


KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Março 2024

 Clique e acesse o prospecto desse fundo

Objetivo do Fundo

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

20% do que exceder a variação do IFIX⁴

R\$ 616.453.115,10

19.808

Patrimônio líquido¹Número de cotistas²Taxa de performance⁴

R\$ 97,48

R\$ 100,40

0,92% a.a.

Posição em 28/03/24

Fechamento em 28/03/24

taxa de adm. e gestão³

Valor patrimonial da cota

Valor de mercado da cota

03/09/2018

R\$ 0,80/cota

R\$ 17.083.222 / mês

início do fundo

Pagamento em 12/04/24.

R\$ 854.161 / média diária

Intrag DTVM Ltda

Kinea Investimentos Ltda

Volume negociado

Administrador

Gestor

Prezado Investidor,

O conjunto de dados de atividade mostram uma economia brasileira forte em 2024. O crescimento do PIB em 2023 foi de 2,9%, bastante superior às expectativas de mercado do início de 2023, próximas a 1,0%. Pelo lado da oferta, a surpresa veio da alta relevante da agropecuária e da indústria extrativa e do desempenho melhor de setores ligados ao ciclo econômico. Pelo lado da demanda, as contribuições para o crescimento vieram do consumo das famílias e das exportações. O consumo das famílias se beneficiou do aumento da massa de rendimentos e das transferências fiscais. As exportações cresceram pelo aumento do embarque de commodities em um período de alta da agropecuária e indústria extrativa. Os dados de atividade econômica referentes a janeiro e fevereiro de 2024 indicam crescimento. O Índice de Atividade Econômica do Banco Central (IBC-Br) avançou 0,6% em janeiro em relação a dezembro. Em janeiro o comércio varejista avançou 2,5% no conceito restrito e 2,4% no ampliado, um número material. O setor de serviços avançou 0,7% em janeiro, com altas em quatro das cinco categorias, excetuando-se os serviços prestados às famílias, que recuaram 2,7% m/m após altas relevantes em novembro e dezembro. A indústria de transformação recuou 0,3% em janeiro, com queda na produção de bens de consumo semi e não duráveis. Para o mês de fevereiro indicadores coincidentes (de curto prazo) de atividade também mostram sinais positivos. Na indústria automotiva, a produção de veículos leves teve alta em fevereiro após uma queda em janeiro. Indicadores que antecipam a produção industrial, como a expedição de papel ondulado e o tráfego de caminhões em rodovias, cresceram em fevereiro após queda em janeiro.

O mercado de trabalho segue forte, com a taxa de desocupação em 7,8%. A PNAD de fevereiro mostra o crescimento da população ocupada em 0,9% t/t, com geração de 900 mil empregos frente ao trimestre encerrado em novembro. O setor de serviços é o que lidera este crescimento, mas a indústria, a construção e o comércio contribuíram também para a geração de empregos. O CAGED de fevereiro, na mesma direção, registrou a contratação líquida de 306 mil empregos formais. Além do crescimento da população ocupada, o rendimento médio real permanece em forte crescimento, o que resulta em um avanço relevante da massa de rendimentos real. Com o maior dinamismo do mercado de trabalho e da atividade, os dados de inflação têm indicado certa pressão de salários no setor de serviços, especialmente para os intensivos em mão de obra. A ata do Copom de março reitera este ponto: "Assim, em sua análise, o Comitê demonstrou maior preocupação com possíveis efeitos da ampliação de ganhos reais no período mais recente e da aceleração de crescimento observada nos dados referentes à massa salarial sobre a dinâmica prospectiva da inflação de serviços". Este incômodo relacionado à inflação de serviços, associado a uma atividade resiliente e um cenário externo mais incerto, parece mudar levemente a visão do Copom em relação ao ritmo da queda da SELIC para as próximas reuniões. No comunicado do Copom de março os membros enfatizam que para a próxima reunião antevem uma redução na mesma magnitude (de 0,50 p.p.), mas deixam em aberto o ritmo para as reuniões subsequentes. A depender do conjunto de dados o Comitê avaliará manter ou reduzir o ritmo de corte.

