Kinea
uma empresa itaú

FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII

Abril 2025

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[1]
R$ 613.270.791,94

TAXA DE ADM. E GESTÃO[2]
0,92% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE[3]
20% do que exceder a variação do IFIX[4]

COTA PATRIMONIAL
R$ 87,43/cota
Posição em 30/04/2025

COTA MERCADO
R$ 82,15/cota
Fechamento em 30/04/2025

RENDA MENSAL
R$ 0,75/cota
Pagamento em 15/05/2025

VOLUME NEGOCIADO
R$ 25.172.451 / mês
R$ 1.258.623 / média diária

INÍCIO DO FUNDO
03/09/2018

GESTOR
Kinea Investimentos Ltda.

ADMINISTRADOR
Intrag DTVM Ltda.

Prezado Investidor,

Em abril a cota patrimonial do KFOF teve alta de 2,22%, 0,79% abaixo da alta de 3,01% do IFIX. A cota patrimonial do KFOF variou de R$ 86,26 ao final de março para R$ 87,43 ao final de abril. A cota de mercado do KFOF teve alta de 9,53% no mês, superior à variação positiva da cota patrimonial, resultando em um desconto de 6,04% da cota de mercado em relação ao valor patrimonial. Essa diferença entre o valor de mercado e o valor patrimonial já ocorreu historicamente e indica uma alta margem de segurança para o investimento no fundo.

Em abril os Estados Unidos anunciaram tarifas recíprocas de importação, que foram relevantes e visam frear o avanço industrial da China e de seus satélites produtivos. Países do continente asiático foram os que sofreram os maiores aumentos de tarifas, porém estas impactaram diversas outras geografias como a União Europeia, Reino Unido e Américas. Não apenas surpreende o nível e a abrangência das tarifas, mas também a maneira brusca e desordenada como foram comunicadas e implementadas. O anúncio das tarifas teve como efeitos de mercado a queda de bolsas globais, a alta dos juros americanos e a desvalorização do dólar (DXY), de maneira concomitante.

A elevação das tarifas que estava programada para o dia 9 de abril foi suspensa por 90 dias para todos os países exceto a China. A tarifa mínima de 10% e a tarifa de 25% para setores específicos como aço, alumínio e indústria automotiva foram mantidas. A suspensão temporária da aplicação das tarifas foi positiva para as bolsas, por ser vista como um recuo do governo norte-americano diante das pressões internas. Lembramos que as tarifas desorganizam as cadeias de produção industrial e aumentam os custos de produção para as empresas, já que tais cadeias tem uma integração global relevante.

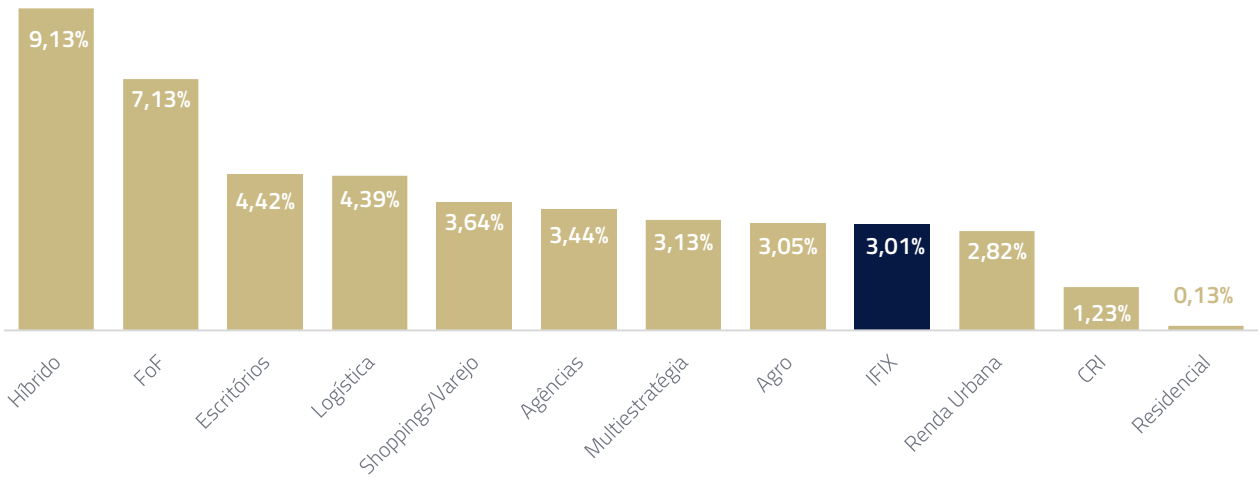
1. Soma dos Ativos (cotas de fundos imobiliários, investimentos de renda fixa e caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII 2. A taxa de administração do Fundo é equivalente a 0,92% ao ano sobre o valor patrimonial das cotas e engloba não somente a remuneração do administrador 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 (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/.

