



Análise

KNRI11

Produzido por SIMPLA CLUB

Carlos Humberto Junior

Última Atualização

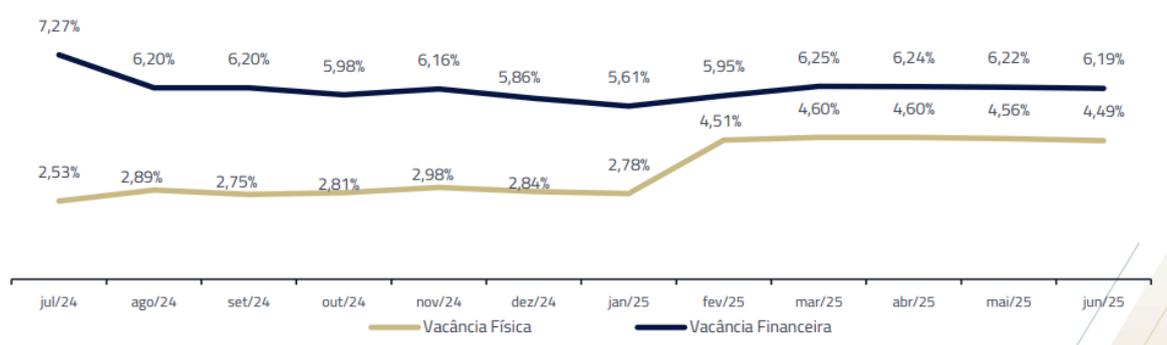
O KNRI11 é um dos gigantes da indústria de fundos imobiliários. Ele está entre os cinco com maior patrimônio líquido e entre os dez mais antigos do IFIX. Seu portfólio é composto por 12 lajes corporativas, 8 galpões logísticos e 1 laje corporativa em construção.

Fazemos esta introdução para dimensionar a grandiosidade do KNRI11. Com seus 721.611 m² de ABL, o fundo já atingiu um nível de pulverização tal que pequenos movimentos de inquilinos ao longo dos meses têm pouco impacto sobre sua operação. Trata-se de um FII que exige menos acompanhamento, pois já alcançou um alto grau de estabilidade. Entretanto, alguns pontos de sua estratégia ainda merecem destaque e até questionamentos.

Neste cenário conturbado de mercado, a Kinea demonstrou grande habilidade ao manter a vacância do fundo abaixo de 10%. A última vez em que o fundo apresentou uma vacância elevada foi em 2021, mas desde então esse indicador tem se mantido controlado, abaixo de 5%. A figura abaixo apresenta o histórico de vacância do fundo.

VACÂNCIA

Evolução da Vacância Física²/Financeira³



Histórico de vacância.
Fonte: Relatório gerencial.

Considerando que boa parte do portfólio do fundo é composta por lajes corporativas — um segmento que sofreu bastante com a pandemia e que ainda não se recuperou totalmente — o resultado é ainda mais impressionante.

A maior parte desse bom desempenho atribuímos à capacidade de negociação da sua gestora. Sempre destacamos que a gestão é um dos pontos mais importantes dentro de um FII, e a Kinea é o grande exemplo disso.

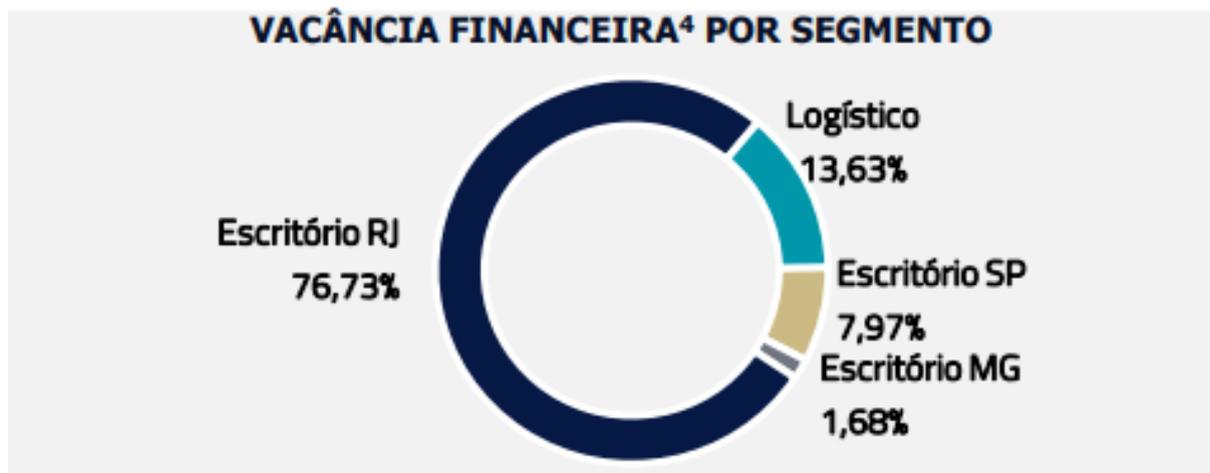
O primeiro indicativo da qualidade da gestora foi a pré-locação do Edifício Biosquare. Esse ativo está em desenvolvimento, com previsão de entrega para o primeiro semestre de 2026. Entretanto, em março deste ano, foi anunciada a pré-locação de todo o empreendimento. Trata-se da maior locação, em termos de área, dos últimos 14 anos na cidade de São Paulo.

