

KFOF11. CNPJ: 30.091.444/0001-40

FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII. Abril 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 capital.

20% do que exceder a variação do IFIX ⁴	R\$ 673.401.854,05	20.108
Taxa de performance ⁴	Patrimônio líquido ¹	Número de cotistas ²
0,92% a.a. taxa de adm. e gestão ³	R\$ 96,01	R\$ 95,68
	Posição em 30/04/24	Fechamento em 30/04/24
	Valor patrimonial da cota	Valor de mercado da cota
03/09/2018	R\$ 0,80/cota	R\$ 28.523.416 / mês
início do fundo	Pagamento em 15/05/24.	R\$ 1.296.519 / média diária
Intrag DTVM Ltda	Renda Mensal	Volume negociado
Administrador	Kinea Investimentos Ltda	
	Gestor	

Prezado Investidor,

No âmbito local, o IPCA-15 de abril teve um aumento de +0,21% (3,8% últimos 12 meses), ligeiramente abaixo da previsão do mercado financeiro de +0,29%. A surpresa veio principalmente de itens como passagens aéreas, energia elétrica e gasolina. Ao analisar o núcleo dos preços de serviços, houve um crescimento de 6,0%. Isso implica que os preços dos bens precisam crescer significativamente abaixo da meta de 3,0% para que o Banco Central possa atingi-la de forma sustentável, o que mantém os investidores atentos às notícias sobre o dólar e o preço do petróleo. A atividade brasileira continua em nível de expansão, o desemprego divulgado no mês foi de 7,9%, abaixo das expectativas de mercado (8,1%).

A inflação implícita para 2024 caiu para 3,86%, devido à surpresa baixista e à desvalorização do dólar, que se aproximou de R\$ 5,11 após atingir R\$ 5,30 no meio do mês. Isso levou os investidores a apostarem em mais um ou dois cortes de juros de 0,25 p.p., com a taxa Selic caindo para 10,25%-10,50%.

O cenário externo tem influenciado negativamente os preços de ativos e as perspectivas para a economia brasileira. A possibilidade de conflito ampliado no Oriente Médio e as expectativas de cortes de juros (em menor nível) nos EUA estão entre os fatores de risco. O dólar valorizado e o preço elevado do barril de petróleo pressionam a inflação e a Petrobrás a reajustar os preços dos combustíveis. No cenário doméstico, as contas públicas estão se distanciando de um equilíbrio fiscal. O governo propôs um déficit zero para 2025, substituindo o compromisso anterior de gerar superávit fiscal primário de 0,5% do PIB. Os recentes acontecimentos internacionais e domésticos têm piorado o cenário econômico, intensificando a desvalorização cambial e pressionando a taxa de juros de mercado. A dívida pública, que já era preocupante, se torna ainda mais difícil, com previsão de subir para cerca de 80% do PIB em 2025.

Neste mercado de juros nos EUA e Brasil mais elevados, o IFIX teve queda de 0,77%, com destaque negativo para os segmentos de "tijolo", como Escritórios (-1,93%) e Logística (-1,60%). Do lado positivo temos Híbrido com 0,61% e CRI com -0,08%. Movimentado esperado, uma vez que os fundos de ativos reais são sensíveis às taxas de juros, tendo correlação negativa. Já os FIIs de CRI performam melhor em um cenário de juros mais altos e inflação ainda em patamares acima da meta. O movimento da queda da SELIC pode ter evitado uma queda maior no mercado, uma vez que reduz o custo de oportunidade de curto prazo para os investidores e torna os yields dos fundos imobiliários comparativamente mais atrativos.

Em relação às alocações realizados pelo KFOF em abril, investimos cerca de R\$ 77 milhões do capital da 4ª emissão de cotas em fundos dos segmentos Renda Urbana, Logístico, Shoppings, e CRI. Além disso, investimos R\$30MM em um CRI direto com indexação em CDI (mais detalhes abaixo), originado pelo time de CRI da Kinea. Avaliamos a alocação como oportunista, uma vez que: a) a relação de risco retorno (crédito high grade) de CDI +2,55%a.a. é uma das melhores das últimas emissões, b) conforme expectativa de SELIC terminal mais elevada, o ativo gera um carregamento muito atrativo. Na parte de FIIs de "tijolo", estamos comprando fundos de boa qualidade operacional, com ativos de boa localização e qualidade construtiva, vacância controlada e projeção de crescimento de resultado. 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. Estimamos que a alocação dos recursos da oferta seja concluída em Maio ou começo de Junho.

1,70% ↓
Ibovespa
125.924 pontos

3,51% ↑
Dólar
R\$ 5,1718

-0,77%
IFIX⁵

84,1%
ativos alocados em
fundos imobiliários

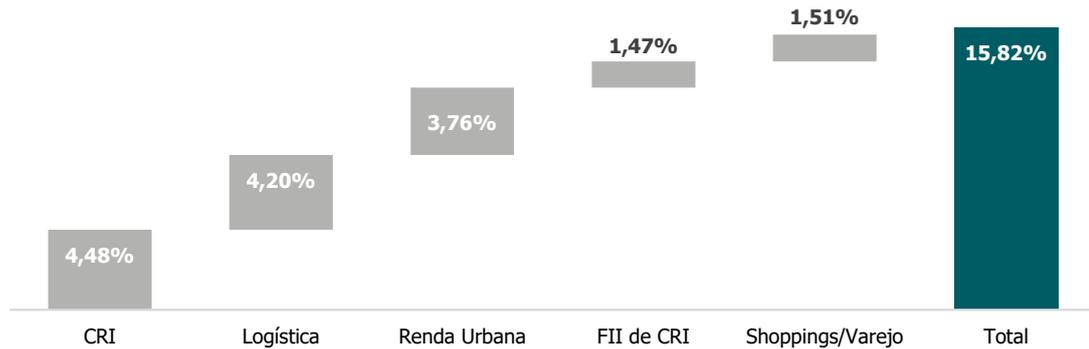
10,03%
dividend yield⁶

O rendimento declarado do Fundo, a ser distribuído em 15/05, foi de R\$ 0,80/cota, equivalente a um dividend yield⁶ de 10,03% (111% do CDI Líquido⁷) em relação à cota de mercado de fechamento do mês.

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 30/04/2024. 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.