O mercado brasileiro teve resiliência neste ambiente por ser uma economia fechada ao comércio internacional. Os juros brasileiros fecharam em relação aos juros norte-americanos, o real flutuou sem uma tendência clara e terminou o mês próximo a R$/$ 5,7 e a bolsa brasileira teve performance positiva de 3,69%. Apesar do baixo grau de abertura da economia brasileira, a perspectiva de desaceleração da atividade global deve coincidir com um ambiente interno de juros elevados e menor impulso fiscal, e resultar em uma desaceleração da economia a partir do segundo trimestre, com o PIB rodando em zero na margem. A desaceleração da atividade global contribui para uma desinflação doméstica, via queda do petróleo e de outras commodities industriais. Nessa situação de atividade mais fraca e desinflação entendemos que o banco central deve finalizar o ciclo de alta em breve mantendo a SELIC próxima a 15%. Pensamos que o ciclo de corte de juros pode estar mais perto do que o mercado espera, apesar de apostarmos em um nível de juros ainda em patamar restritivo.

Não há novidades na parte fiscal brasileira dado que os desafios persistem e neste período pré-eleitoral o governo não deve endereçá-los. A inércia nesta frente fiscal associada a uma eleição disputada mantém nossa postura de cautela na composição do portfólio do KFOF, sem apostar em uma melhora significativa de mercado.

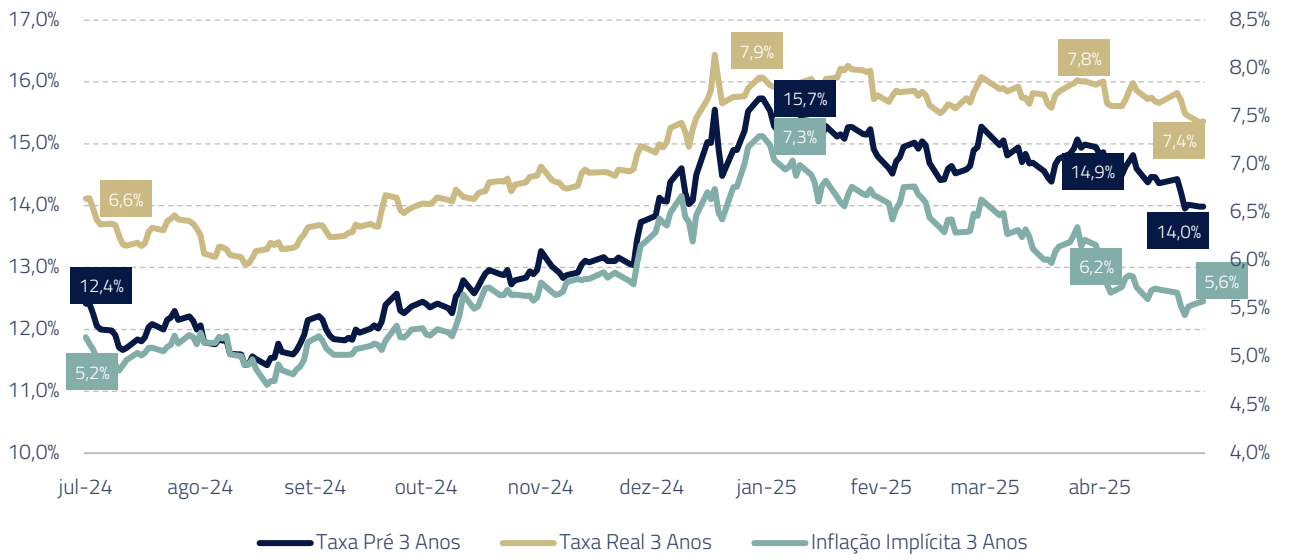
Trazemos no Gráfico 1 o desempenho por segmento do IFIX, que revela uma performance positiva em todos os segmentos, que é característica de momentos de melhora de mercado. Os segmentos de Tijolo – Híbrido, Logística, Escritórios, Shoppings – e FoF tiveram maior alta em abril. Os fundos de CRI tiveram uma performance comparativa pior, apesar de positiva.