Um dos grandes riscos de um desenvolvimento imobiliário é a vacância inicial, já que as empresas costumam aguardar a conclusão das obras para iniciar as negociações de locação. O poder de prospecção da Kinea eliminou esse risco no único desenvolvimento do fundo.

Outra evidência da qualidade da gestão são os chamados “testes de mercado”. Sempre que um inquilino desocupa um imóvel, avaliamos o tempo necessário para que ele seja novamente ocupado. Nos últimos anos, o KNRIII vem sendo aprovado nesses testes, como podemos ver no trecho abaixo:

“Com relação a carteira de inquilinos do Fundo, concluímos a locação de um andar no edifício Madison para a empresa GTX após a desocupação desse espaço pela CargoX no mesmo mês. Situação semelhante ocorreu no edifício Boulevard Corporate Tower, onde a CODEMGE desocupou um andar que foi imediatamente ocupado pela Houer.”

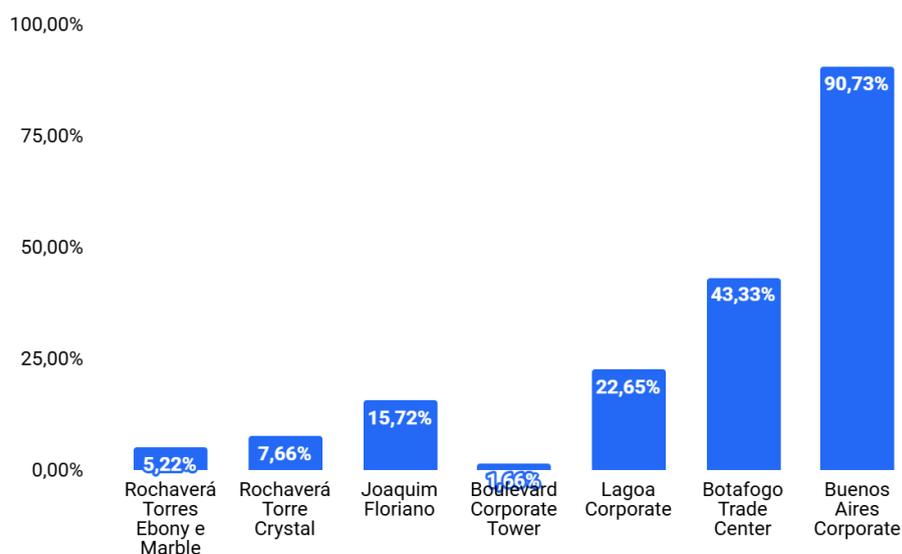
Atribuimos as maiores qualidades do KNR111 à sua gestão, mas isso não significa que ela esteja imune a críticas. Em todas as nossas análises do fundo, destacamos uma certa passividade da Kinea na reciclagem do portfólio, principalmente no que diz respeito às lajes corporativas no Rio de Janeiro. A figura abaixo mostra como está distribuída a vacância do KNR111.



*Detalhamento da vacância do fundo.
Fonte: Relatório gerencial.*

Considerando apenas o portfólio de lajes do fundo, os imóveis no Rio de Janeiro representam 19,57% da ABL. Como podemos ver acima, mais de 75% de toda a vacância do KNR111 provém dos edifícios corporativos localizados no Rio de Janeiro. Enquanto o portfólio de galpões apresenta apenas 2% de vacância, o de lajes registra 11,86%.

Das 12 lajes corporativas do KNR111, sete apresentam algum nível de vacância financeira. O gráfico abaixo destaca cada uma delas.



Detalhamento da vacância de cada laje corporativa.

Fonte: Simpla Club.

O mercado de lajes corporativas do Rio de Janeiro atravessa uma crise que antecede a pandemia. De 2017 a 2023, a taxa de vacância dos ativos corporativos na cidade superou os 30%, sendo que, atualmente, está em 27,84%. Para efeito de comparação, em São Paulo esse indicador é de 18,91%.

Os três imóveis com maior vacância financeira no gráfico estão localizados na capital fluminense. Há ainda o agravante de serem ativos com classificação construtiva B.

Sem dúvidas, não é o momento ideal para a venda desses imóveis, considerando o patamar elevado dos juros e a quantidade de áreas vagas. No entanto, um cenário mais favorável também não parece próximo, já que a Selic deve permanecer acima de dois dígitos por, no mínimo, 18 meses, e a recuperação do mercado de edifícios segue em ritmo lento.

Os imóveis dos fundos imobiliários são avaliados anualmente com o objetivo de determinar seu valor justo de venda. De 2023 para 2024, apenas as três lajes corporativas localizadas no Rio de Janeiro apresentaram desvalorização. Tanto o Botafogo Trade Center quanto o Buenos Aires

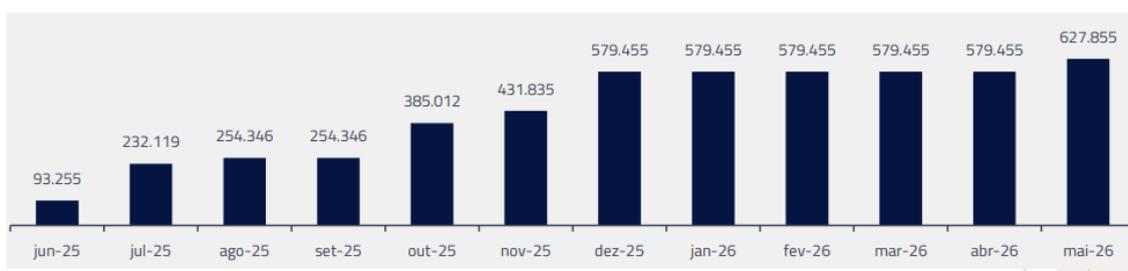
Corporate perderam mais de 5% de valor na última avaliação, enquanto o Lagoa Corporate teve uma queda de 0,28%.

