ 98,75	-0,68%	R\$ 98,29	-0,47%
31.08.23	R\$ 450.723.246	R\$ 99,42	0,54%	R\$ 96,54	-2,90%

## 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](mailto:relacionamento@kinea.com.br)