Gráfico 1 - Variação IFIX



Não tivemos movimentações significativas em abril e mantivemos nossa alocação relevante na estratégia tática em 52,6%, a qual abrange CRI, fundos de CRI, Multiestratégia, FoF e tem um viés de proteção de principal no horizonte de curto e médio prazo. A parte imobiliária representa 45,9% da alocação do fundo e deve contribuir para o crescimento de resultado no médio e longo prazo. Verificamos que as taxas de juros futuras e a inflação implícita tiveram queda em abril – Gráfico 2 – como efeito da mudança de cenário externo e isso explica parte da apreciação das cotas de fundos de Tijolo.

Gráfico 2 – Taxa Prefixada, Real e Inflação Implícita



Lembramos que o KFOF11 está com uma Assembleia em andamento para que os cotistas possam deliberar sobre pontos relevantes para o Fundo, como o potencial investimento em fundos geridos pela Kinea Investimentos ou administrados pela Intrag DTVM e aprovação do direito de preferência em futuras emissões de cotas.

Se você for cotista do Fundo no dia da convocação da Assembleia, você recebeu um e-mail da Intrag (remetente: assembleiadefundos@intrag.com.br), com um link para votação.
Caso você não tenha recebido este e-mail, também é possível votar através da Área do Investidor no site da B3, no seguinte link: https://www.investidor.b3.com.br/login.
Em caso de dúvidas ou se precisar do link de votação, entre em contato com a área de Relacionamento com Investidores através do e-mail relacionamento@kinea.com.br.

3,69% ⬆ **IBOVESPA** 135.067 pontos	**1,42%** ⬇ **DÓLAR** R$ 5,6608	**+3,01%** **IFIX**[5]	**93,6%** ativos alocados em fundos imobiliários	**10,96%** dividend yield[5]

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.

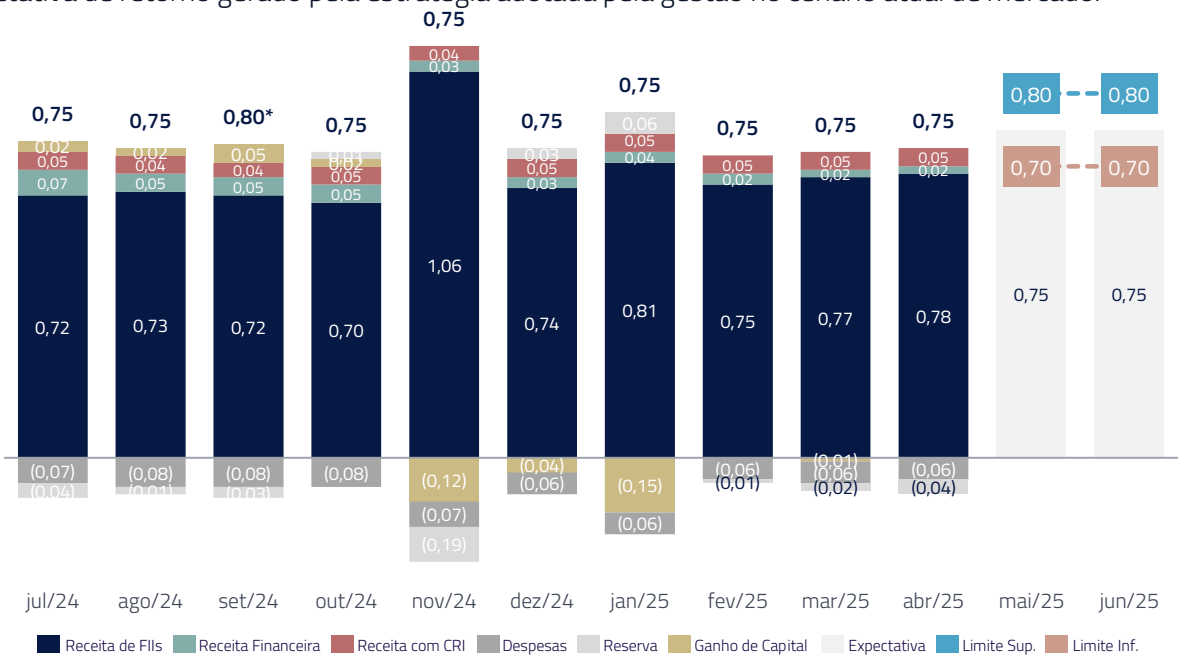
COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO[6]

No mês, o rendimento foi de R$ 0,75/cota, a ser distribuído em 15/05/25.

