



OBJETIVO

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 614.368.899,10

NÚMERO DE COTISTAS²

22.875

TAXA DE ADM. E GESTÃO³

0,92% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE⁴

20% do que exceder a variação do IFIX⁵

COTA PATRIMONIAL

R\$ 87,58/cota

Posição em 31/10/2024

COTA MERCADO

R\$ 76,30/cota

Fechamento em 31/10/2024

RENDA MENSAL

R\$ 0,75/cota

Pagamento em 14/11/2024

VOLUME NEGOCIADO

R\$ 45.304.507 / mês

R\$ 1.969.761 / média diária

INÍCIO DO FUNDO

03/09/2018

GESTOR

Kinea Investimentos Ltda.

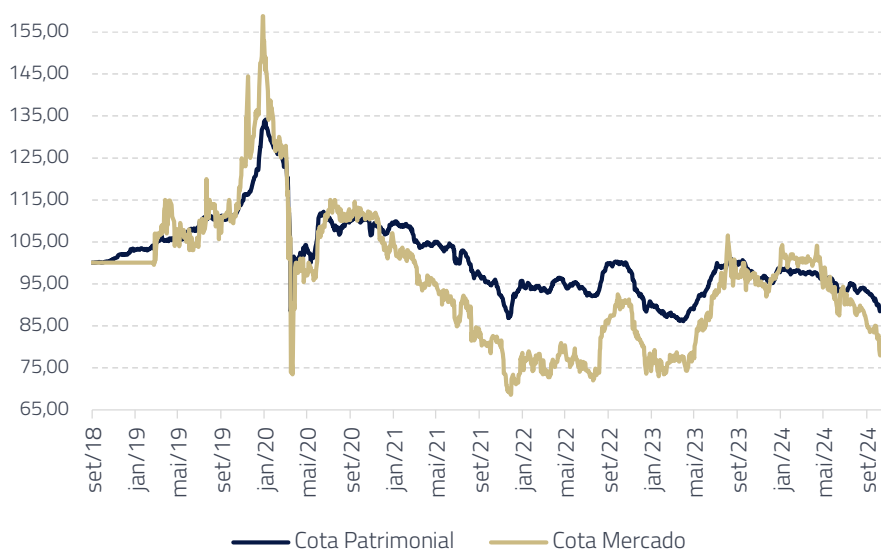
ADMINISTRADOR

Intrag DTVM Ltda.

Prezado Investidor,

Em outubro a cota patrimonial do KFOF teve queda de 2,71%, inferior à queda de 3,06% do IFIX. A cota patrimonial do KFOF variou de R\$ 90,79 ao final de setembro para R\$ 87,58 ao final de outubro. A cota de mercado do KFOF teve queda de 9,47% em outubro, bem maior que a queda da cota patrimonial. Com isso o valor de mercado atual está com um desconto de 12,88% em relação ao valor patrimonial, sendo este o valor justo do fundo neste momento, pois representa o valor de mercado dos ativos investidos pelo KFOF. Esse descasamento entre valor de mercado e valor patrimonial já ocorreu nos últimos anos, conforme mostra o Gráfico 1, e historicamente, investidores que compraram nesse nível de desconto foram bem recompensados via ganho de capital.

Gráfico 1: Cota Patrimonial vs. Cota Mercado



O KFOF apresenta os seguintes atrativos para o investidor no momento:

- O dividend yield é de 11,80% a.a., considerando o preço atual do KFOF;
- O rendimento do KFOF tem consistentemente aumentado desde 2018, como mostra o Gráfico 2;
- O fundo negocia com um desconto de 12,88% em relação ao valor patrimonial e os ativos investidos também negociam com um desconto médio de 18,53%, o que resulta em um desconto total de 29,03%, gerando um ganho potencial de +40,9%, como mostra o Gráfico 3.

