

Kinea

uma empresa



## FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII

Novembro 2024

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 LÍQUIDO<sup>1</sup>**

R\$ 589.549.744,07

**NÚMERO DE COTISTAS<sup>2</sup>**

23.514

**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\$ 84,05/cota

Posição em 29/11/2024

**COTA MERCADO**

R\$ 76,34/cota

Fechamento em 29/11/2024

**RENDA MENSAL**

R\$ 0,75/cota

Pagamento em 13/12/2024

**VOLUME NEGOCIADO**

R\$ 39.606.991 / mês

R\$ 2.084.578 / média diária

**INÍCIO DO FUNDO**

03/09/2018

**GESTOR**

Kinea Investimentos Ltda.

**ADMINISTRADOR**

Intrag DTVM Ltda.

**Prezado Investidor,**

Em novembro a cota patrimonial do KFOF teve queda de 3,18%, mais acentuada que a queda de 2,11% do IFIX. A cota patrimonial do KFOF variou de R\$ 87,58 ao final de outubro para R\$ 84,05 ao final de novembro. A cota de mercado do KFOF se manteve estável, com variação positiva de 1,05% em novembro. O valor de mercado atual está com um desconto de 9,17% em relação ao valor patrimonial. Lembramos que o valor patrimonial é 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 e, historicamente, investidores que compraram nesse nível de desconto foram recompensados via ganho de capital.

Elencamos alguns atrativos que o KFOF apresenta para o investidor no momento:

- O dividend yield é de 11,79% a.a., dado o preço atual do KFOF;
- O rendimento do fundo cresce recorrentemente desde 2018, como mostra o Gráfico 1;
- O fundo negocia com um desconto de 9,17% em relação ao valor patrimonial e os ativos investidos também negociam com um desconto médio de 21,5%, o que resulta em um desconto total de 28,7%, gerando um ganho potencial de +40,3%, como mostra o Gráfico na página 8.

Gráfico 1: Distribuição dos Rendimentos do Fundo ao longo dos anos

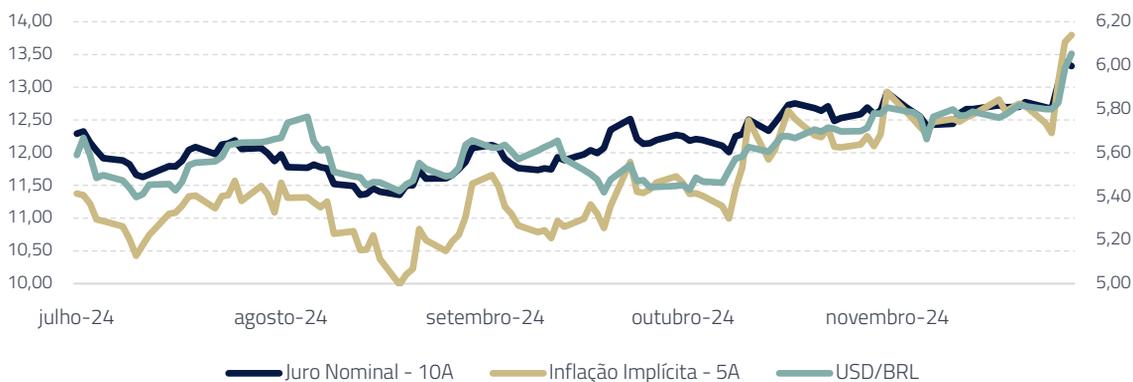


O cenário local teve novamente um piora em novembro, com aumento de juro nominal de 10 anos (+ 80 bps), da inflação implícita (+ 45 bps), do dólar em relação ao real (+ 4,77%). O juro de 10 anos atingiu 13,32%, a inflação implícita de 5 anos, 6,14%, e o dólar-real, 6,05, conforme ilustra o Gráfico 2.