RESERVA ACUMULADA NÃO DISTRIBUÍDA
R$ 0,40/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[7]

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$)	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	Acum. 1S25
(+) Receitas de FIIs	5.686.056,42	5.228.417,34	5.414.733,03	5.488.675,67	21.817.882,46
(+) Receita Financeira	243.285,05	180.236,71	108.115,25	115.492,62	647.129,63
(+) Receita com CRI	368.325,03	354.237,41	342.327,64	377.634,76	1.442.524,85
(+/-) Resultado Líquido na alienação de cotas	-1.031.345,30	0,00	-39.233,21	-9.913,98	-1.080.492,49
(-) Despesas Totais	-427.106,90	-449.823,74	-393.976,88	-403.121,48	-1.674.029,00
(=) Resultado Mensal	**4.839.214,30**	**5.313.067,72**	**5.431.965,83**	**5.568.767,59**	**21.153.015,45**
(+/-) Reserva	421.709,45	-52.143,97	-171.042,08	-307.843,84	-109.320,45
Distribuição	**5.260.923,75**	**5.260.923,75**	**5.260.923,75**	**5.260.923,75**	**21.043.695,00**
(%) Distribuição	108,7%	99,0%	96,9%	94,5%	99,5%

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	abr-25	2025	12 Meses	1ª Emissão (R$100,89) 25/10/2018[8]	2ª Emissão (R$114,71) 04/11/2019[8]	3ª Emissão (R$109,21) 17/08/2020[8]	4ª Emissão (R$97,60) 25/03/2024[8]
Cota Patrimonial[9]	2,22%	10,60%	0,92%	37,00%	14,09%	14,63%	0,36%
Cota Mercado[9]	9,53%	20,75%	-3,89%	41,64%	17,29%	18,10%	-5,03%
CDI Líquido[10]	0,90%	3,46%	9,73%	58,19%	49,64%	45,99%	10,69%
IFIX[4]	3,01%	9,51%	0,91%	54,15%	21,67%	24,16%	0,67%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	247,50%	306,28%	9,43%	63,59%	28,40%	31,81%	3,39%
Cota Mercado x CDI Líquido[11]	1.062,21%	599,48%	N/A	71,55%	34,83%	39,37%	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	73,88%	111,45%	100,35%	68,33%	65,04%	60,55%	54,28%
Cota Mercado x IFIX[11]	317,05%	218,14%	N/A	76,89%	79,79%	74,93%	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
abr/25	0,75	0,90%	0,74%	82,8%	0,65%	72,8%	0,69%	76,5%	0,77%	85,6%
mar/25	0,75	0,82%	0,74%	91,1%	0,65%	80,1%	0,69%	84,1%	0,77%	94,1%
fev/25	0,75	0,84%	0,74%	88,8%	0,65%	78,1%	0,69%	82,0%	0,77%	91,7%
jan/25	0,75	0,86%	0,74%	86,6%	0,65%	76,2%	0,69%	80,0%	0,77%	89,5%
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%

VALOR PATRIMONIAL[12]