Nosso desejo de venda desses ativos não visa lucro, mas sim a contenção de perdas. Para a estratégia do fundo, acreditamos que essa decisão seja vantajosa, já que o portfólio de lajes em São Paulo foi bem estruturado — embora também possa passar por reciclagem — e temos uma visão positiva sobre os imóveis logísticos.

Imóveis vagos, além de não gerarem receita, elevam as despesas do fundo, pois este precisa arcar com custos de condomínio e impostos. Com base em nossos cálculos, as áreas vagas desses ativos estão reduzindo em R\$0,01 por cota o resultado mensal do KNR111.

Falando sobre o resultado do KNR111, o fundo está há 22 meses consecutivos pagando R\$1 por cota. Essa situação pode ser interpretada sob duas óticas: estabilidade do dividendo em um cenário macroeconômico conturbado ou ausência de reajuste da renda pela inflação.

A primeira interpretação nos parece mais plausível, considerando que, para manter uma vacância reduzida no contexto econômico atual, é necessário conceder algumas vantagens aos inquilinos. Em diversos FII, temos observado contratos firmados com aluguéis reduzidos e até períodos de carência. A figura abaixo mostra quanto de receita o KNR111 deve ganhar com o fim dessas carências contratuais.



Carências contratuais.
Fonte: Simpla Club.

A partir de maio de 2026, estima-se um acréscimo de R\$0,02 por cota na receita do fundo apenas com o fim das carências contratuais.

Mesmo com esse ganho de resultado, não vislumbramos um aumento no dividendo do fundo, pois o KNR111 ainda está utilizando o lucro de vendas passadas para sustentar o patamar de R\$1 por cota em rendimentos. O resultado recorrente do fundo gira em torno de R\$0,90 a R\$0,95 por cota.

Em nossa visão, caso não haja vendas de imóveis nem grandes movimentações de inquilinos, o dividendo do fundo deve permanecer no patamar atual por mais 12 meses. A partir desse período, novas estimativas serão realizadas, inclusive considerando a conclusão da obra do Edifício Biosquare.

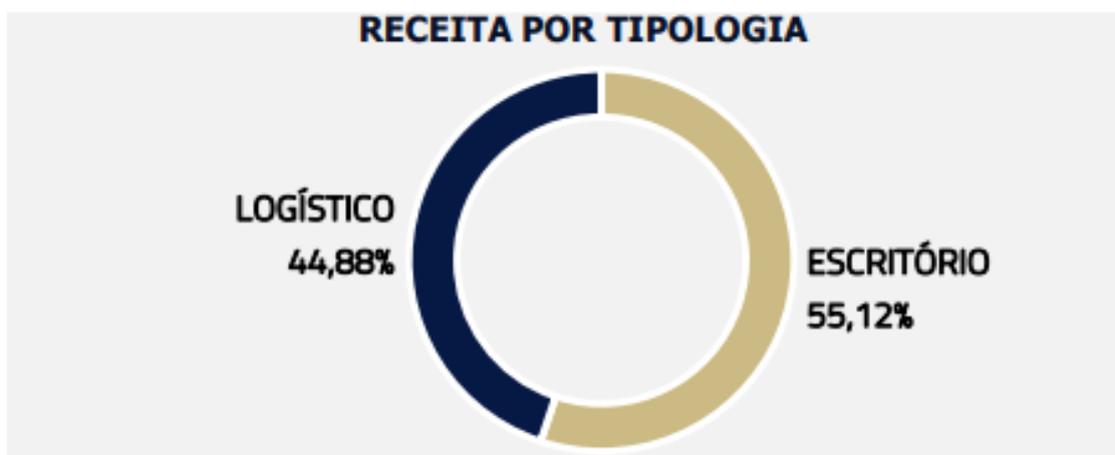
Área de Atuação

Híbrido

O fundo define seu objetivo como:

“Gerar renda de aluguel mensal através da locação de um portfólio diversificado de prédios corporativos e galpões logísticos.”