O Relatório Trimestral de Inflação (RTI) do Banco Central destaca que a inflação dos últimos três meses, de dezembro-23 a fevereiro-24, surpreendeu em 0,54 p.p para cima em relação às suas projeções. A surpresa de alta se deu no segmento de alimentação no domicílio, para alimentos in natura como arroz, feijão e leite, e de itens administrados, com destaque para gasolina. A inflação de serviços teve divergência em relação à composição. O componente subjacente de serviços teve alta maior, por variações mais altas em serviços bancários, enquanto no ex-subjacente a alta de itens como passagem aérea e transporte por aplicativo foi menor. As projeções de curto prazo do Banco Central divulgadas em seu RTI são: 0,24% março, 0,35% abril, 0,27% maio e 0,15% junho.

Estamos atentos às implicações do cenário interno e externo sobre as curvas de juros e inflação e iremos adequar a alocação do portfólio do fundo conforme. O mercado de fundos imobiliários teve um mês de março positivo, com variação do IFIX em 1,43%. Os segmentos de Agências, Residencial, CRI, Multiestratégia e FoF tiveram melhor desempenho no mês. Apesar da curva de juros real ter aberto 0,12 e 0,21 p.p em diferentes vencimentos, a contínua redução da taxa SELIC tem contribuído para reduzir o custo de oportunidade de curto prazo para os investidores e tornar os yields dos fundos imobiliários comparativamente mais atrativos. Apesar do nível de juros terminal ser uma variável importante para o mercado de FIIs, o bom nível de atividade descrito tende a beneficiar o resultado operacional dos diferentes setores imobiliários deste mercado.

Em relação às alocações realizadas pelo KFOF em março e primeiros dias de abril, investimos cerca de R\$ 122 milhões do capital da 4ª emissão de cotas em fundos dos segmentos Logístico, Shoppings, Híbrido e CRI. Estamos comprando fundos de boa qualidade operacional, com ativos de boa localização e qualidade construtiva, vacância controlada e projeção de crescimento de resultado. Existem casos de investimento que visam um ganho de capital mais relevante com uma absorção de vacância importante no médio prazo, mantendo a premissa de ativos em boas localizações e qualidade, havendo uma margem de segurança grande no preço de entrada por este ser muito inferior ao custo de reposição e de transações recentes. Os fundos de CRI investidos têm um risco médio de crédito e taxas adequadas ao risco das operações, e visam um carregamento interessante para o KFOF. A depender do ritmo de entrada dos recursos da oferta, estimamos que a alocação destes seja concluída entre abril e maio.

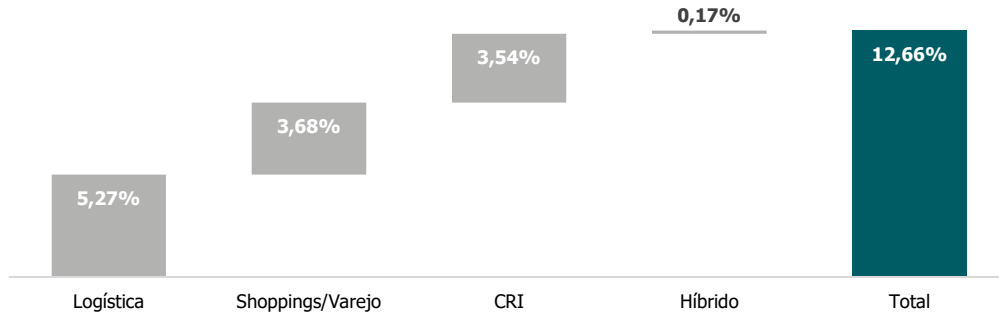
O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 12/04, foi de R\$ 0,80/cota, equivalente a um dividend yield⁶ de 9,56% (112% do CDI Líquido⁷) em relação à cota de mercado de fechamento do mês. Conforme o Prospecto da 4ª Emissão de cotas do Fundo, o rendimento das cotas no âmbito da 1ª Série foi ponderado pelo prazo de realização da liquidação e será de 0,40/cota.

0,71% ↓
Ibovespa
128.106 pontos**0,26%** ↑
Dólar
R\$ 4,9962**+1,43%**
IFIX⁵**80,9%**
ativos alocados em
fundos imobiliários**9,56%**
dividend yield⁶

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 28/03/2024. 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/. 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.



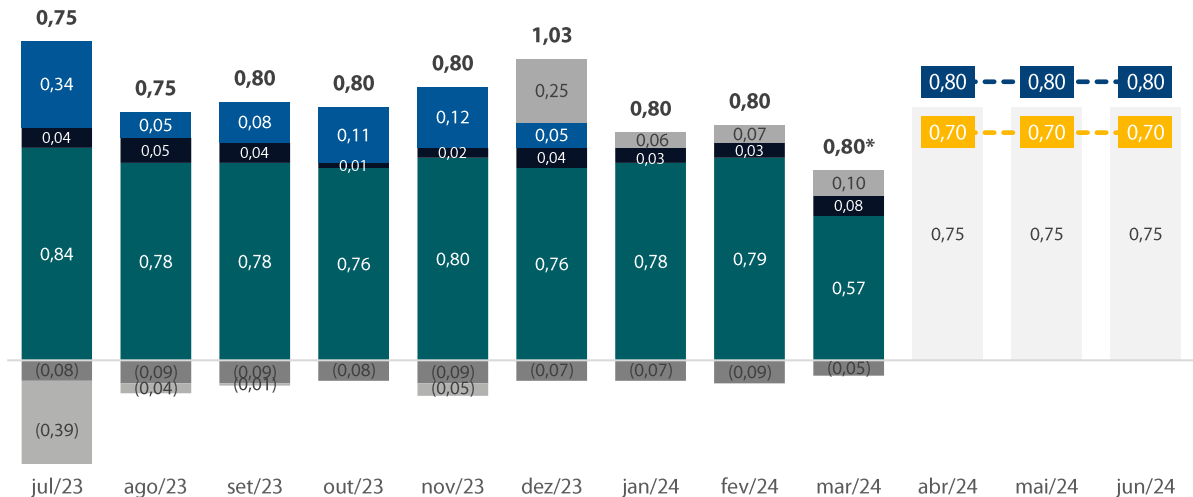
Composição do Rendimento⁸

No mês, o rendimento foi de R\$ 0,80/cota, a ser distribuído em 12/04/24.

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

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

Reserva acumulada
não distribuída:
R\$ 0,30/cota



Receita de FIIs Receita Financeira Despesas Reserva Ganho de Capital Expectativa Limite Sup. Limite Inf.

*Valor nominal das contas contábeis dividido pelo número de cotas em 28/03. A distribuição de março foi afetada pelo rendimento para recibos de cotas no âmbito da 1ª Série da 4ª Emissão de Cotas do Fundo.

Retorno Total

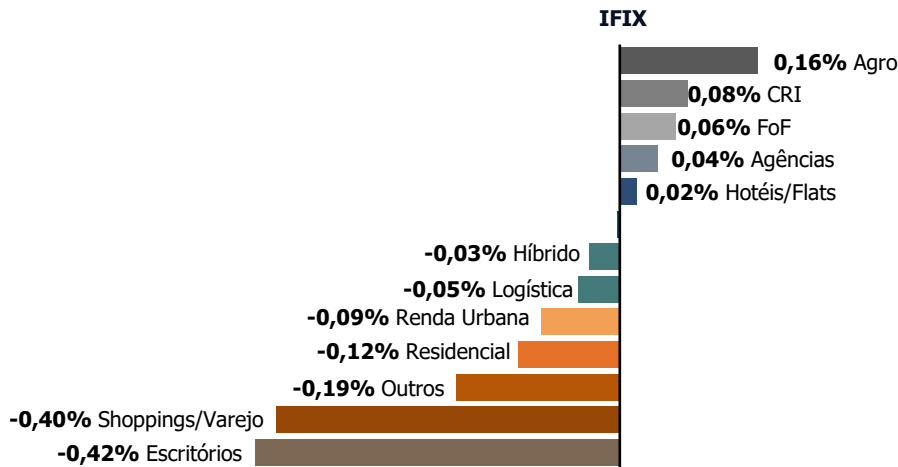
Retorno total do Fundo considerando a valorização da cota ajustada pela distribuição de rendimentos do período.

Data base	mar-24	2024	12 Meses	1ª Emissão	2ª Emissão	3ª Emissão
				(R\$100,89)	(R\$114,71)	(R\$109,21)
				25/10/2018 ⁹	04/11/2019 ⁹	17/08/2020 ⁹
Cota Patrimonial ¹⁰	0,93%	1,92%	24,70%	37,20%	14,26%	14,79%
Cota Mercado ¹¹	0,15%	4,22%	43,31%	53,41%	27,04%	27,92%
CDI Líquido ⁷	0,71%	2,23%	10,51%	42,35%	34,74%	31,50%
IFIX ⁵	1,43%	2,92%	23,44%	53,95%	21,51%	24,00%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	131,52%	86,12%	235,03%	87,83%	41,03%	46,97%
Cota Mercado x CDI Líquido ¹²	21,12%	189,35%	412,14%	126,10%	77,82%	88,64%
Cota Patrimonial x IFIX	65,02%	65,78%	105,36%	68,95%	66,29%	61,65%
Cota Mercado x IFIX ¹²	10,44%	144,63%	184,75%	99,00%	125,71%	116,35%

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

Desempenho VS. IFIX

No acumulado de 2024, ao término do mês de março, este é o resultado do fundo por segmento em relação ao IFIX (segmentos com valores positivos indicam que o segmento contribuiu de forma positiva na performance do KFOF11 em relação ao IFIX).



Análise de Upside

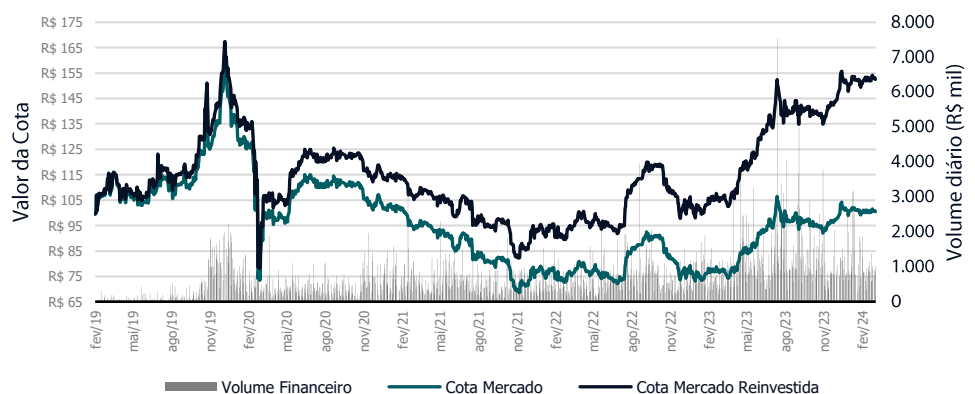
Com o patamar atual do mercado secundário, há uma oportunidade potencial de upside nos segmentos que estão na carteira do fundo e apresentam expressivo deságio em relação ao valor patrimonial.

Segmento	% Ativo	Ágio/Deságio	Ágio/Deságio KFOF	Ágio/Deságio Total	Upside Potencial
Escritórios	9,58%	-39,03%	3,00%	-37,20%	+59,24%
Shoppings/Varejo	20,30%	-9,99%	3,00%	-7,28%	+7,86%
CRI	27,08%	-0,07%	3,00%	2,93%	-2,84%
Outros	22,56%	-0,59%	3,00%	2,40%	-2,34%
Logística	14,85%	1,19%	3,00%	4,23%	-4,06%
Renda Urbana	5,63%	0,18%	3,00%	3,19%	-3,09%
Total	100%	-7,71%	3,00%	-4,94%	+5,20%

Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 172.265 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 2,72% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 854.161 e um volume médio por negócio de R\$ 518. No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 17,08 milhões.

R\$ 0,85 mi
volume médio
diário



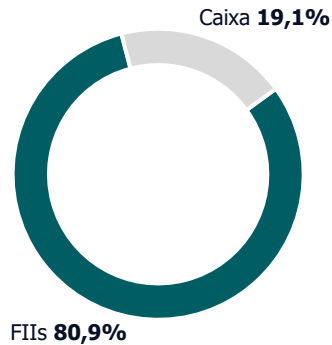
Alocação do Fundo¹³

Ao término do mês de março o Fundo encontrava-se com 80,9% dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com **as seguintes estratégias**:

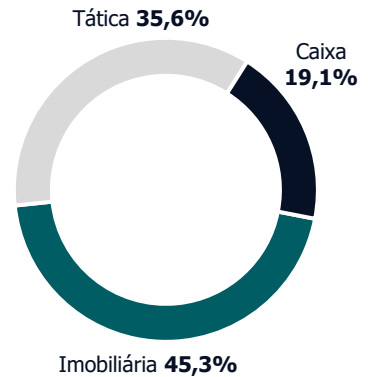
Alocação Tática:
estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

Alocação Imobiliária:
estratégia de alocação em ativos com qualidade imobiliária e viés de longo prazo.

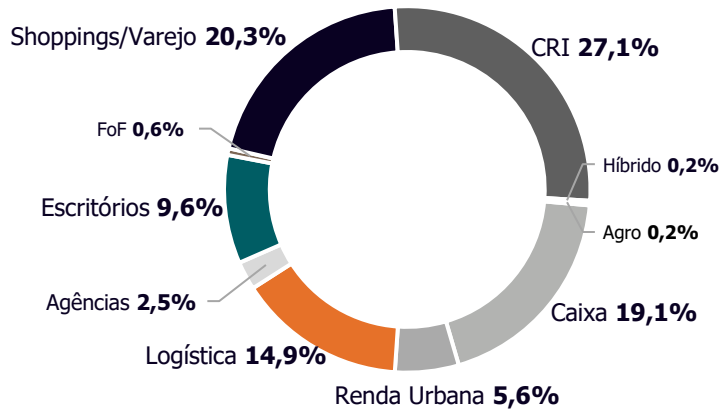
POR TIPO DE ATIVO¹⁴



POR ESTRATÉGIA¹⁵

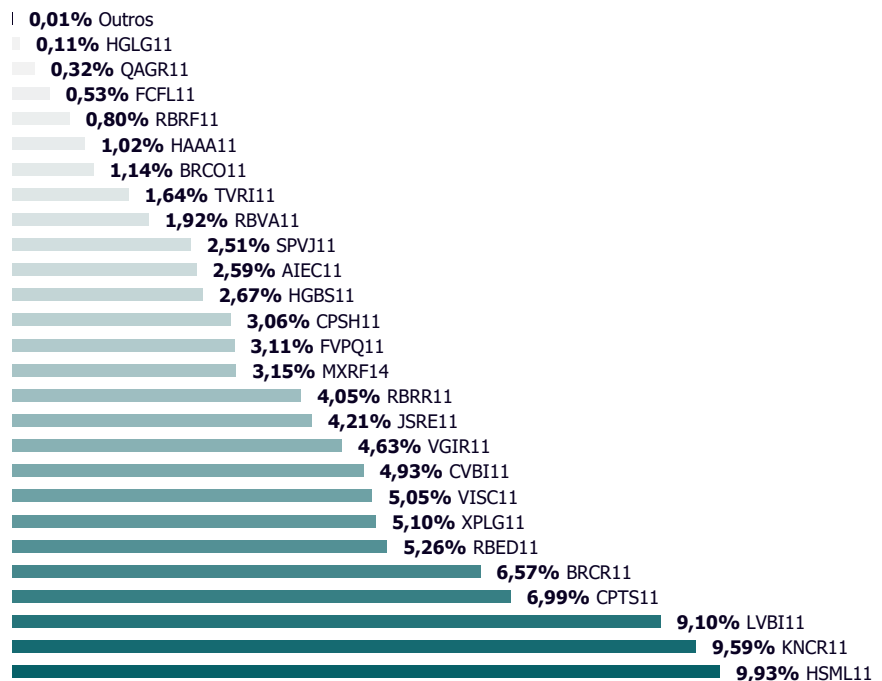


POR CATEGORIA¹⁶



Composição do portfólio de FIIs¹⁷

Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em **31/01/2024**.



¹³. Detalhamento da alocação dos recursos do Fundo na data base do relatório. ¹⁴. Alocação de cada classe de ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo. ¹⁵. Participação de cada estratégia em relação ao patrimônio líquido do Fundo. ¹⁶. Participação de cada categoria em relação ao patrimônio líquido do Fundo. ¹⁷. 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.

Informações Contábeis¹⁸

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

Recursos disponíveis para distribuição:

Distribuição de resultados (em R\$)	mar-24
(+) Receitas Totais	4.137.173,67
(-) Despesas Totais	-349.980,10
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	-356,18
(=) Resultado Mensal	3.786.837,39
(-) Reserva	655.081,01
Distribuição	4.441.918,40

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	Ágio/Deságio ²¹
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%
31.07.23	R\$ 448.300.300	R\$ 98,89	1,35%	R\$ 97,49	-1,42%
30.06.23	R\$ 442.312.456	R\$ 97,57	5,65%	R\$ 93,01	-4,67%

Rentabilidade

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

Valores de Referência no Mês			1ª Emissão		2ª Emissão		3ª Emissão	
			R\$ 100,89		R\$ 114,71		R\$ 109,21	
Competência	Dividendos (R\$)	Taxa DI ⁷	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI	Renda Distribuída	% Taxa DI
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%

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