O pacote de redução de gastos anunciado foi pior que o esperado pelo mercado. A expectativa do governo para a redução de despesas é de R\$ 70 bilhões para 2025-26, porém em nossa avaliação interna a economia será bem inferior. A divulgação da isenção de IR para trabalhadores que ganham até R\$ 5 mil mensais contribuiu para a percepção negativa do mercado, por se tratar de uma renúncia de receita, a qual deve ser compensada por um novo imposto para pessoas que ganham mais de R\$ 50 mil mensais.

O impacto da frustração com o pacote fiscal sobre as variáveis mencionadas deve levar o BCB a manter o ciclo de juros restritivo por um período maior na tentativa de manter a inflação sob controle. Avaliamos que a depreciação do real concomitante a uma atividade econômica aquecida devem elevar a inflação no próximo ano. A inflação implícita de 1 ano está em 6,79%, muito acima do teto da meta perseguida pelo BCB.

Gráfico 2: Juros Nominal, Inflação Implícita e Câmbio



Conforme mostra o Gráfico 3, praticamente todos os segmentos que compõe o IFIX desvalorizaram em novembro, refletindo a piora dos juros futuros sobre ativos de risco. Os segmentos que mais desvalorizaram em novembro foram FoF, Híbrido, Agências, Escritórios, Shoppings e Residencial, enquanto os segmentos que menos caíram foram CRI, Renda Urbana e Multiestratégia.

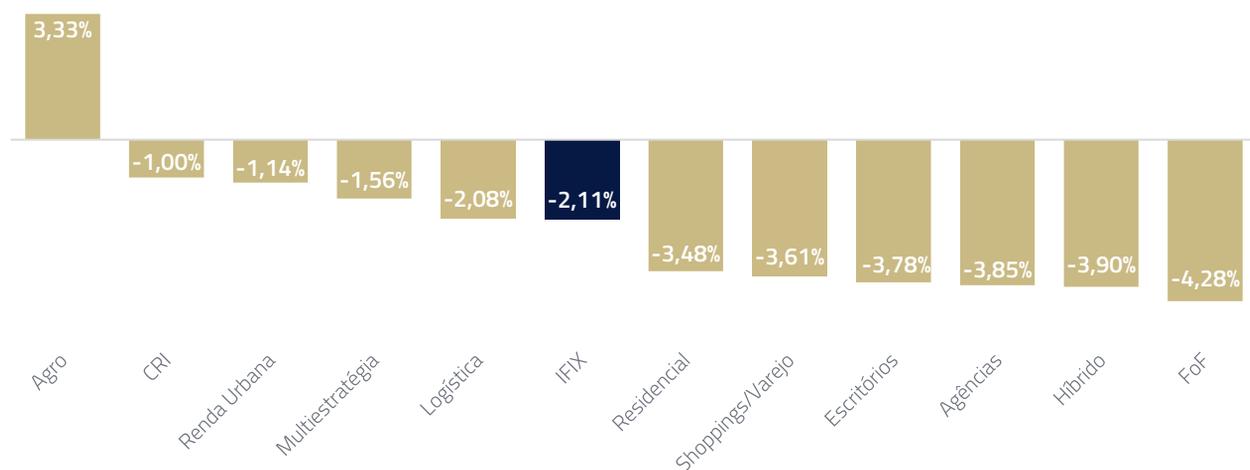
Em novembro investimos recursos em fundos de CRI, Multiestratégia, Residencial, Escritórios e Shoppings. Os fundos de CRI e Multiestratégia tem um retorno característico de renda fixa e oferecem maior proteção ao principal. Os fundos investidos dos segmentos Residencial, Escritórios e Shoppings sofreram quedas significativas e vemos oportunidades de médio prazo por aumento de rendimentos. Para gerar liquidez, vendemos fundos do segmento de Renda Urbana e vendemos cerca de R\$ 21 milhões da LCI.

A gestão acredita que o atual nível de juros não é sustentável a médio prazo e obrigará o governo a realizar um ajuste fiscal adequado, sob o risco de enfrentar uma inflação elevada e uma recessão econômica resultante dos juros em patamar elevado. A eventual reversão da situação atual depende de uma mudança no pacote anunciado visando cortes de caráter mais permanente e estruturante.

Ajustamos nossa carteira aumentar a 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.

Durante o mês de novembro o KFOF11 apurou receitas não-recorrentes resultantes dos ativos SPVJ11 (FII Succespar Varejo) e RBED11 (Rio Bravo Renda Educacional FII), os quais contribuíram com R\$ 0,38/cota na receita de dividendos do mês. Os ativos, que se encontram em processo de liquidação, geraram um lucro pela venda de seus imóveis recebido pelo KFOF11 no mês de novembro. Isso contribuiu para o aumento da reserva acumulada do KFOF11, que encerrou o mês em R\$ 0,41/cota.

Gráfico 3: Variação do IFIX



**-3,12%** ↓  
IBOVESPA  
125.668 pontos

**4,77%** ↑  
DÓLAR  
R\$ 6,0535

**-2,11%**  
IFIX<sup>5</sup>

**90,5%**  
ativos alocados em  
fundos imobiliários

**11,79%**  
dividend yield<sup>6</sup>

## COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO<sup>7</sup>

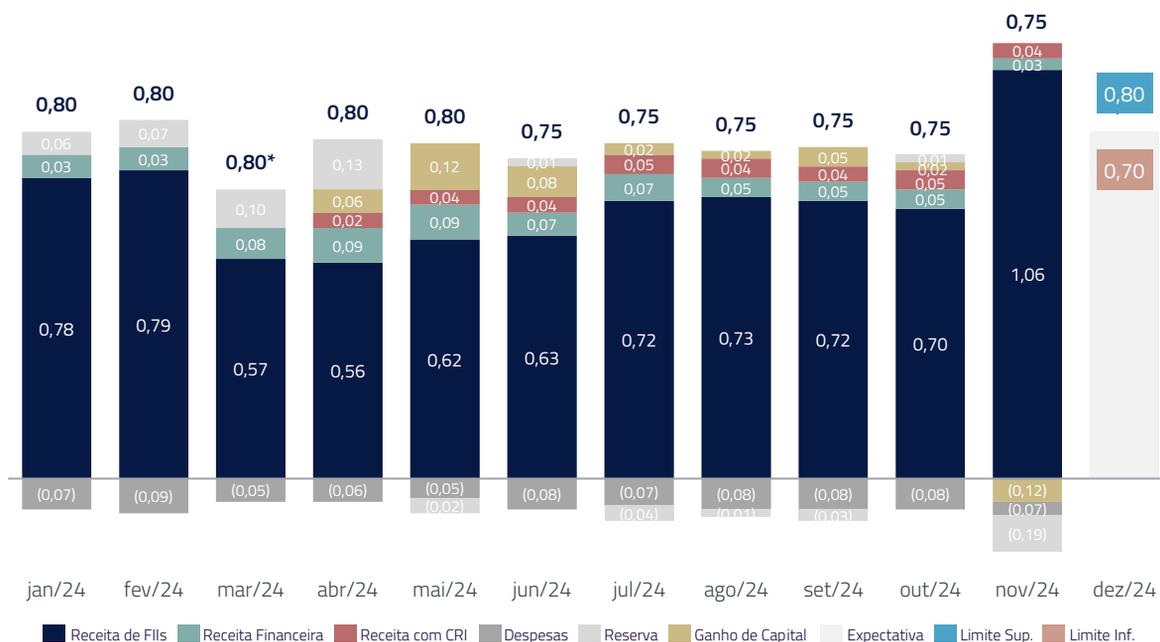
No mês, o rendimento foi de R\$ 0,75/cota, a ser distribuído em 13/12/24.

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\$ 0,41/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 CONTÁBEIS<sup>8</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\$)	Acum. 3T24	out/24	nov/24	Acum. 2S24
(+) Receitas de FIIs	15.240.794,32	4.879.419,60	7.401.790,35	27.522.004,27
(+) Receita Financeira	1.197.429,06	374.084,62	218.651,37	1.790.165,06
(+) Receita com CRI	981.627,82	347.893,56	293.182,83	1.622.704,21
(+/-) Resultado Líquido na alienação de cotas	647.275,53	105.389,07	-814.962,64	-62.298,04
(-) Despesas Totais	-1.667.659,99	-539.798,27	-519.845,00	-2.748.126,04
<b>(=) Resultado Mensal</b>	<b>16.399.466,74</b>	<b>5.166.988,58</b>	<b>6.578.816,92</b>	<b>28.124.449,46</b>
(+/-) Reserva	-616.695,49	93.935,17	-1.317.893,17	-1.819.830,71
<b>Distribuição</b>	<b>15.782.771,25</b>	<b>5.260.923,75</b>	<b>5.260.923,75</b>	<b>26.304.618,75</b>
(%) Distribuição	96,2%	101,8%	80,0%	93,5%

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

## RETORNO TOTAL

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

Data base	nov-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>	-3,18%	-6,11%	-2,80%	29,94%	8,22%	8,72%	-4,81%
Cota Mercado <sup>11</sup>	1,05%	-14,21%	-10,07%	24,95%	3,47%	4,19%	-16,22%
CDI Líquido <sup>7</sup>	0,67%	8,38%	9,21%	51,32%	43,18%	39,71%	6,10%
IFIX <sup>5</sup>	-2,11%	-5,26%	-1,23%	41,71%	11,85%	14,14%	-7,45%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	N/A	N/A	N/A	58,34%	19,03%	21,97%	N/A
Cota Mercado x CDI Líquido <sup>12</sup>	155,49%	N/A	N/A	48,62%	8,04%	10,56%	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	N/A	N/A	N/A	71,79%	69,31%	61,69%	N/A
Cota Mercado x IFIX <sup>12</sup>	N/A	N/A	N/A	59,82%	29,30%	29,64%	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
nov/24	0,75	0,67%	0,74%	110,5%	0,65%	97,2%	0,69%	102,1%	0,77%	114,3%
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 PATRIMONIAL<sup>13</sup>

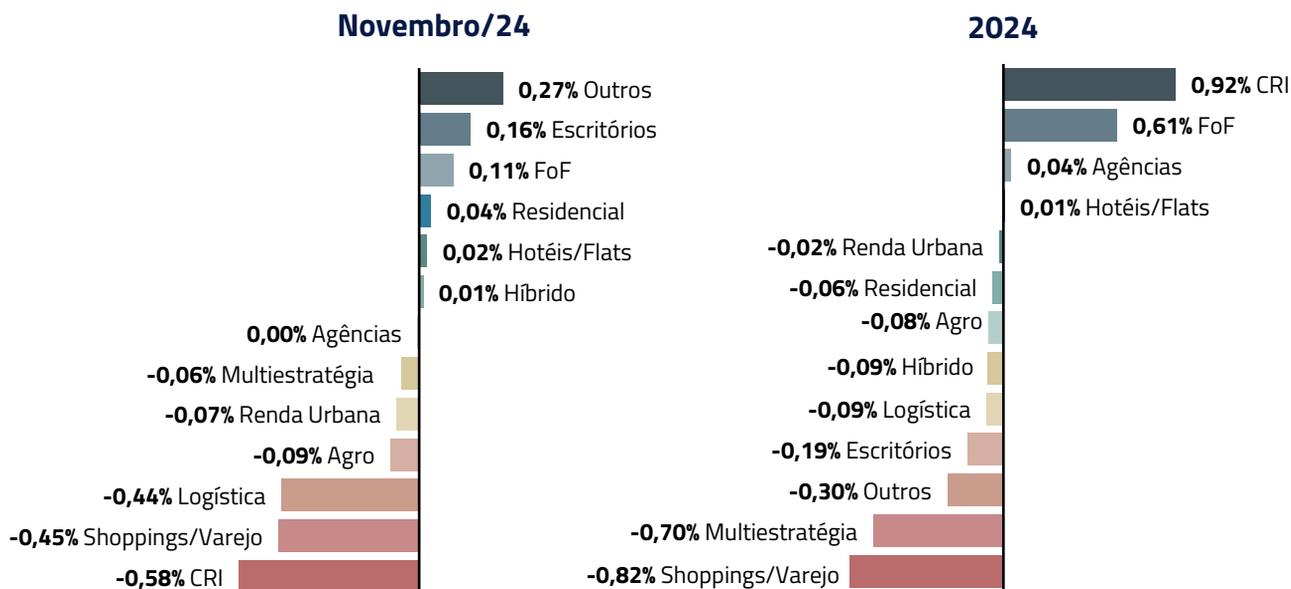
Histórico da variação patrimonial do Fundo (já deduzida da distribuição de rendimentos de cada mês) e do valor de mercado das cotas.

Data	Patrimônio Líquido	Cota Patrimonial	Varição Mensal	Cota Mercado <sup>14</sup>	Ágio/Deságio <sup>15</sup>
29.11.24	R\$ 589.549.744	R\$ 84,05	-4,04%	R\$ 76,34	-9,17%
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%

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 518.024 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 7,38% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 2.084.578 e um volume médio por negócio de R\$ 547.

No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 39,61 milhões.

**R\$ 2,08 mi**  
VOLUME MÉDIO DIÁRIO



## ALOCAÇÃO DO FUNDO<sup>16</sup>

Ao término do mês de novembro o Fundo encontrava-se com **90,5%** dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com **as seguintes estratégias**:

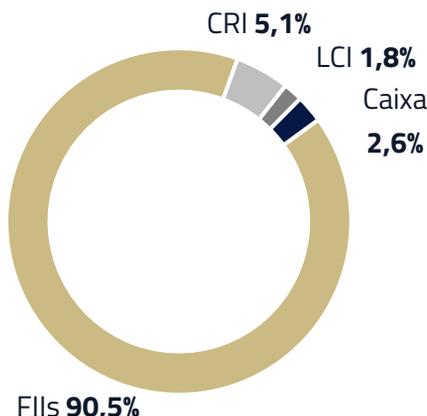
### ALOCAÇÃO TÁTICA:

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

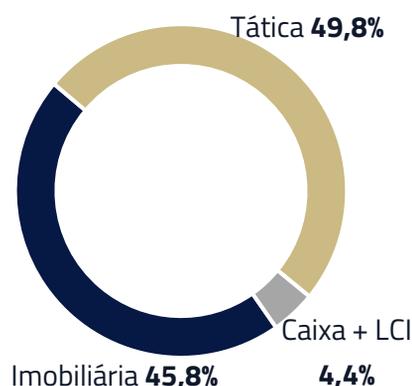
### ALOCAÇÃO IMOBILIÁRIA:

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

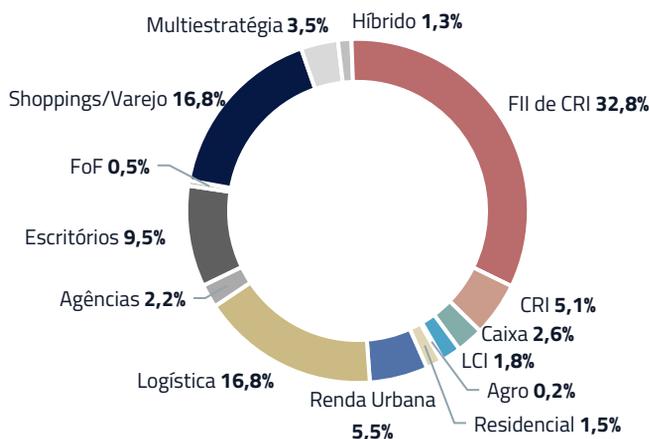
### POR TIPO DE ATIVO<sup>17</sup>



### POR ESTRATÉGIA<sup>18</sup>



### POR CATEGORIA<sup>19</sup>



## MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

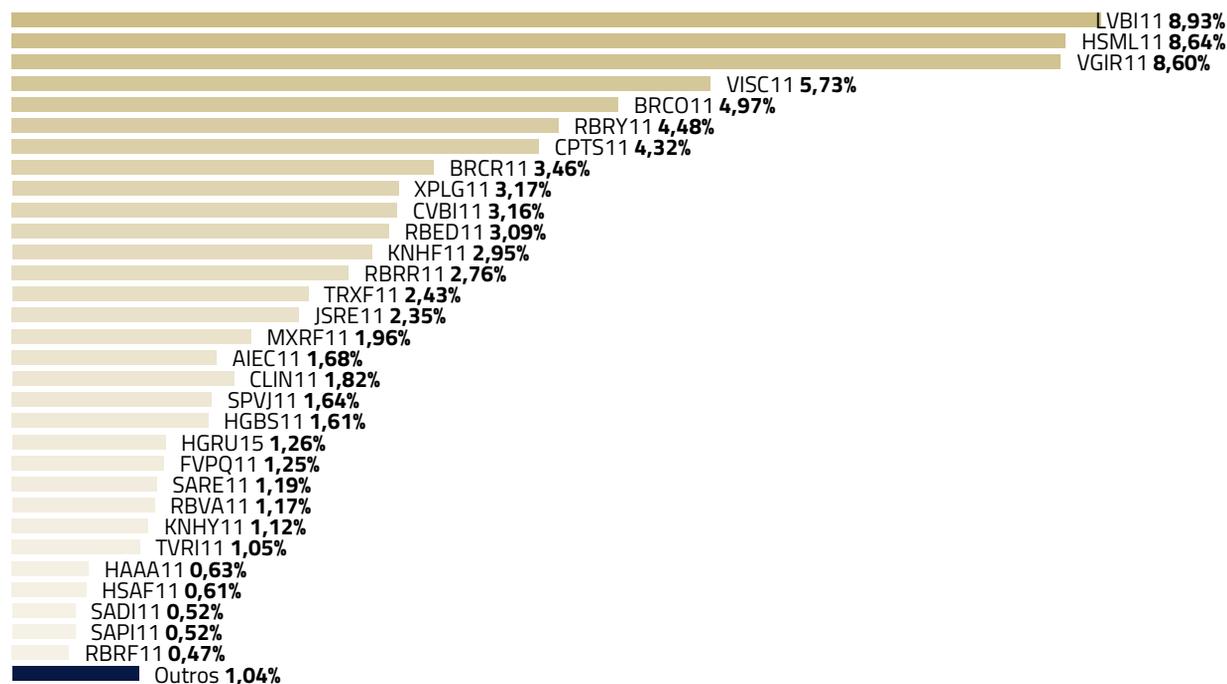
O gráfico abaixo detalha o volume movimentado nas operações realizadas durante o mês. Os valores positivos indicam as compras do mês e os negativos as vendas, com os valores sendo a porcentagem do patrimônio líquido.



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 FIIS<sup>20</sup>

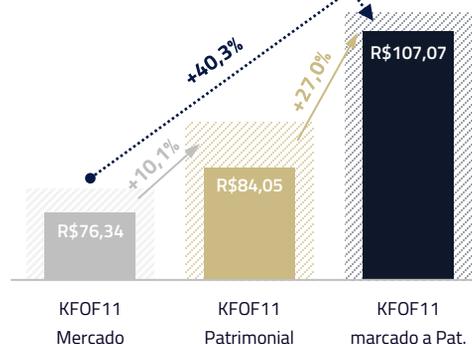
Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em 30/09/2024.



## 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	Âgio/Deságio	Âgio/Deságio KFOF	Âgio/Deságio Total	Upside Potencial
CRI	32,78%	-7,84%	-9,17%	-16,29%	+19,47%
Shoppings/Varejo	16,81%	-31,02%	-9,17%	-37,35%	+59,61%
Outros	18,60%	-14,97%	-9,17%	-22,77%	+29,48%
Logística	16,80%	-18,93%	-9,17%	-26,37%	+35,81%
Escritórios	9,50%	-49,04%	-9,17%	-53,71%	+116,04%
Renda Urbana	5,52%	-11,37%	-9,17%	-19,50%	+24,22%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>-21,50%</b>	<b>-9,17%</b>	<b>-28,70%</b>	<b>+40,26%</b>



## 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.	5,1%

## 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)