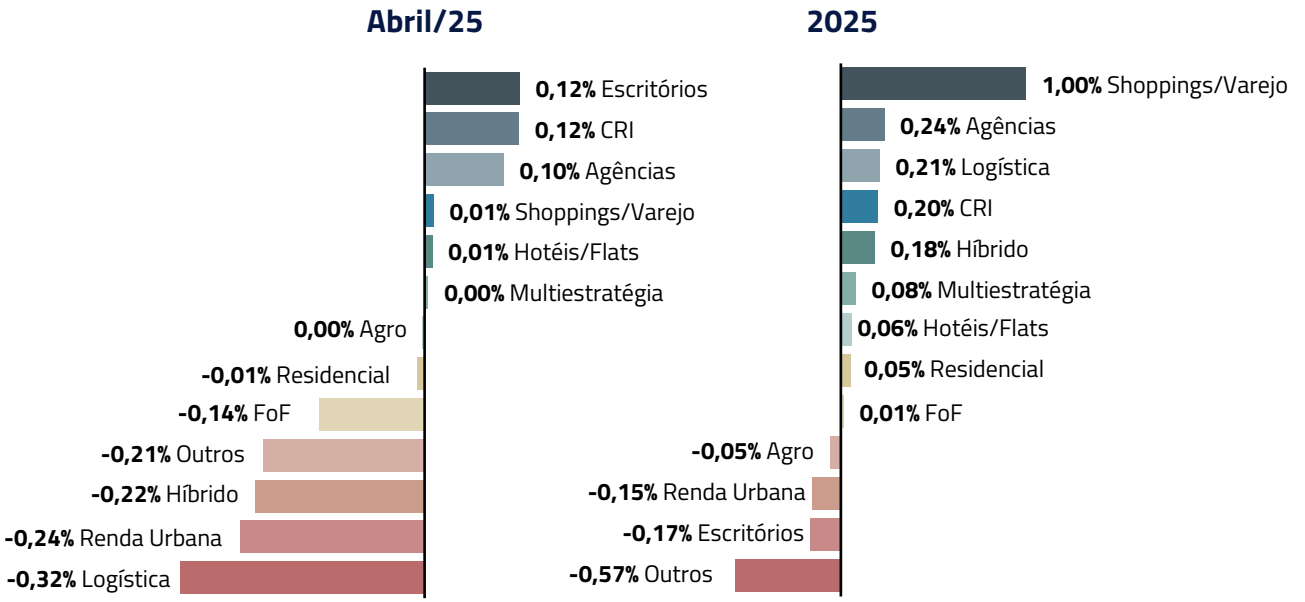
Histórico da variação patrimonial do Fundo (já deduzida da distribuição de rendimentos de cada mês) e do valor de mercado das cotas.

Data	Patrimônio Líquido	Cota Patrimonial	Variação Mensal	Cota Mercado[13]	Ágio/Deságio[14]
30.04.25	R$ 613.270.792	R$ 87,43	1,35%	R$ 82,15	-6,04%
31.03.25	R$ 605.090.574	R$ 86,26	5,37%	R$ 75,75	-12,19%
28.02.25	R$ 574.247.040	R$ 81,86	3,90%	R$ 71,79	-12,31%
31.01.25	R$ 552.668.899	R$ 78,79	-3,83%	R$ 68,30	-13,31%
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%

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).

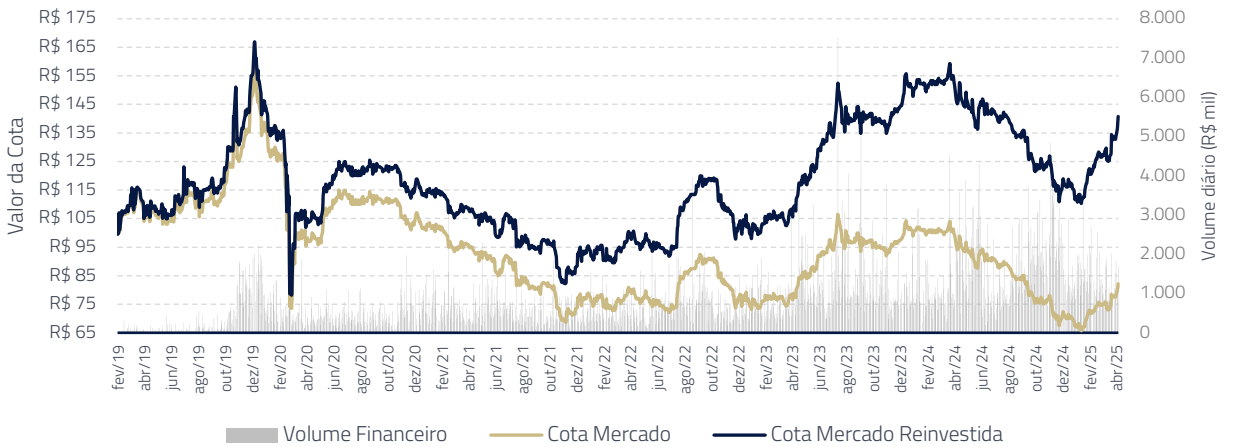


NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados representaram um total de 331.635 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 4,73% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R$ 1.258.623 e um volume médio por negócio de R$ 482.