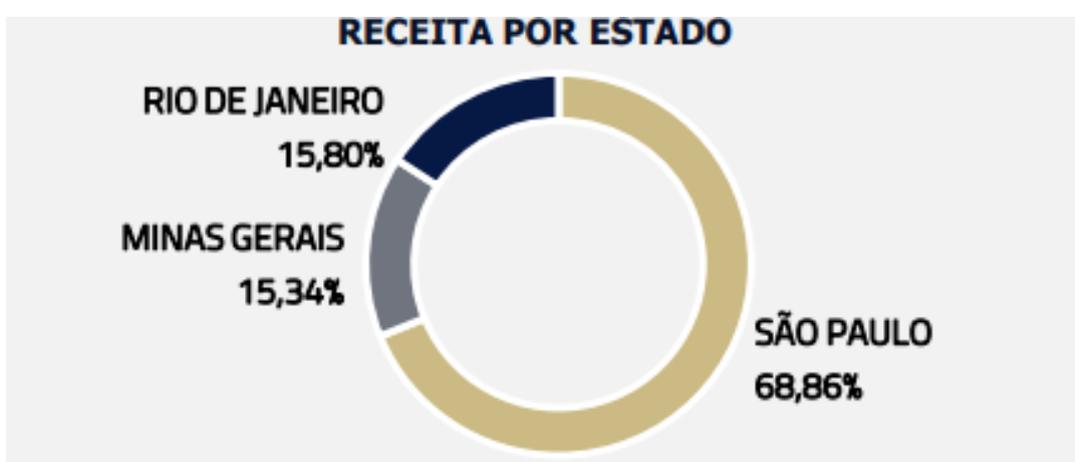
O KNR111 apresenta uma receita bem diversificada entre os segmentos de lajes corporativas e galpões logísticos, a figura abaixo mostra esta divisão.



Receita por tipo de imóvel.
Fonte: Relatório gerencial.

Além de ser um FII híbrido, algumas características marcantes definem a construção de seu portfólio, são elas: foco na região sudeste, boa diversificação de inquilinos, mescla dos tipos de contrato, participação majoritária nos ativos e passividade na reciclagem da carteira.

O foco no sudeste é um pilar autoexplicativo. Dos 21 imóveis do fundo, todos estão localizados no eixo São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais. O estado de SP é o mais representativo na carteira com 14 imóveis, com 7 lajes prontas, 1 em construção e 6 galpões. A figura abaixo mostra a distribuição de receita por estado.



Diversificação geográfica do KNRI11.

Fonte: Relatório gerencial.

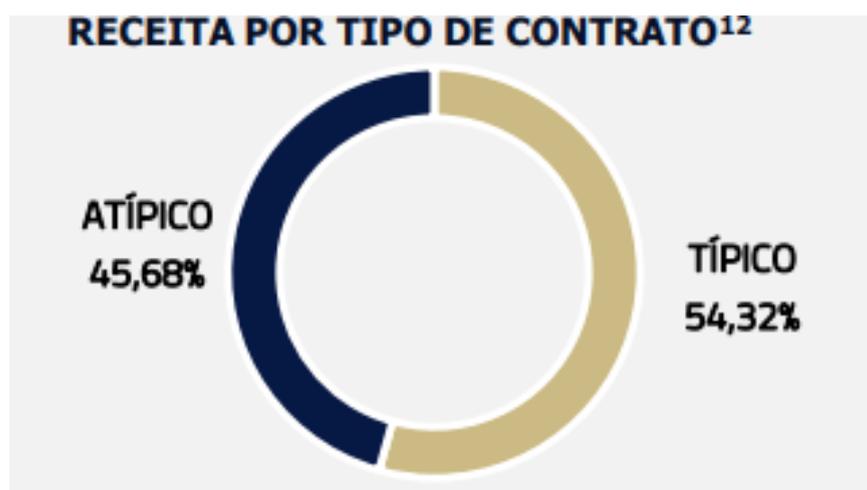
A diversificação de inquilinos do KNRI11 sempre foi muito grande, de forma a ter uma maior proteção contra eventuais encerramentos de contratos ou inadimplências. Atualmente, o fundo possui mais de 150 inquilinos divididos em diversos setores da economia.

Se por um lado a grande diversificação de inquilinos confere mais segurança, ela também gera movimentos mais lentos na receita do fundo. O KNRI11 reduz sua vacância pouco a pouco, de forma que impactos positivos no dividendo demoram a ser sentidos. O trecho abaixo mostra como o fundo costuma fazer locações pequenas:

“Com relação a carteira de inquilinos do Fundo, neste mês concluímos a locação de três conjuntos do edifício Rochaverá. Uma das locações foi realizada para GEP Costdrivers, plataforma de inteligência em procurement que alugou 1 dos conjuntos com 429 m² e os outros dois conjuntos totalizando 667m² para a LivaNova, empresa global de dispositivos médicos de neuromodulação e cardiopulmonares. Esta última locação ocorreu nos conjuntos até então ocupados pela empresa Colliers e graças a um trabalho ativo da equipe de gestão conseguimos alugá-los dentro do mesmo mês evitando assim uma nova vacância para o Fundo. Além disso, também tivemos a saída de um módulo do imóvel Global Jundiaí (1.208 m²) pela empresa SG Tecnologia Clínica.”

O KNRI11 possui mais de 720 mil m² de ABL com excelente diversificação de inquilinos. O que queremos mostrar é que isso traz mais segurança para o fundo, mas também dificulta um crescimento mais abrupto da renda.

Seguindo nos pilares do fundo, temos que a mescla de tipos de contrato também é uma característica de fácil entendimento. A figura abaixo mostra como está dividida a sua receita por tipologia de contrato.



Diversificação por tipo de contrato.
Fonte: Relatório gerencial.