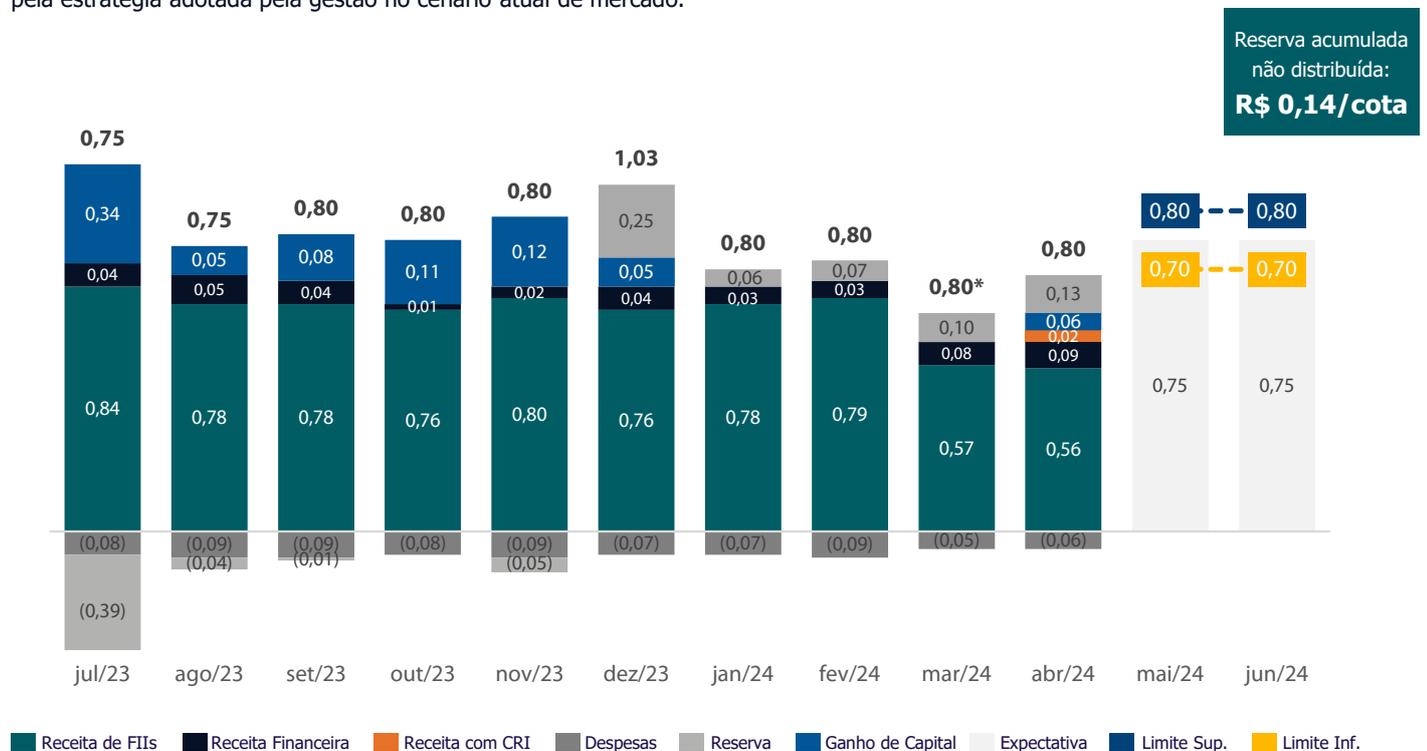


Composição do Rendimento⁸

No mês, o rendimento foi de R\$ 0,80/cota, a ser distribuído em 15/05/24.

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.



Retorno Total

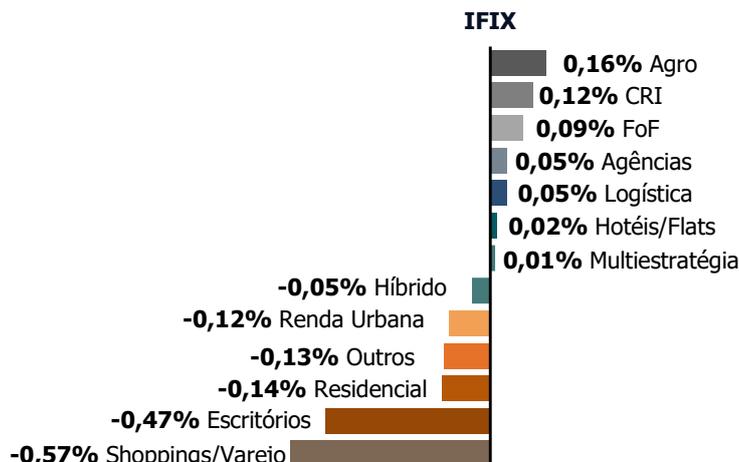
Retorno total do Fundo considerando a valorização da cota ajustada pela distribuição de rendimentos do período.

Data base	abr-24	2024	12 Meses	1ª Emissão (R\$100,89)	2ª Emissão (R\$114,71)	3ª Emissão (R\$109,21)
	25/10/2018 ⁹	04/11/2019 ⁹	17/08/2020 ⁹			
Cota Patrimonial ¹⁰	-0,68%	1,23%	19,17%	36,54%	13,71%	14,25%
Cota Mercado ¹¹	-3,94%	0,12%	34,92%	45,53%	20,51%	21,35%
CDI Líquido ⁷	0,75%	3,01%	10,48%	43,48%	35,80%	32,53%
IFIX ⁵	-0,77%	2,12%	18,32%	52,76%	20,57%	23,04%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	N/A	40,93%	182,91%	84,04%	38,29%	43,79%
Cota Mercado x CDI Líquido ¹²	N/A	4,07%	333,25%	104,71%	57,29%	65,63%
Cota Patrimonial x IFIX	N/A	57,89%	104,63%	69,27%	66,66%	61,84%
Cota Mercado x IFIX ¹²	N/A	5,76%	190,64%	86,30%	99,74%	92,68%

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 abril 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).