No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R$ 25,17 milhões.

R$ 1,26 mi
VOLUME MÉDIO DIÁRIO



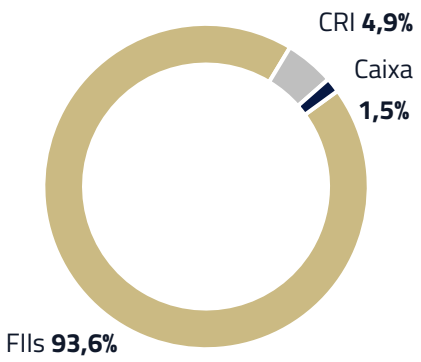
ALOCAÇÃO DO FUNDO[15]

Ao término do mês de abril o Fundo encontrava-se com **93,6%** dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com **as seguintes estratégias**:

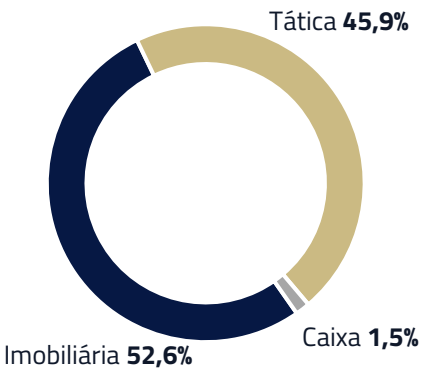
ALOCAÇÃO TÁTICA: Estratégia de alocação em ativos com potencial de retorno de curto e médio prazo

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

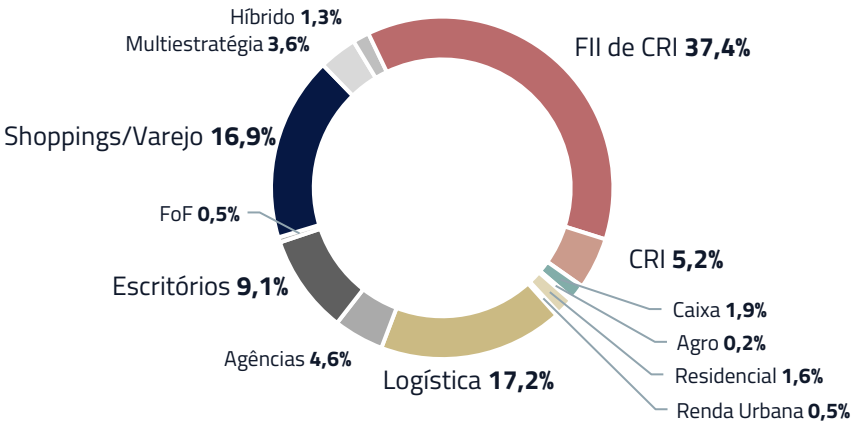
POR TIPO DE ATIVO[16]



POR ESTRATÉGIA[17]

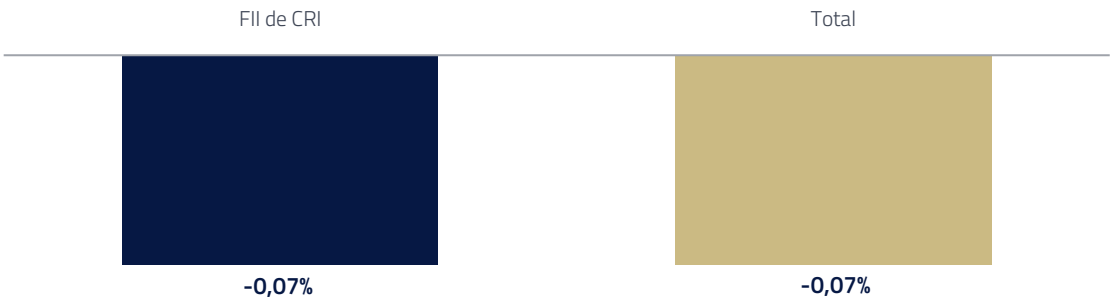


POR CATEGORIA[18]



MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

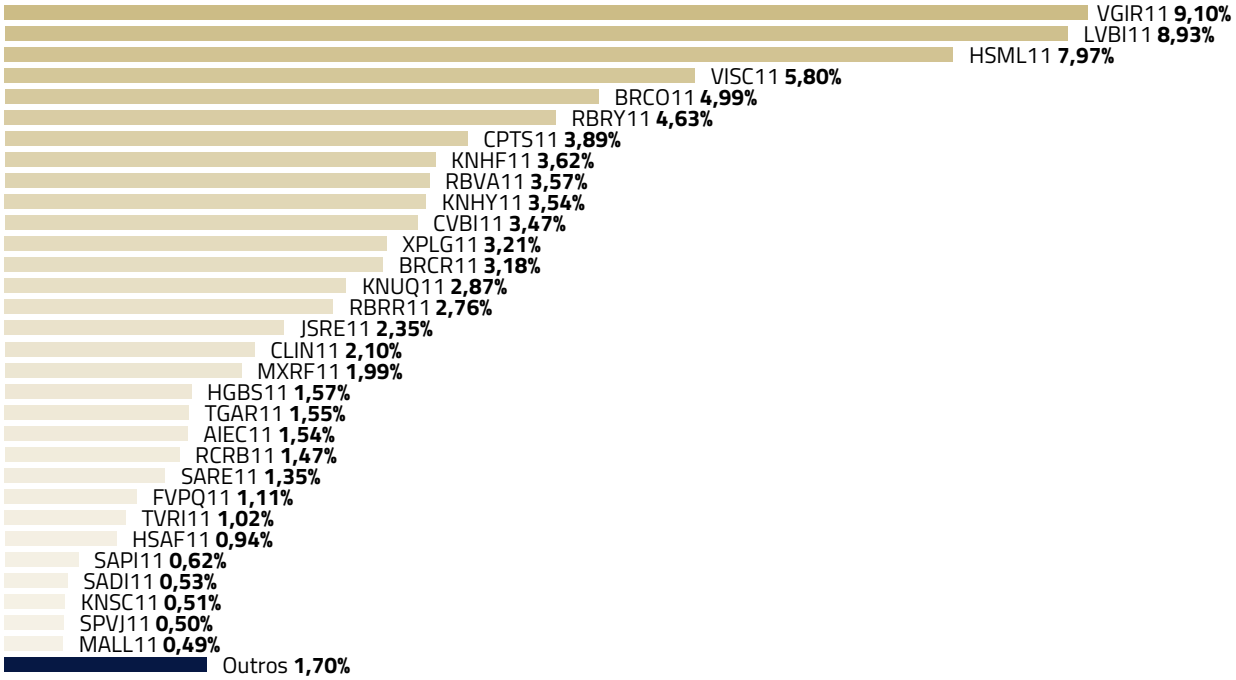
O gráfico abaixo detalha o volume movimentado nas operações realizadas durante o mês. Os valores positivos indicam as compras do mês e os negativos as vendas, com os valores sendo a porcentagem do patrimônio líquido.



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

COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO DE FIIS[19]

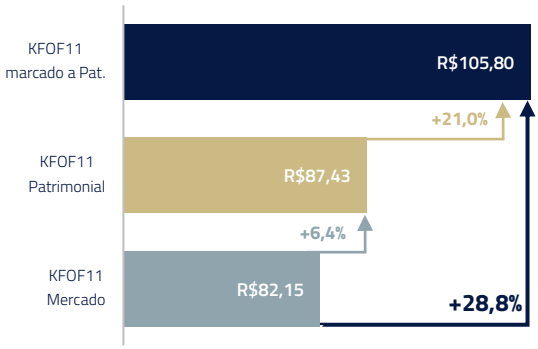
Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em **28/02/2025**.



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	36,96%	-4,68%	-6,04%	-10,44%	+11,65%
Shoppings/Varejo	17,41%	-25,45%	-6,04%	-29,95%	+42,76%
Outros	18,59%	-13,03%	-6,04%	-18,28%	+22,37%
Logística	17,42%	-11,76%	-6,04%	-17,09%	+20,61%
Escritórios	9,31%	-45,94%	-6,04%	-49,21%	+96,87%
Renda Urbana	0,30%	-43,83%	-6,04%	-47,22%	+89,48%
Total	**100,00%**	**-17,37%**	**-6,04%**	**-22,36%**	**+28,79%**



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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos