

Kinea

uma empresa



## FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII

Dezembro 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\$ 574.694.240,62

### TAXA DE ADM. E GESTÃO<sup>2</sup>

0,92% a.a.

### TAXA DE PERFORMANCE<sup>3</sup>

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

### COTA PATRIMONIAL

R\$ 81,93/cota

Posição em 31/12/2024

### COTA MERCADO

R\$ 70,96/cota

Fechamento em 31/12/2024

### RENDA MENSAL

R\$ 0,75/cota

Pagamento em 15/01/2025

### VOLUME NEGOCIADO

R\$ 47.544.034 / mês

R\$ 2.502.318 / média diária

### INÍCIO DO FUNDO

03/09/2018

### GESTOR

Kinea Investimentos Ltda.

### ADMINISTRADOR

Intrag DTVM Ltda.

## Prezado Investidor,

Em dezembro a cota patrimonial do KFOF teve queda de 1,63%, mais acentuada que a queda de 0,67% do IFIX. A cota patrimonial do KFOF variou de R\$ 84,05 ao final de novembro para R\$ 81,93 ao final de dezembro. A cota de mercado do KFOF teve queda de 6,13% no mês, mais acentuada que a queda da cota patrimonial, resultando em um desconto de 13,39% da cota de mercado 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.

O mercado de fundos imobiliários apresentou uma volatilidade atípica neste mês. Após o anúncio do pacote de redução de gastos pelo governo ao final do mês de novembro as taxas de juros futuras e a inflação implícita tiveram alta significativa, conforme ilustra o gráfico 1, com reflexo sobre os preços dos ativos de risco, inclusive os fundos imobiliários. Até o dia 19 de dezembro o IFIX registrava uma queda de 8,25%, porém nos últimos 6 pregões de 2024 o índice teve uma forte recuperação, resultando na queda mensal de 0,67%, vide gráfico 4. A variação negativa foi disseminada em sete dos segmentos do IFIX, indicando um movimento de saída geral. Somada à piora das variáveis macro, ocorreu um fluxo atípico de venda de investidores pessoa física em dezembro, verificado a partir do baixo crescimento da média do número de investidores, conforme consta no gráfico 3, e de dados de movimentação por classe de investidor da B3.

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. 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. 3. A taxa de performance é calculada e provisionada diariamente e paga semestralmente. 4. O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFI) 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/).

Destacamos que a classe de fundos imobiliários teve um crescimento no número de investidores recente, desde 2020, e uma grande parte destes não teve uma experiência de maior volatilidade no período – gráfico 2 –, o que contribui para este fluxo relevante de venda.

Gráfico 1: Juro Nominal, Inflação Implícita e Câmbio

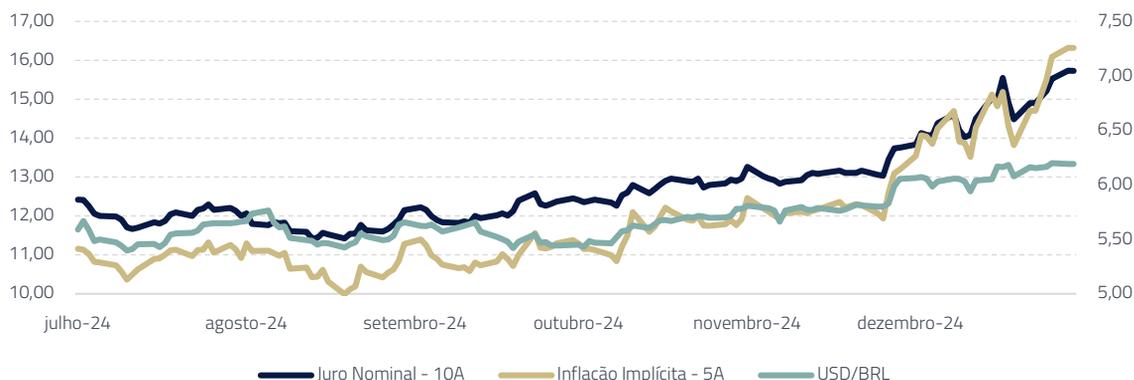
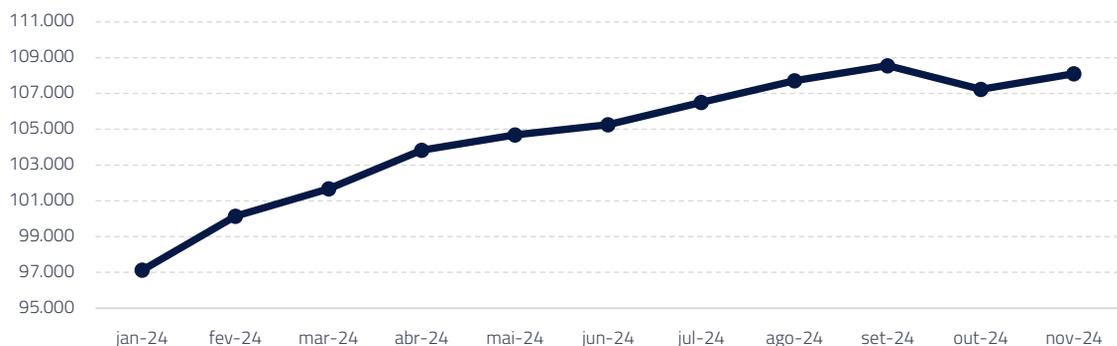


Gráfico 2: Retorno anual do IFIX e número de investidores



Gráfico 3: Média de cotistas dos fundos do IFIX



A projeção do mercado para o juro e inflação de 1 ano está em 15,43% e 7,61%, respectivamente. Entramos em 2025 com um cenário macro interno complexo, sendo que qualquer melhora passaria por uma retomada da credibilidade do governo em relação à trajetória da dívida pública. Esta credibilidade resultaria de medidas adicionais de redução de gastos, idealmente estruturais. Prever cenários para o cenário macro é uma tarefa complexa – não há como prever eventos/choques positivos ou negativos – porém acreditamos que a manutenção da atual trajetória da dívida resultará em um aumento de inflação e uma desaceleração da atividade, com impactos sobre o emprego e o poder de compra.

Considerando um cenário de maior inflação acreditamos que a classe de fundos imobiliários oferece uma proteção de médio prazo. Em primeiro lugar os imóveis comerciais de boa qualidade e localização tendem a repassar a inflação em seus contratos de aluguel, o que resulta no aumento nominal de seu valor. Em segundo lugar os fundos de dívida imobiliária repassam em seus dividendos a inflação e a taxa de juros, considerando a adimplência dos CRIs.

Estamos preparando o portfólio o KFOF para este momento de mercado complexo, por meio do aumento de fundos de dívida imobiliária e instrumentos de caixa - hoje representam 54,2% do patrimônio -, que repassam no curto prazo o aumento de inflação e do CDI. Lembramos que os fundos de ativos reais investidos têm em geral baixa alavancagem e repassam a inflação em seus contratos de aluguel.

Em dezembro vendemos ativos de Renda Urbana e Shoppings que somavam 0,43% do patrimônio e investimos 1,39% em fundos de CRI, Shopping e Residencial. As compras estão alinhadas à estratégia de aumento de fundos de CRI, que devem contribuir positivamente para o resultado recorrente do KFOF.

Foi anunciada a distribuição de R\$ 0,75 por cota para pagamento em janeiro-25. A nossa projeção de distribuição para o primeiro semestre de 2025 está entre R\$ 0,70 e R\$ 0,80.

Gráfico 4: Variação do IFIX



**-4,28%** ↓  
IBOVESPA  
120.283 pontos

**2,29%** ↑  
DÓLAR  
R\$ 6,1923

**-0,67%**  
IFIX<sup>4</sup>

**91,3%**  
ativos alocados em  
fundos imobiliários

**12,68%**  
dividend yield<sup>5</sup>

5. 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 RENDIMENTO<sup>6</sup>

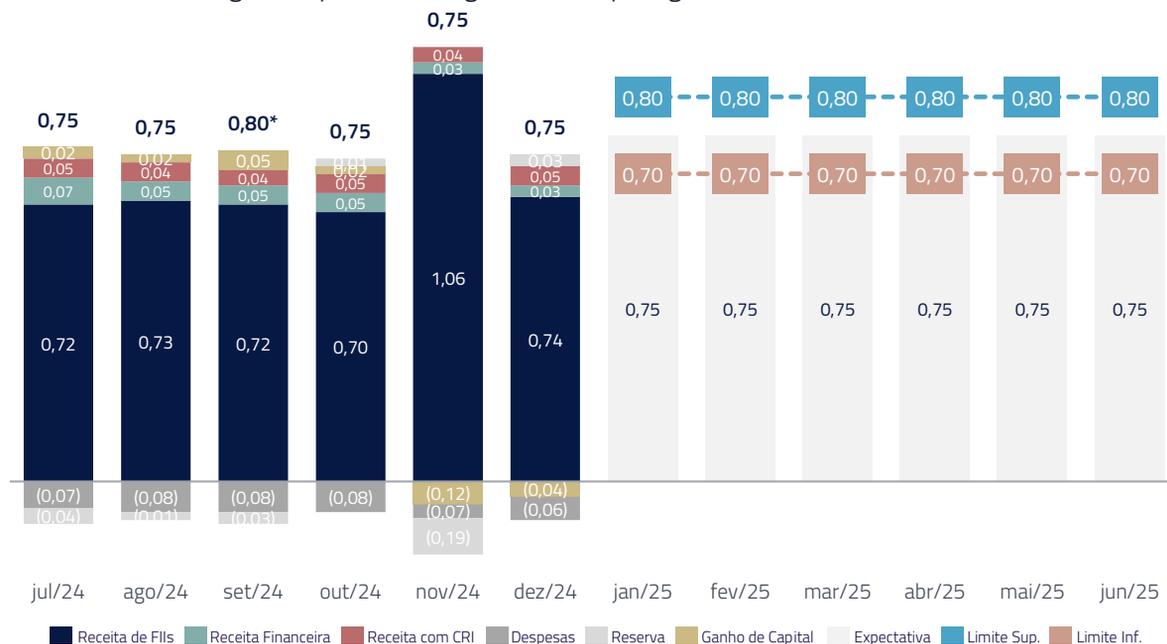
No mês, o rendimento foi de R\$ 0,75/cota, a ser distribuído em 15/01/25.

RESERVA ACUMULADA  
NÃO DISTRIBUÍDA

R\$ 0,38/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 primeiro semestre de 2025. A projeção se baseia na expectativa de retorno gerado pela estratégia adotada pela gestão no cenário atual de mercado.



## INFORMAÇÕES CONTÁBEIS<sup>7</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	dez/24	Acum. 2S24
(+) Receitas de FIIs	15.240.794,32	4.879.419,60	7.401.790,35	5.196.298,28	32.718.302,55
(+) Receita Financeira	1.197.429,06	374.084,62	218.651,37	226.371,33	2.016.536,39
(+) Receita com CRI	981.627,82	347.893,56	293.182,83	338.874,95	1.961.579,16
(+/-) Resultado Líquido na alienação de cotas	647.275,53	105.389,07	-814.962,64	-310.548,95	-372.846,98
(-) Despesas Totais	-1.667.659,99	-539.798,27	-519.845,00	-418.504,58	-3.145.807,84
<b>(=) Resultado Mensal</b>	<b>16.399.466,74</b>	<b>5.166.988,58</b>	<b>6.578.816,92</b>	<b>5.032.491,04</b>	<b>33.177.763,27</b>
(+/-) Reserva	-616.695,49	93.935,17	-1.317.893,17	228.432,71	-1.612.220,77
<b>Distribuição</b>	<b>15.782.771,25</b>	<b>5.260.923,75</b>	<b>5.260.923,75</b>	<b>5.260.923,75</b>	<b>31.565.542,50</b>
(%) Distribuição	96,2%	101,8%	80,0%	104,5%	95,1%

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

## RETORNO TOTAL

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

Data base	dez-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>9</sup>	-1,63%	-7,63%	-7,63%	28,59%	7,09%	7,59%	-5,80%
Cota Mercado <sup>10</sup>	-6,13%	-19,46%	-19,46%	17,30%	-2,87%	-2,19%	-21,35%
CDI Líquido <sup>6</sup>	0,79%	9,24%	9,24%	52,59%	44,37%	40,86%	6,94%
IFIX <sup>5</sup>	-0,67%	-5,89%	-5,89%	40,76%	11,10%	13,38%	-8,08%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	N/A	N/A	N/A	54,36%	15,97%	18,58%	N/A
Cota Mercado x CDI Líquido <sup>11</sup>	N/A	N/A	N/A	32,89%	N/A	N/A	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	N/A	N/A	N/A	70,14%	63,84%	56,75%	N/A
Cota Mercado x IFIX <sup>11</sup>	N/A	N/A	N/A	42,44%	N/A	N/A	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
dez/24	0,75	0,79%	0,74%	94,3%	0,65%	82,9%	0,69%	87,1%	0,77%	97,4%
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%	-	-

## VALOR PATRIMONIAL<sup>12</sup>

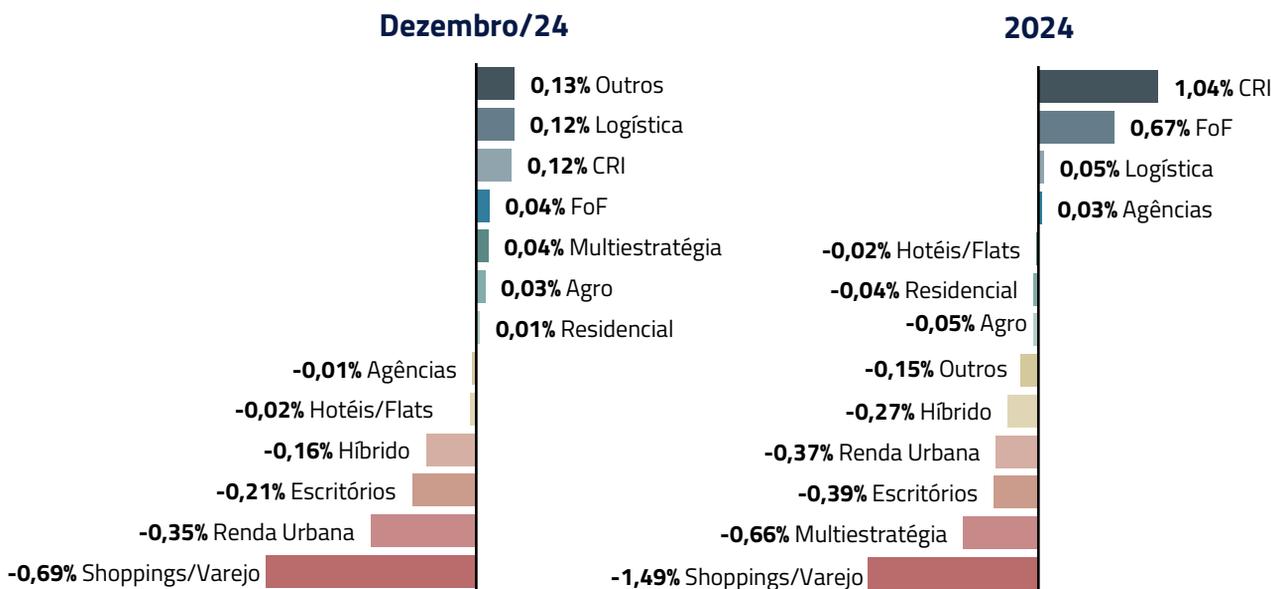
Histórico da variação patrimonial do Fundo (já deduzida da distribuição de rendimentos de cada mês) e do valor de mercado das cotas.

Data	Patrimônio Líquido	Cota Patrimonial	Variação Mensal	Cota Mercado <sup>14</sup>	Ágio/Deságio <sup>15</sup>
31.12.24	R\$ 574.694.241	R\$ 81,93	-2,52%	R\$ 70,96	-13,39%
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%

8. Data ponderada pelo volume diário de cada emissão. 9. 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. 10. 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. 11. Comparação no período equivalente por conta do início das negociações no mercado secundário em 25/02/2019. 12. Valor patrimonial nas datas de referência já deduzido da distribuição de rendimentos a ser realizada no período. 13. Valor de mercado da cota na data de referência. 14. 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 672.410 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 9,59% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 2.502.318 e um volume médio por negócio de R\$ 495.

No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 47,54 milhões.

**R\$ 2,50 mi**  
VOLUME MÉDIO DIÁRIO



## ALOCAÇÃO DO FUNDO<sup>15</sup>

Ao término do mês de dezembro o Fundo encontrava-se com **91,3%** dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com **as seguintes estratégias**:

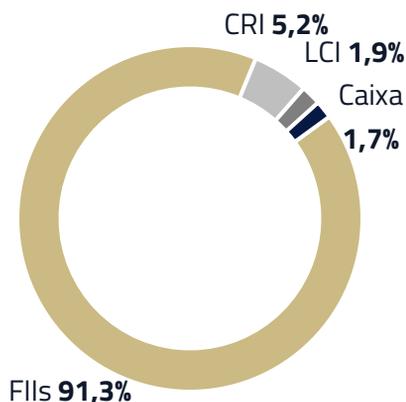
### ALOCAÇÃO TÁTICA:

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

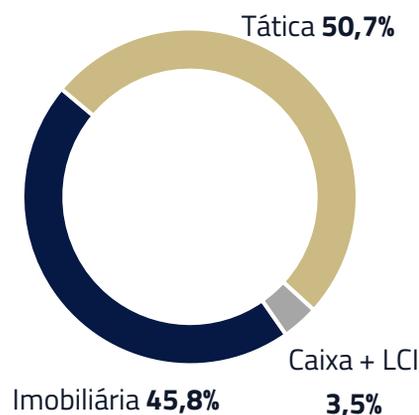
### ALOCAÇÃO IMOBILIÁRIA:

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

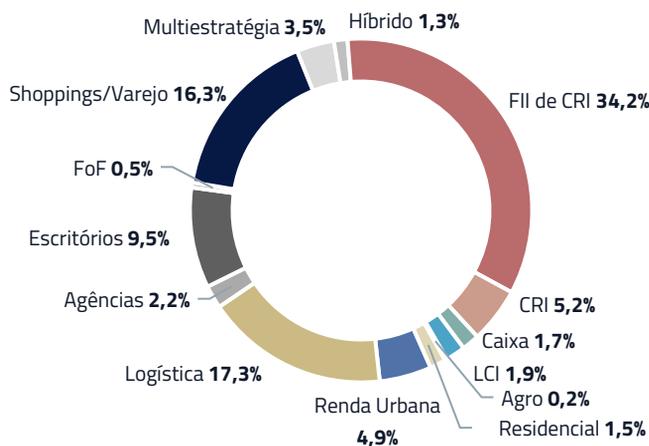
### POR TIPO DE ATIVO<sup>16</sup>



### POR ESTRATÉGIA<sup>17</sup>

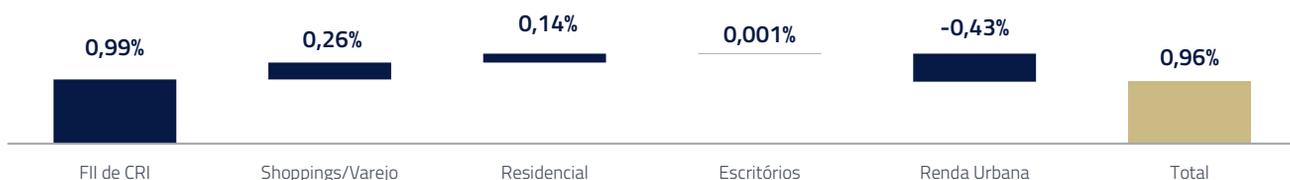


### POR CATEGORIA<sup>18</sup>



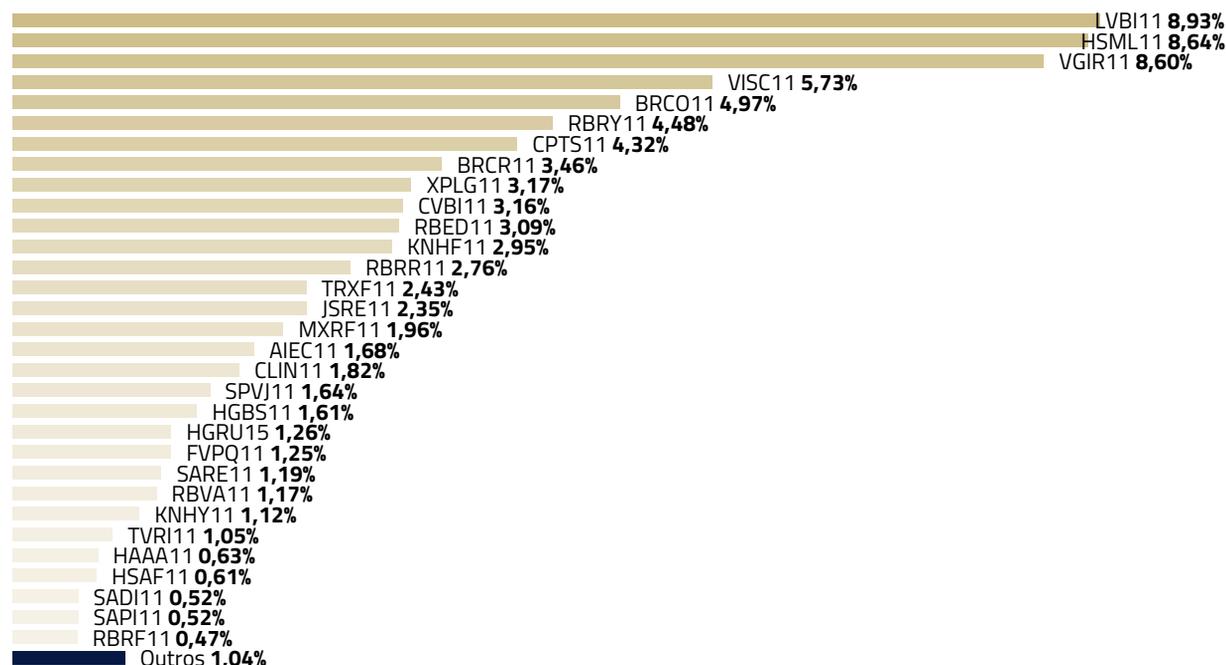
## MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

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.



## COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO DE FIIS<sup>19</sup>

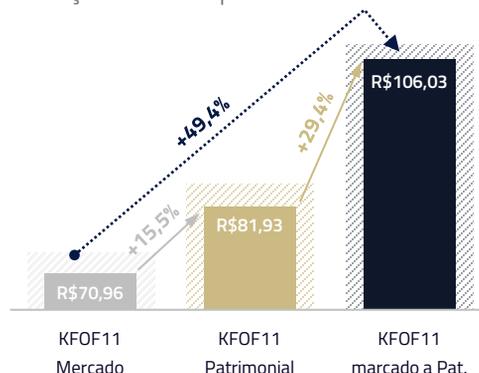
Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em 31/10/2024.



## 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	34,15%	-8,75%	-13,39%	-20,97%	+26,54%
Shoppings/Varejo	16,29%	-35,97%	-13,39%	-44,55%	+80,34%
Outros	17,90%	-14,35%	-13,39%	-25,82%	+34,81%
Logística	17,28%	-18,63%	-13,39%	-29,53%	+41,90%
Escritórios	9,45%	-50,12%	-13,39%	-56,80%	+131,49%
Renda Urbana	4,92%	-9,72%	-13,39%	-21,81%	+27,89%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>-22,73%</b>	<b>-13,39%</b>	<b>-33,08%</b>	<b>+49,42%</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.	5,2%

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