A exposição a contratos atípicos confere uma maior estabilidade e previsibilidade para a receita, pois estes acordos costumam ter longos prazos de vencimento e multas maiores. Já os contratos típicos possuem menor duração e multas, mas apresentam a cláusula de revisional possibilitando o aumento do aluguel acima da inflação. Esta é uma mistura muito boa, sendo uma das melhores características do KNR111.

A participação majoritária nos ativos é uma característica que precisa ser citada principalmente pelo investimento em lajes corporativas. No segmento de galpões já é comum ver os FIIs comprando 100% dos imóveis, e este é o caso do KNR111 em 7 de suas 8 propriedades.

Nos escritórios vemos aqueles FIIs que preferem comprar alguns conjuntos em vários ativos diferentes, e outros que buscam por comprar 100% dos prédios. Em nossa visão a segunda opção é muito mais atrativa, pois permite um maior controle da propriedade além de evitar uma concorrência interna por inquilinos. No portfólio do KNR111 existem 12 lajes já construídas sendo que o fundo possui mais de 50% de participação em 11 delas.

Por fim, é preciso destacar que em nossa atualização de relatório observamos uma lentidão na reciclagem de portfólio do fundo. A venda de imóveis antigos e a compra de novos é algo de extrema importância na geração de valor de um FII. O KNR111 é um fundo com idade semelhante a do HGLG11, porém o grau de movimentação da carteira é muito menor, algo que nos desagradou. A figura abaixo mostra o baixo número de vendas feitas pelo fundo desde 2017.



Histórico de vendas.

Fonte: Prospecto da 8.ª emissão.

A gestão do fundo vem focando seus esforços na manutenção de uma boa relação com seus inquilinos, assim como na prospecção de novos. Por isso o KNRI11 consegue manter, com maestria, uma vacância bem controlada.

Entretanto, enxergamos que a Kinea está pecando na reciclagem do portfólio. A venda do CD Bandeirantes mostrou como o fundo tem resultado para destravar se vender alguns imóveis. Além disso, a renovação dos imóveis corporativos é de suma importância para a manutenção de sua competitividade.

Ao observar apenas os imóveis corporativos vemos que grande parte deles possuem padrão construtivo B, segundo a avaliação da Siila. A grande força do portfólio do KNRI11 está na localização, pois existe uma boa exposição a regiões como Faria Lima, Paulista, JK e Vila Olímpia. Dentro do fundo ainda temos casos particulares de edifícios construídos há mais de 50 anos, mostrando como parte da carteira já está envelhecida.

Ao longo dos próximos anos, entendemos que o fundo precisa aumentar a rotatividade de sua carteira. Vamos ficar mais atentos aguardando mais vendas do KNRI11.

Governança Corporativa

O fundo é administrado pela Intrag e gerido pela Kinea Investimentos, ambas as empresas fazem parte do grupo Itaú.

A Kinea possui mais de 15 anos de história e supera os R\$130 bilhões sob sua gestão. Levando em consideração apenas os FIs, a gestora é responsável por mais de R\$25 bilhões em patrimônio, tendo como destaque o KNR11, KNCR11 e o KNIP11.

A gestora é considerada uma das melhores do mercado de fundos imobiliários. Por ter um longo histórico de atuação, ela teve tempo de conquistar a confiança dos investidores e mostrar seu trabalho. Vale lembrar que o KNR11 foi criado em 2010 e o KNCR11 em 2012, poucas instituições têm ativos tão antigos em seu currículo.

No quesito geração de valor para seu cotista a Kinea é aprovada com méritos. Ela possui alguns exemplos de FIs que conseguiram superar os índices de mercado ao longo do tempo, entregando valor aos seus investidores.

Outro ponto que vem agradando é a iniciativa da gestora em reduzir a taxa de administração do fundo, o trecho abaixo resume este processo:

“Por fim, gostaríamos de ressaltar que, conforme informado no fato relevante publicado em Novembro de 2020, a gestora Kinea Investimentos reduzirá a taxa de administração cobrada do Fundo em função do montante captado em novas emissões. Considerando o total captado pelo Fundo na 7ª e 8ª emissões de cotas, o Fundo terá uma redução de taxa de administração adicional de 0,06% ao ano, passando a ser de 1,11% ao ano. Importante ressaltar que não se trata de uma redução temporária e sim de uma redução definitiva da taxa de administração demonstrando mais uma vez o alinhamento da Kinea Investimentos com os cotistas do Fundo.”

Quanto mais o KNR11 cresce, menor será sua taxa de administração. Esta foi uma iniciativa muito positiva da Kinea, mostrando que existem

diferentes formas de gerar valor, além de mostrar um grande alinhamento de interesses com seu cotista.

Entretanto, o trabalho realizado não é perfeito. A transparência da Kinea está abaixo do padrão estabelecido por muitos pares de indústria de FIs. O relatório gerencial do fundo é um documento que entrega poucas informações sobre os imóveis e a demonstração de resultados não é bem apresentada. Além disso, os fatos relevantes divulgados carecem de detalhes e de uma boa apresentação.

Outro ponto é a melhoria das práticas e do regulamento do fundo. Por ser um fundo mais antigo, o KNRI11 tem alguns vícios e amarras originadas em um outro momento da indústria de FIs. O seu regulamento ainda traz algumas obrigações que eram plausíveis no mercado de 2010, mas que hoje estão ultrapassadas.

Em 2023, foi feita uma assembleia que corrigiu alguns destes problemas. Antes as emissões do KNRI11 eram exclusivas para clientes do Banco Itaú, porém após a alteração de regulamento, a 8.^a emissão já foi disponibilizada a toda a base de cotistas.

Outra amarra do regulamento se referia a possibilidade de locação de espaços para empresas do grupo Itaú, a fim de evitar conflitos de interesse. Após a alteração de 2023 é possível ter estas instituições como inquilino, desde que seja apresentado um laudo sustentando as condições contratuais definidas.

Em resumo, a assembleia de 2023 mostra que o KNRI11 está em processo de evolução para continuar competitivo num mercado que cresceu muito desde sua criação.

Riscos do Negócio

Um dos riscos presentes no KNR111 é o de desenvolvimento imobiliário, já que o fundo tem um histórico de investir em propriedades em fase de construção. Atualmente, temos o Edifício Biosquare sendo construído na região de Pinheiros (SP), sendo que sua obra tem 49,50% de avanço físico. A expectativa é que ela seja concluída no 1.º semestre de 2026.

Como sabemos, desenvolver imóveis no Brasil é uma tarefa de grande risco dada às mudanças rápidas do cenário macroeconômico. As alterações na Selic influenciam na atratividade e no financiamento dos projetos. Além disso, os riscos de atraso, custos extraordinários e ambiental são amplamente conhecidos.

Para a conclusão da obra do Biosquare, o KNR111 optou por aumentar sua alavancagem, aumentando um de seus riscos. Entretanto, apesar dele existir, não vemos grande relevância dentro do fundo, pois o montante da dívida é pouco representativo frente ao patrimônio.

A alavancagem do KNR111 representa 8,81% do seu patrimônio líquido. Somando o volume que o fundo possui em caixa e em CRIs, temos R\$420 milhões (9,21% do patrimônio), ou seja, o fundo já poderia quitar integralmente seu endividamento.

Os recursos do KNR111 investidos em renda fixa estão apresentando ótima rentabilidade, enquanto sua dívida possui um custo bastante baixo. Dessa forma, não vale a pena liquidar a alavancagem neste momento.

Um risco de grande importância presente no fundo é o de vacância. Apesar de ser genérico para todo fundo de tijolo, no caso do KNR111 existem alguns agravantes e atenuantes.

Para começar, lembramos que o fundo costuma fazer locações pequenas em seus imóveis, o que significa que a diversificação de inquilinos é grande.

Dessa forma, movimentos bruscos na taxa de vacância são mais difíceis, trazendo mais proteção ao cotista.

Entretanto, o KNR111 tem grande concentração em imóveis de padrão construtivo baixo, principalmente no setor de lajes corporativas. Se desconsiderarmos a área prevista do Biosquare, temos que 45,45% da ABL do KNR111 no segmento de lajes é formada por ativos com classificação de qualidade B. Alguns dos ativos do fundo foram construídos nos anos 60 e 80, de forma a terem características fora do padrão mais desejado da atualidade.

O ponto que favorece o fundo no quesito manutenção de uma baixa vacância é a localização dos imóveis que estão em SP, sempre nas melhores regiões possíveis. E, ainda, o excelente trabalho de sua gestora no relacionamento com os inquilinos.

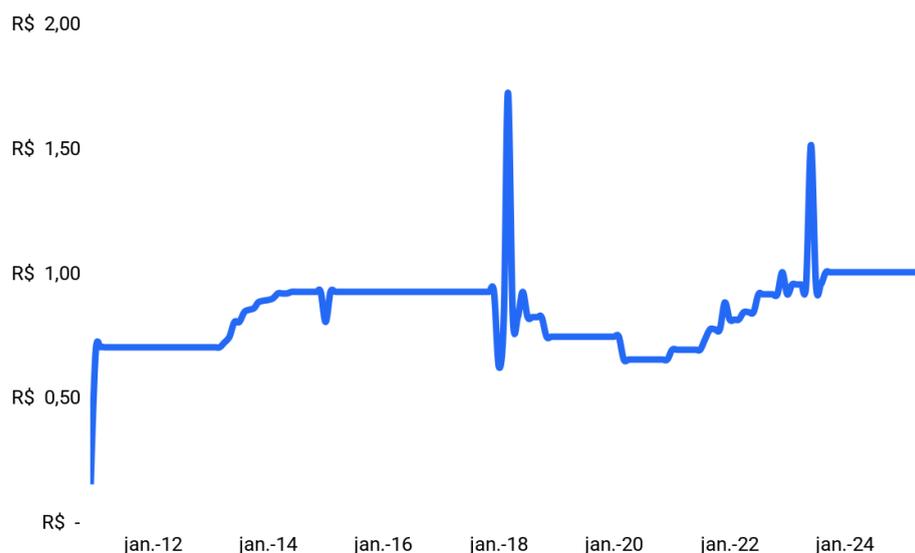
Entretanto, os três imóveis localizados no Rio de Janeiro representam o principal ponto fraco do fundo, considerando os resultados desfavoráveis do mercado de lajes no estado e a baixa qualidade construtiva desses ativos.

Por fim, um risco que enxergamos nessa atualização foi o de passividade da gestão. Como mencionado anteriormente, desde 2017 o fundo realizou apenas 3 vendas, número que consideramos ruim para um fundo da idade do KNR111.

Entendemos que a reciclagem do portfólio deveria ser feita com mais velocidade, tanto para destravar valores que devem aumentar a distribuição de dividendos, quanto para melhorar a qualidade do portfólio do fundo. Muitos dos imóveis atingiram o seu teto, de forma que é preciso renovar a carteira a fim de captar novas valorizações.

Resultados Anteriores

Gostamos de começar a análise dos resultados anteriores de um FII pela visualização do seu histórico de rendimentos. A figura abaixo nos mostra o histórico de dividendos mensais do KNR11.



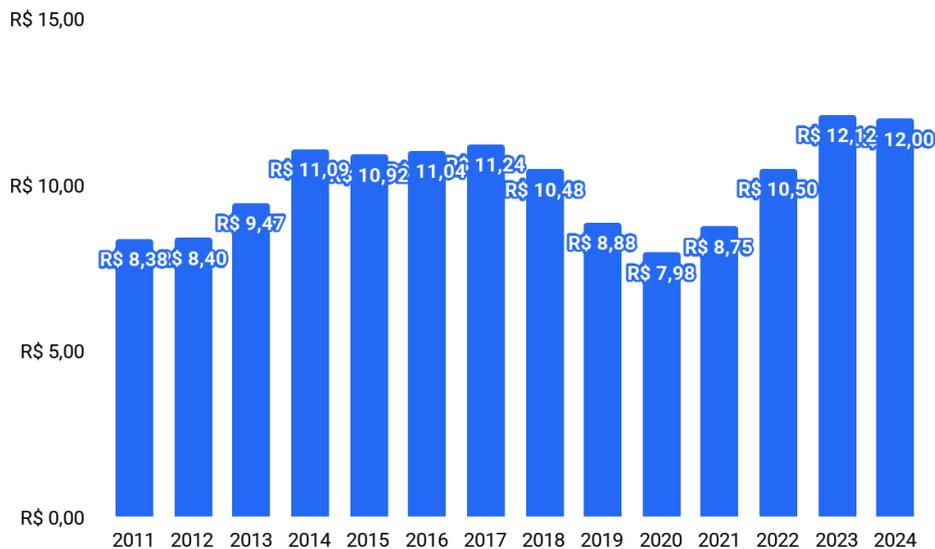
Histórico de rendimentos.
Fonte: Simpla Club.

O total de rendimentos entregues no período é de R\$147,07/cota. Em termos de *yield* a média mensal é de 0,60% ao mês.

O Kinea gosta de manter a distribuição do fundo estável ao longo dos semestres, por isso costuma divulgar um *guidance*.

A evolução da renda do fundo desde 2020 foi bastante relevante, fruto não só da melhoria do mercado como um todo, mas também pelo excelente trabalho da gestora na redução da vacância e na negociação com os inquilinos.

Como sempre, além da observação do histórico de distribuição mensal, gostamos de trazer a evolução anual dos dividendos. A figura a seguir nos mostra os rendimentos anuais distribuídos pelo KNR11.



*Histórico de rendimento em base anual.
Fonte: Simpla Club.*

O primeiro ponto que conseguimos pegar do gráfico foi a incapacidade do fundo de repassar a inflação nos seus dividendos. Entre 2011 e 2024, a evolução dos rendimentos foi de 43,19% contra 122,18% do IPCA. Isto nos mostra que mesmo com os contratos sendo reajustados pela inflação, em longos períodos as crises e mudanças no ciclo imobiliário influenciam no rendimento distribuído.

Entretanto, a avaliação é positiva quando observamos a evolução do dividendo de 2020 até 2024. Neste período a inflação foi de 33,46% contra um crescimento de 50,38% da renda.

Por fim, é preciso analisar o retorno total entregue pelo KNRI11. O resultado total, valorização mais reinvestimento dos dividendos, foi de 319,18%. Para efeito de comparação, no mesmo período, o IPCA retornou 130,45% e o CDI 277,56%.

Valuation

Modelo de Gordon

O Modelo de Gordon é uma boa forma de *valuation* para ativos geradores de renda. Neste método projetamos um dividendo constante para o fundo e, com base numa taxa mínima de atratividade, definimos um valor de entrada.

No Simpla, optamos por fazer uma adaptação da fórmula na busca por definir qual a taxa de atratividade embutida no preço de mercado do fundo, de forma a podermos compará-la com os pares de mercado.

Para o cálculo é necessário definir um dividendo constante para o fundo, que no caso do KNRI11 será o patamar atual de R\$1 por cota.

Além disso, é preciso encontrar uma base para a taxa de atratividade, a recomendação é utilizar o cupom de remuneração de títulos públicos atrelados ao IPCA e com prazo longo. No momento de escrita deste relatório, o Tesouro IPCA + 2040 remunera IPCA + 7%.

Com base nestes dados, encontramos para o fundo um prêmio de 1,30% sobre o tesouro mais longo. Como são poucos os fundos semelhantes a ele, não faz sentido buscar uma média do segmento para comparação. Dado o nível de risco do fundo, podemos afirmar, com base nos estudos sobre FIIs, que um prêmio próximo a 2% já é agradável, dessa forma vemos que o fundo está sendo negociado com pouco desconto.

Este é um cenário comum para o KNRI11, já que sua credibilidade e segurança fazem os investidores o negociarem por múltiplos mais altos. Este é um caso semelhante ao do HGLG11. Dificilmente, conseguiremos comprar estes fundos a preços muito descontados, são raras essas oportunidades.

Vale destacar que a taxa oferecida pelo título público está muito acima da média histórica. Se realizarmos o cálculo adotando um cupom de 6%, o prêmio do KNR111 sobe para 2,30%.

Em nossa visão, o fundo não está sendo negociado com um grande desconto, mas ainda apresenta um preço atrativo. Em alguns momentos, nos últimos 12 meses, vimos o KNR111 ser negociado abaixo dos R\$135 — patamar que consideramos uma excelente oportunidade.

Opinião do Analista

O KNR111 é um dos maiores e mais conhecidos fundos do mercado. O resultado entregue desde 2010 sustenta este apreço dos investidores.

A estratégia do fundo é fundamentada na diversificação entre ativos de lajes e logísticos. O foco do fundo está na região sudeste do Brasil, na mescla de tipos de contratos e na boa diversificação de inquilinos.

Quando observamos o portfólio do KNR111 e o trabalho feito pela sua gestora, enxergamos muita segurança. O fundo deve ser visto como uma opção mais conservadora para a carteira do investidor.

Muito desse conservadorismo vem da passividade da Kinea na reciclagem de portfólio do fundo. O número de vendas realizadas nos últimos 7 anos é muito inferior ao que julgamos necessário. Em nossa visão, o KNR111 só será capaz de entregar mais valor se começar a realizar mais vendas.

No que diz respeito a outros riscos do fundo, vemos a vacância como o mais relevante dada a qualidade construtiva de algumas lajes da carteira. O fundo tem imóveis muito bem localizados, mas que são classificados como padrão B.

É fato que a Kinea vem conseguindo manter uma vacância bem controlada no fundo. Isto é um atestado de qualidade de seu trabalho, mostrando

como ela não precisa das melhores condições para gerar valor aos seus cotistas.

O preço atual do KNR111 não é tão atrativo quando comparado a outras oportunidades do mercado, mas dificilmente ele será. O fundo costuma negociar com pouco desconto, pois tem muita qualidade. São raras as oportunidades de comprar o KNR111 com grande desconto, normalmente elas aparecem em grandes crises.

Mesmo neste cenário, acreditamos que o KNR111 é uma boa opção para a carteira do investidor. Não esperamos grandes valorizações do fundo, mas sim uma entrega constante e estável de dividendos. Ele pode ser visto como um “zagueiro” da carteira, mais responsável pela proteção do que pela rentabilidade.

Nossa recomendação é de compra para o KNR111.

Equipe



Gabriel Bassotto

Analista CNPI especialista em

Ações Brasileiras



Carlos Júnior

Analista CNPI especialista em

Fundos Imobiliários



Thiago Armentano

Analista CNPI especialista em

Investimentos no Exterior



Pedro Despessel

Analista CNPI especialista em

Ações Brasileiras

Acompanhamento

relatório atualizado em 15.07.2025

Nossa equipe de analistas está atenta a todas as movimentações relevantes, mantendo os rankings e seus respectivos fundamentos atualizados todas as semanas. Em caso de grandes mudanças, os relatórios também podem ser atualizados. Já em caso do ativo receber recomendação de venda, nossa sugestão se refere, única e exclusivamente, à retirada do ativo da carteira do investidor, uma vez que não incentivamos a prática de venda à descoberto.

Disclaimer

Todas as análises aqui apresentadas foram elaboradas pelo analista de valores mobiliários autônomo Carlos Humberto Rodrigues Nunes Junior (CNPI EM-7932), com objetivo de orientar e auxiliar o investidor em suas decisões de investimento; portanto, o material não se constitui em oferta de compra e venda de nenhum título ou valor imobiliário contido. O investidor será responsável, de forma exclusiva, pelas suas decisões de investimento e estratégias financeiras. O relatório contém informações que atendem a diversos perfis de investimento, sendo o investidor responsável por verificar e atentar para as informações próprias ao seu perfil de investimento, uma vez que as informações constantes deste material não são adequadas para todos os investidores. Os analistas responsáveis pela elaboração deste relatório declaram, nos termos da Resolução CVM nº 20/2021, que as recomendações do relatório de análise refletem única e exclusivamente as suas opiniões pessoais e foram elaboradas de forma independente, inclusive em relação à pessoa jurídica à qual estão vinculados. Além disso, Os analistas de valores mobiliários envolvidos na elaboração do relatório (e/ou seus cônjuges ou companheiros) são, ou podem ser, titulares de valores mobiliários objeto do relatório, direta ou indiretamente, em nome próprio ou de terceiros. Na emissão deste relatório, a Simpla Invest, controladora do Simpla Club, poderá estar agindo em conflito de interesses em relação ao emissor, podendo (i) ter interesses financeiros e/ou comerciais relevantes e/ou (ii) estar envolvida na aquisição, alienação ou intermediação dos valores mobiliários objeto deste relatório. A elaboração desse material se deu de maneira independente, e o conteúdo nele divulgado não pode ser copiado, reproduzido ou distribuído, no todo ou em parte, a terceiros, sem autorização prévia.