Rentabilidade

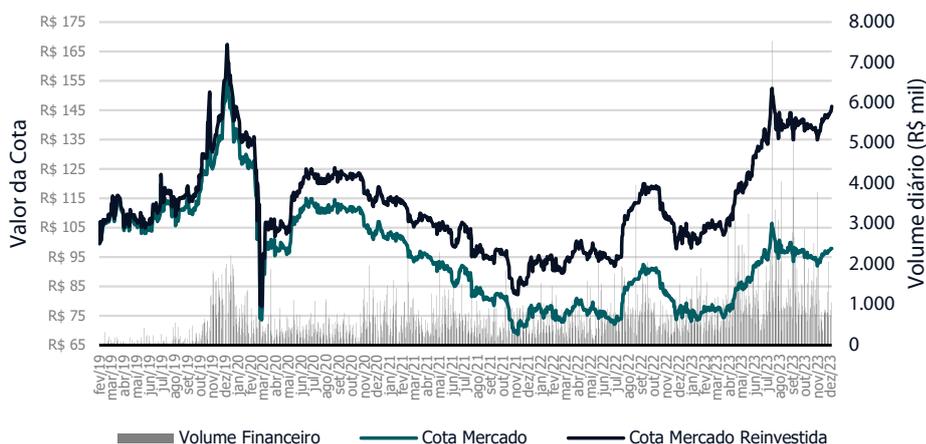
Rentabilidade mensal do Fundo considerando a distribuição de rendimento e tomando como base investidores hipotéticos que tenham participado em uma das duas emissões pelas respectivas cotas médias.

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
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%

Negociação e Liquidez

Os volumes transacionados representaram um total de 291.171 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 4,15% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 1.296.519 e um volume médio por negócio de R\$ 450. No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 28,52 milhões.

R\$ 1,30 mi
volume médio diário



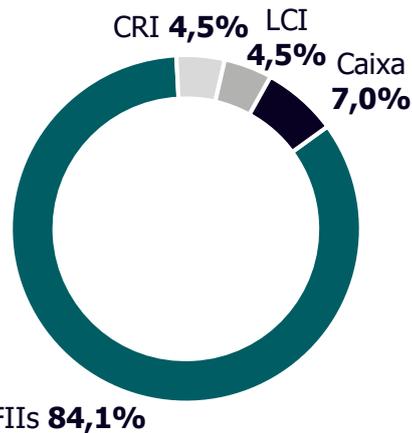
Alocação do Fundo¹³

Ao término do mês de abril o Fundo encontrava-se com 84,1% dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com as seguintes estratégias:

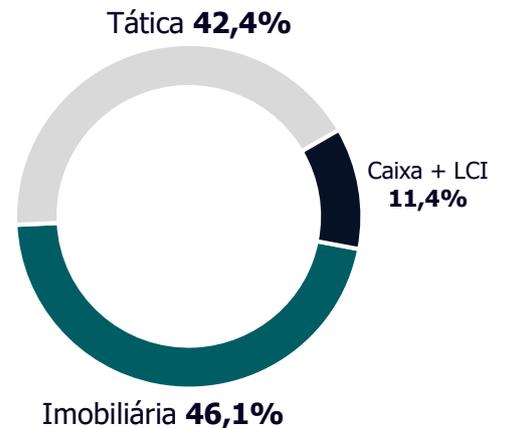
Alocação Tática:
estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo.

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

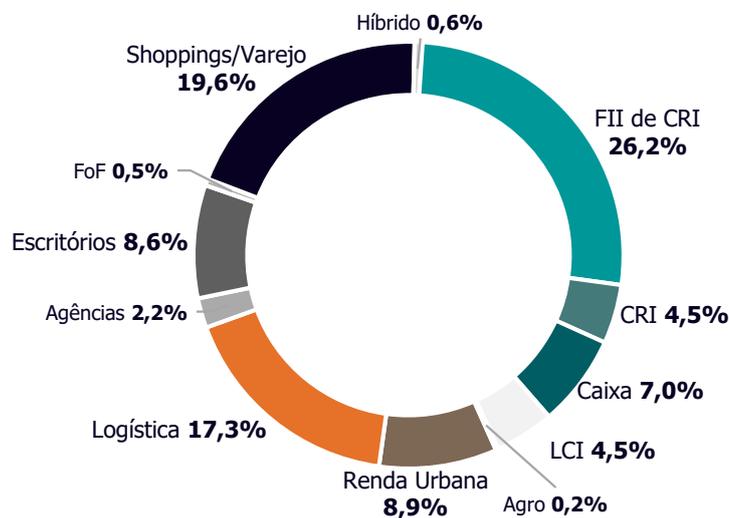
POR TIPO DE ATIVO¹⁴



POR ESTRATÉGIA¹⁵

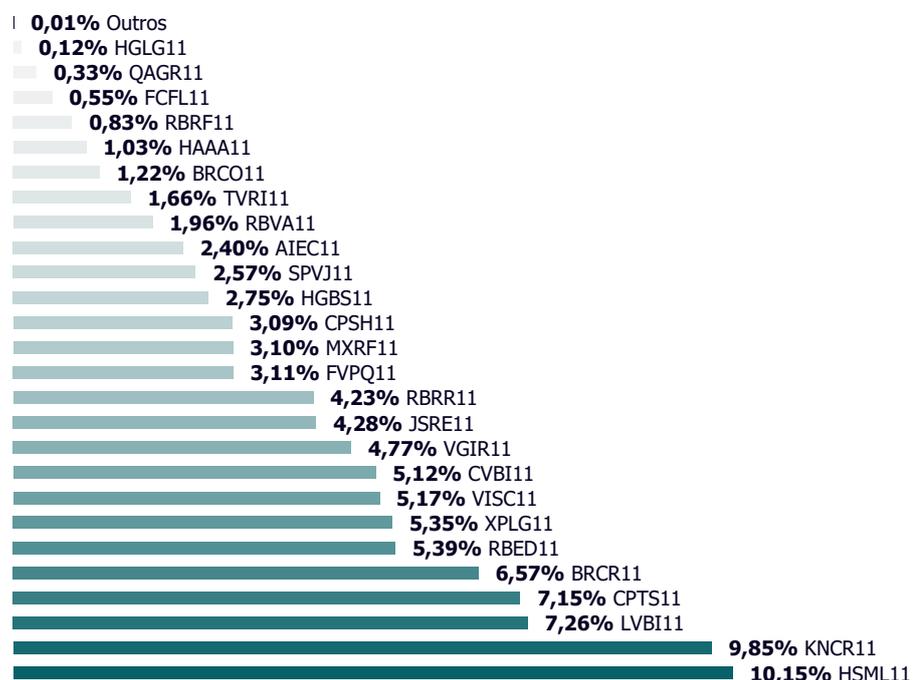


POR CATEGORIA¹⁶



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 29/02/2024.



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\$)	abr-24
(+) Receitas Totais	4.702.709,09
(-) Despesas Totais	-434.493,49
(+) Resultado Líquido na alienação de cotas	414.577,45
(=) Resultado Mensal	4.682.793,05
(-) Reserva	928.083,75
Distribuição	5.610.876,80

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
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%
31.07.23	R\$ 448.300.300	R\$ 98,89	1,35%	R\$ 97,49	-1,42%

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%

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