Gráfico 2: Distribuição dos Rendimentos do Fundo ao longo dos anos

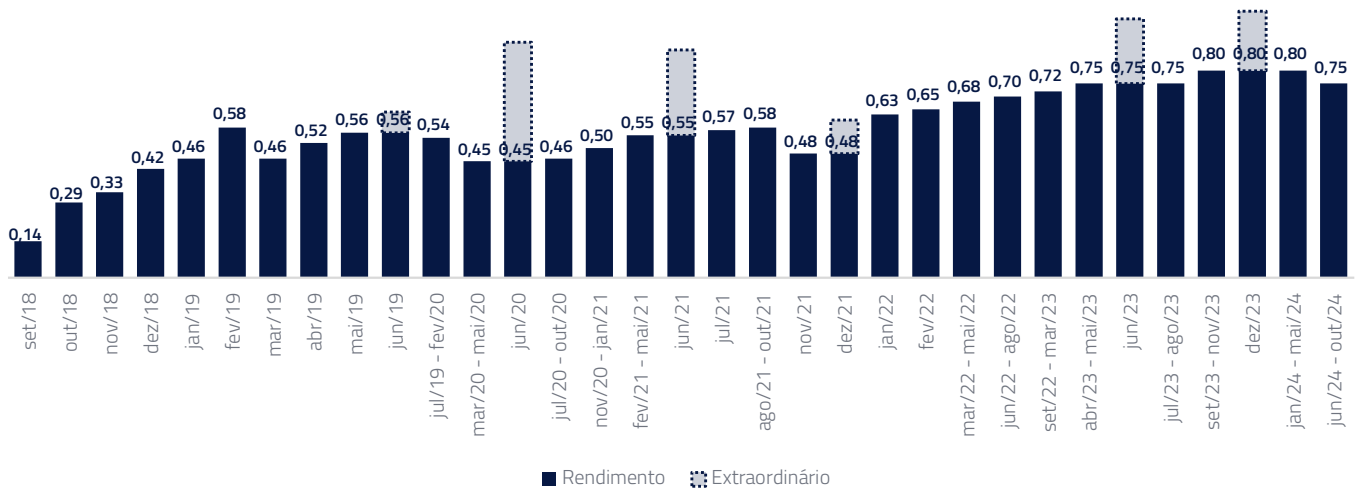
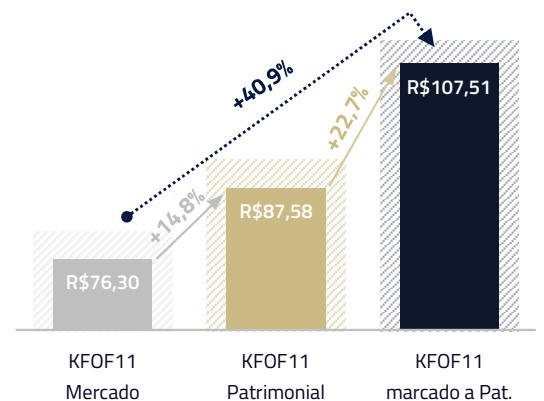


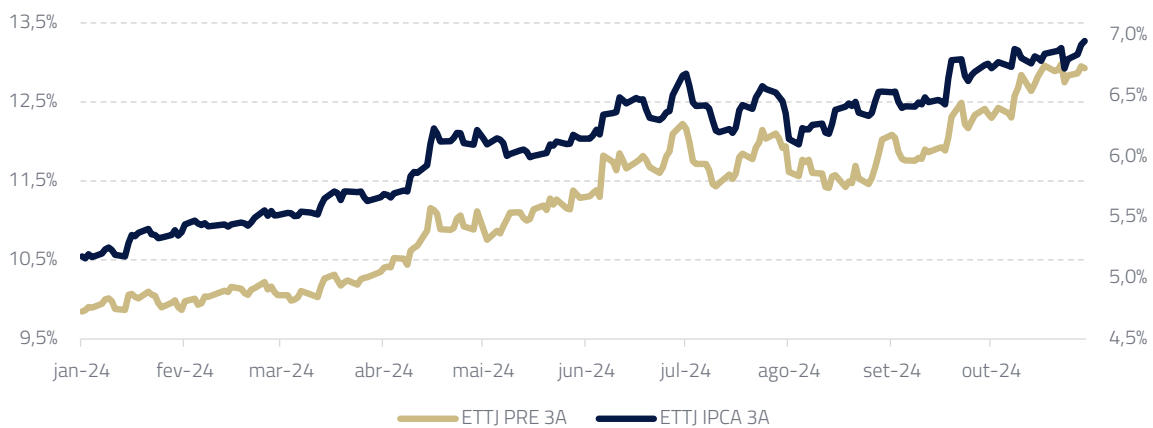
Gráfico 3: Upside potencial do Fundo

Segmento	% Ativo	Âgio/Deságio	Âgio/Deságio KFOF	Âgio/Deságio Total	Upside Potencial
CRI	31,28%	-5,31%	-12,88%	-17,51%	+21,23%
Shoppings/Varejo	17,10%	-26,33%	-12,88%	-35,82%	+55,81%
Outros	18,42%	-11,09%	-12,88%	-22,55%	+29,11%
Logística	17,04%	-14,40%	-12,88%	-25,43%	+34,10%
Escritórios	8,65%	-48,45%	-12,88%	-55,09%	+122,68%
Renda Urbana	7,51%	-17,43%	-12,88%	-28,06%	+39,01%
Total	+100,00%	-18,53%	-12,88%	-29,03%	+40,90%



A desvalorização do valor patrimonial do KFOF e do IFIX resultam da continuidade do problema fiscal do governo brasileiro. Este tem gerado resultados primários (resultado do governo sem considerar o pagamento de juros da dívida pública) e nominais (considera pagamento de juros) muito negativos e isso traz insegurança ao investidor em relação à saúde financeira do país. Isso por sua vez eleva os juros exigidos pelo investidor para financiar a dívida do país (Gráfico 4), o que aumenta o retorno demandado para todos os outros ativos, como a renda fixa e a renda variável, incluindo os fundos imobiliários.

Gráfico 4 – Taxa de Juros Nominal e Real



Conforme mostra o Gráfico 5, todos os segmentos que compõe o IFIX desvalorizaram em outubro, o que mostra a maior aversão a risco dos investidores de fundos imobiliários neste momento. Os segmentos que mais desvalorizaram em outubro foram residencial, multiestratégia, FoF e Agro, enquanto os segmentos que menos caíram foram Híbrido e Renda Urbana.

Neste momento, estamos investindo recursos em fundos de CRI e Multiestratégia, que possuem um retorno característico de renda fixa e oferecem maior proteção ao principal. Além disso, estamos alocando capital em dois fundos de escritórios que sofreram quedas significativas. Para gerar liquidez, vendemos uma pequena posição em um fundo de shoppings.

A gestão acredita que o atual nível de juros não é sustentável a médio prazo. Portanto, ajustamos nossa carteira para manter posições em fundos de tijolos com boas projeções, que devem se beneficiar de um retorno à normalidade dos juros no Brasil. Além disso, incluímos uma parcela de fundos de crédito com bom risco-retorno e alta projeção de dividendos no cenário de curto prazo, em que estimamos juros e inflação mais elevados.

Gráfico 5 - Variação IFIX



1,60% ↓
IBOVESPA
129.713 pontos

6,05% ↑
DÓLAR
R\$ 5,7779

-3,06%
IFIX⁶

89,3%
ativos alocados em
fundos imobiliários

11,80%
dividend yield⁶

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.

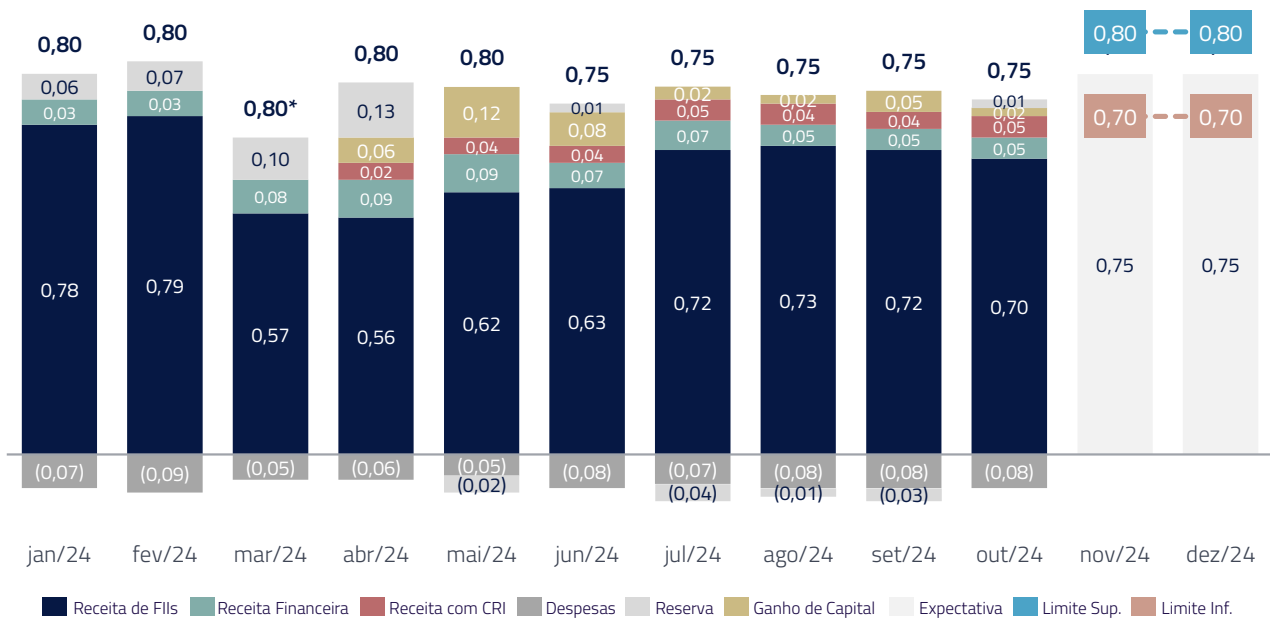
COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO⁷

No mês, o rendimento foi de R\$ 0,75/cota, a ser distribuído em 14/11/24.

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.

RESERVA ACUMULADA
NÃO DISTRIBUÍDA
R\$ 0,23/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.



INFORMAÇÕES CONTÁBEIS⁸

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	ago/24	set/24	out/24	Acum. 2S24
(+) Receitas de FIIs	5.066.457,20	5.130.470,14	5.043.866,98	4.879.419,60	20.120.213,92
(+) Receita Financeira	480.585,51	369.894,93	346.948,61	374.084,62	1.571.513,68
(+) Receita com CRI	341.634,41	326.847,27	313.146,14	347.893,56	1.329.521,38
(+/-) Resultado Líquido na alienação de cotas	185.982,35	118.362,90	342.930,28	105.389,07	752.664,60
(-) Despesas Totais	-518.975,49	-593.639,21	-555.045,29	-539.798,27	-2.207.458,26
(=) Resultado Mensal	5.555.683,99	5.351.936,03	5.491.846,72	5.166.988,58	21.566.455,32
(+/-) Reserva	-294.760,24	-91.012,28	-230.922,97	93.935,17	-522.760,32
Distribuição	5.260.923,75	5.260.923,75	5.260.923,75	5.260.923,75	21.043.695,00
(%) Distribuição	94,7%	98,3%	95,8%	101,8%	97,6%

RETORNO TOTAL

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

Data base	out-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	-2,71%	-3,02%	1,46%	32,70%	10,51%	11,03%	-2,79%
Cota Mercado ¹⁰	-9,47%	-15,09%	-12,51%	23,66%	2,40%	3,11%	-17,08%
CDI Líquido ¹¹	0,79%	7,64%	9,33%	50,25%	42,17%	38,73%	5,38%
IFIX ⁵	-3,06%	-3,22%	1,56%	44,76%	14,26%	16,60%	-5,46%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	N/A	N/A	15,63%	65,08%	24,93%	28,49%	N/A
Cota Mercado x CDI Líquido ¹²	N/A	N/A	N/A	47,08%	5,70%	8,04%	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	N/A	N/A	93,69%	73,06%	73,73%	66,47%	N/A
Cota Mercado x IFIX ¹²	N/A	N/A	N/A	52,85%	16,85%	18,75%	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
out/24	0,75	0,79%	0,74%	94,3%	0,65%	82,9%	0,69%	87,1%	0,77%	97,4%
set/24	0,75	0,71%	0,74%	104,8%	0,65%	92,2%	0,69%	96,8%	0,77%	108,4%
ago/24	0,75	0,74%	0,74%	100,8%	0,65%	88,7%	0,69%	93,1%	0,77%	104,2%
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	0,82%	0,79%	96,5%	0,70%	84,9%	0,73%	89,2%	-	-
dez/23	1,03	0,76%	1,02%	134,0%	0,90%	117,9%	0,94%	123,8%	-	-
nov/23	0,80	0,78%	0,79%	101,7%	0,70%	89,4%	0,73%	93,9%	-	-

VALOR PATRIMONIAL¹³

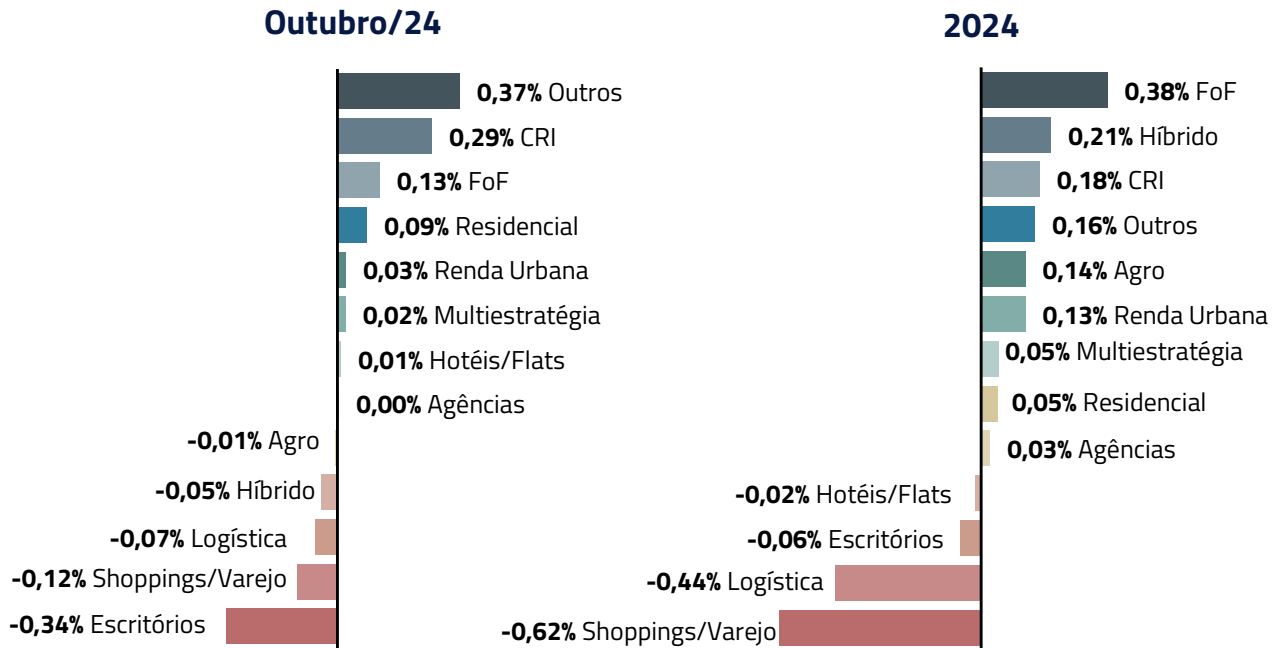
Histórico da variação patrimonial do Fundo (já deduzida da distribuição de rendimentos de cada mês) e do valor de mercado das cotas.

Data	Patrimônio Líquido	Cota Patrimonial	Variação Mensal	Cota Mercado ¹⁴	Âgio/Deságio ¹⁵
31.10.24	R\$ 614.368.899	R\$ 87,58	-3,53%	R\$ 76,30	-12,88%
30.09.24	R\$ 636.861.680	R\$ 90,79	-2,85%	R\$ 85,03	-6,35%
30.08.24	R\$ 655.554.182	R\$ 93,46	-0,41%	R\$ 87,41	-6,47%
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%

9. Data ponderada pelo volume diário de cada emissão. 10. Rentabilidade total calculada pela variação do Valor da cota do último dia útil do período de referência sobre o Valor da cota do último dia útil do período anterior considerando o reinvestimento dos dividendos na cota. 11. 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. 12. Comparação no período equivalente por conta do início das negociações no mercado secundário em 25/02/2019. 13. Valor patrimonial nas datas de referência já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada no período. 14. Valor de mercado da cota na data de referência. 15. Prêmio ou desconto do valor de mercado da cota em relação ao valor patrimonial da cota.

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 581.061 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 8,28% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 1.969.761 e um volume médio por negócio de R\$ 501.

No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 45,3 milhões.

R\$ 1,97 mi
VOLUME MÉDIO DIÁRIO



ALOCAÇÃO DO FUNDO¹⁶

Ao término do mês de outubro o Fundo encontrava-se com **89,3%** dos ativos alocados em cotas de FIs segmentados de acordo com **as seguintes estratégias**:

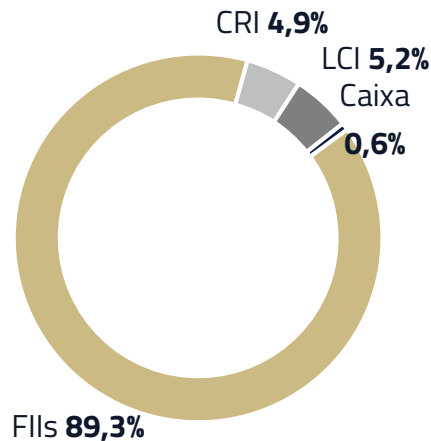
ALOCAÇÃO TÁTICA:

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

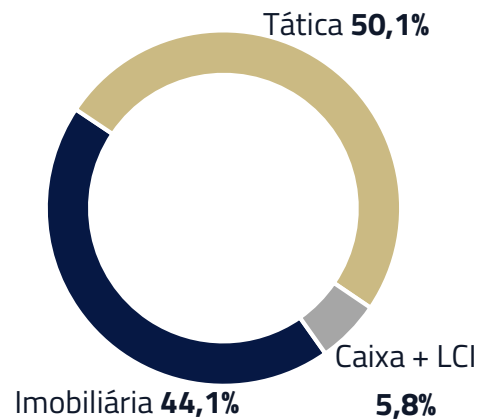
ALOCAÇÃO IMOBILIÁRIA:

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

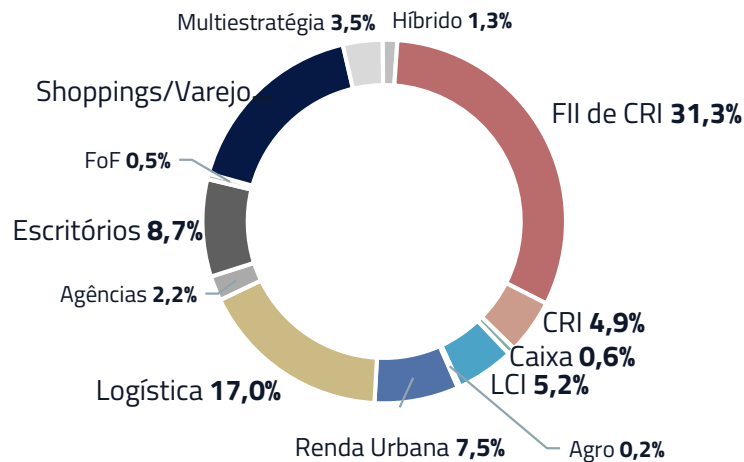
POR TIPO DE ATIVO¹⁷



POR ESTRATÉGIA¹⁸

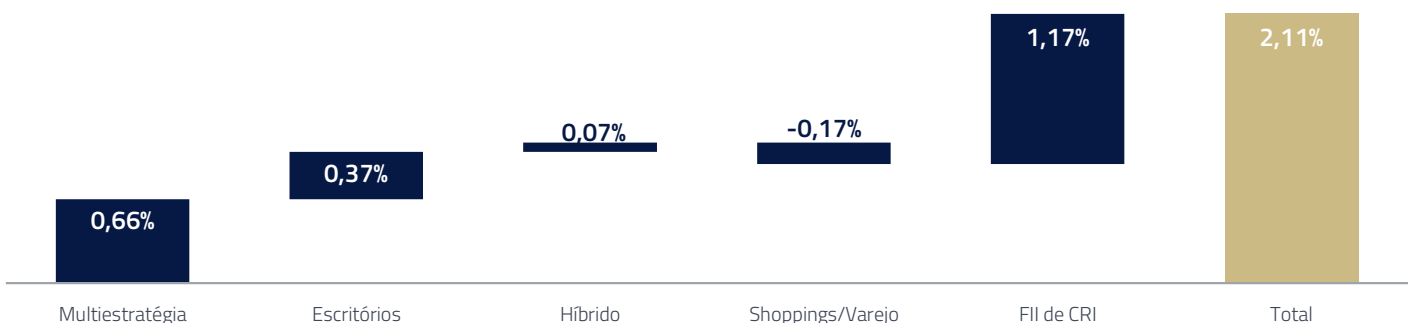


POR CATEGORIA¹⁹



MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

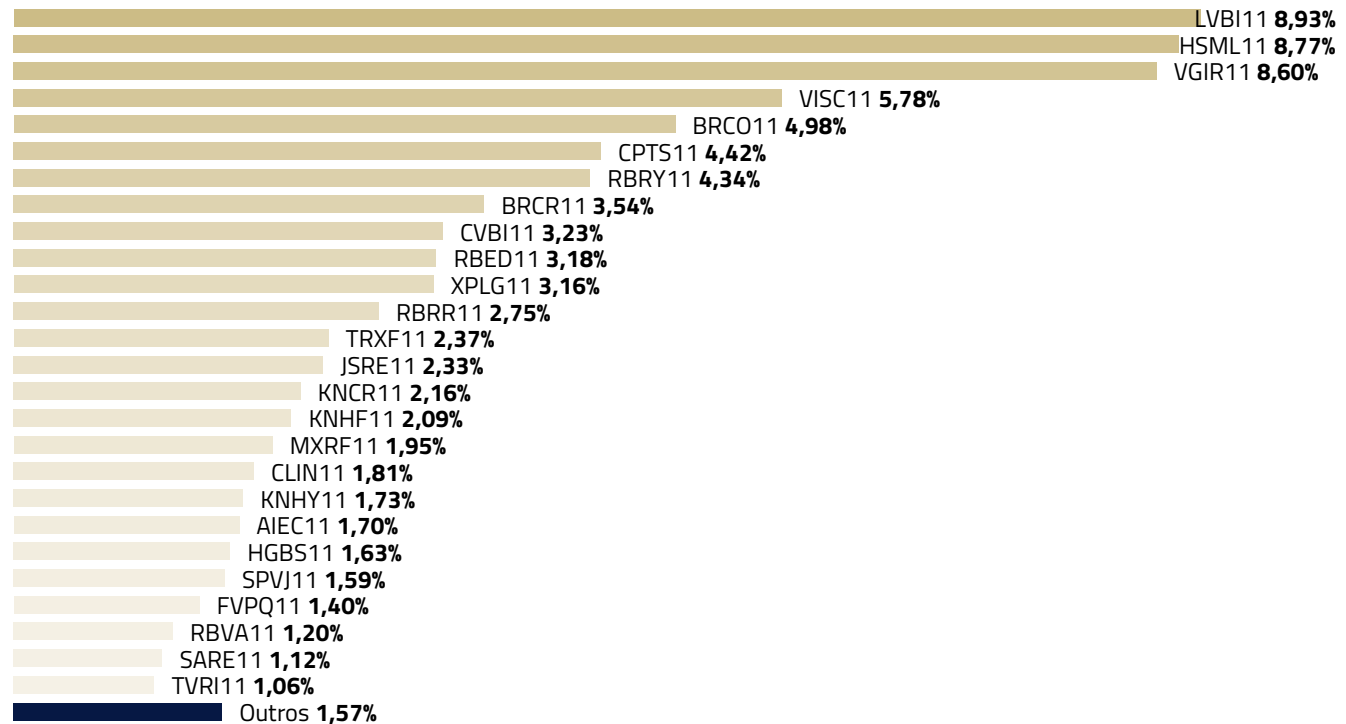
O gráfico abaixo detalha o volume movimentado nas operações realizadas durante o mês. Os valores positivos indicam as compras do mês e os negativos as vendas, com os valores sendo a porcentagem do patrimônio líquido.



16. Detalhamento da alocação dos recursos do Fundo na data base do relatório. 17. Alocação de cada classe de ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo. 18. Participação de cada estratégia em relação ao patrimônio líquido do Fundo. 19. Participação de cada categoria em relação ao patrimônio líquido do Fundo.

COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO DE FIIS²⁰

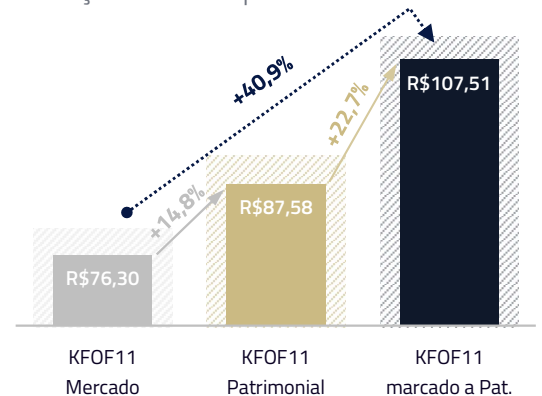
Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em 30/08/2024.



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
CRI	31,28%	-5,31%	-12,88%	-17,51%	+21,23%
Shoppings/Varejo	17,10%	-26,33%	-12,88%	-35,82%	+55,81%
Outros	18,42%	-11,09%	-12,88%	-22,55%	+29,11%
Logística	17,04%	-14,40%	-12,88%	-25,43%	+34,10%
Escritórios	8,65%	-48,45%	-12,88%	-55,09%	+122,68%
Renda Urbana	7,51%	-17,43%	-12,88%	-28,06%	+39,01%
Total	+100,00%	-18,53%	-12,88%	-29,03%	+40,90%



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.	4,9%

20. 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.

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

