

Kinea

uma empresa



FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII

Julho 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 LÍQUIDO¹

R\$ 611.301.700,60

TAXA DE ADM. E GESTÃO²

0,92% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE³20% do que exceder a variação do IFIX⁴**COTA PATRIMONIAL**

R\$ 87,15/cota

Posição em 31/07/2025

COTA MERCADO

R\$ 78,24/cota

Fechamento em 31/07/2025

RENDA MENSAL

R\$ 0,75/cota

Pagamento em 14/08/2025

VOLUME NEGOCIADO

R\$ 16.466.541 / mês

R\$ 715.937 / média diária

INÍCIO DO FUNDO

03/09/2018

GESTOR

Kinea Investimentos Ltda.

ADMINISTRADOR

Intrag DTVM Ltda.

Prezado Investidor,

Em julho a cota patrimonial do KFOF teve queda de 0,84%, resultado 0,52% melhor que a queda de 1,36% do IFIX. A cota patrimonial do KFOF variou de R\$ 88,65 ao final de junho para R\$ 87,15 ao final de julho. A cota de mercado do KFOF teve queda de 2,73% no mês resultando em um desconto de 10,22% 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.

O governo norte-americano voltou a adotar uma postura agressiva na política comercial, ameaçando tarifas de até 30% sobre grandes parceiros como União Europeia e México. Por meio de anúncios em redes sociais e cartas formais o presidente Trump sinalizou sobretaxas generalizadas, atingindo mais de vinte países com tarifas entre 15% e 50%. Destacamos os acordos com a União Europeia e o Japão, os quais tiveram uma alíquota de 15%, com isenções para itens específicos e um compromisso de investimento do setor privado na economia americana, em setores como AI, energia, semicondutores e automóveis.

Para o Brasil foi estabelecida uma tarifa de 50% apesar do superávit comercial que os Estados Unidos têm com o país. No entanto diversos produtos foram isentos de tarifa como a laranja, castanha, combustíveis, minérios, fertilizantes e aeronaves civis. Pelos Estados Unidos terem superávit com o Brasil e terem sido alegadas razões políticas para esta alíquota, não há pressa e tampouco conteúdo comercial para o governo americano negociar com o brasileiro. Ao analisar as exportações brasileiras para os EUA se verifica que são essencialmente commodities como minério de ferro, petróleo e agrícolas, produtos passíveis de triangulação - vende-se para países que receberam alíquotas menores e estes vendem aos EUA. Esta alteração logística não é implementada imediatamente, mas em certo tempo esses produtos passam a serem comprados por outros mercados, gerando um impacto pouco representativo para o PIB brasileiro.

A atividade econômica brasileira começa a mostrar sinais de desaceleração em indicadores antecedentes como as confianças de serviços e comércio e em estatísticas de consumo medida por cartão de crédito e PIX, como o IDAT. A nossa visão é de desaceleração da atividade, com o PIB em torno de zero para o segundo semestre. O alto nível de juros tem começado a mostrar seus efeitos na atividade econômica.

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/.

As evidências de desaceleração na atividade associadas a núcleos de inflação dentro do intervalo de tolerância e a projeção do modelo do Banco Central indicando a inflação em direção a meta devem permitir o início de um ciclo de corte de juros no final de 2025. Na parte fiscal o governo tem conseguido aumentar receitas pela decisão pelo STF de retorno do IOF e por um Projeto de Lei que permite novos leilões do Prê-Sal. Também está no congresso a MP 1303 que visa o fim da isenção de títulos (letras, certificados, debêntures incentivadas e fundos) e medidas de contenção de despesas.

Apesar do histórico aumento de gastos em anos eleitorais o governo compra tempo com estas medidas de arrecadação, aumentando a possibilidade de cumprimento das metas fiscais neste ano e postergando a revisão de meta do próximo ano, reduzindo o risco fiscal de curto prazo. A situação fiscal de médio prazo permanece igual porque não se aprovou uma reforma visando a redução estrutural de despesas e o superávit primário. A eleição de 2026 é o evento que pode mudar a política fiscal por uma eventual vitória de um governo mais responsável com as contas públicas. A despeito do prazo de 14 meses para esta eleição estamos acompanhando os níveis de avaliação do atual governo para entender a chance de reeleição e em que momento será lançado o candidato da direita.

Recentemente a popularidade do presidente Lula tem aumentado pela aplicação de tarifas ao Brasil, que criaram um palanque para o presidente brasileiro criticar Trump. Pesquisas de julho indicam que a aprovação de Lula subiu de 26% para 32%, enquanto a desaprovação caiu alguns pontos. Além do embate com Trump, vimos a construção da narrativa de justiça tributária e disputa com o Congresso pós derrubada do IOF, intensificando o “nós contra eles”. Isso consolida a tendência de retomada de popularidade do presidente.

A combinação da melhora de popularidade de Lula, do impacto inicial da aplicação da tarifa de 50% sobre produtos brasileiros e da postura mais cautelosa e vigilante do Banco Central resultou na alta da curva de juros prefixada e real em julho. Esta elevação na curva de juros explica a performance negativa do IFIX no mês. Os setores residencial, agro, shoppings, multiestratégia, escritórios e FoF tiveram retorno mais negativo, enquanto os setores de hotéis, energia, híbrido e renda urbana tiveram melhor retorno. No acumulado de 2025 os setores com maior retorno foram Agro, Multiestratégia, Híbrido, CRI e Escritórios, enquanto os setores com menor retorno foram Hotéis, Residencial e Energia.

Gráfico 1 - Variação IFIX no mês

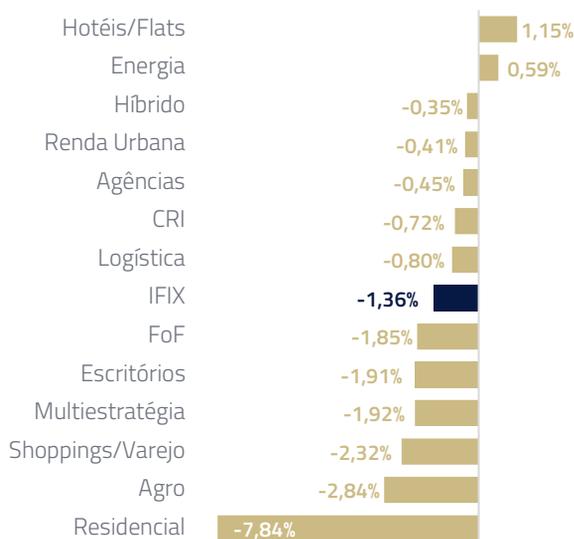
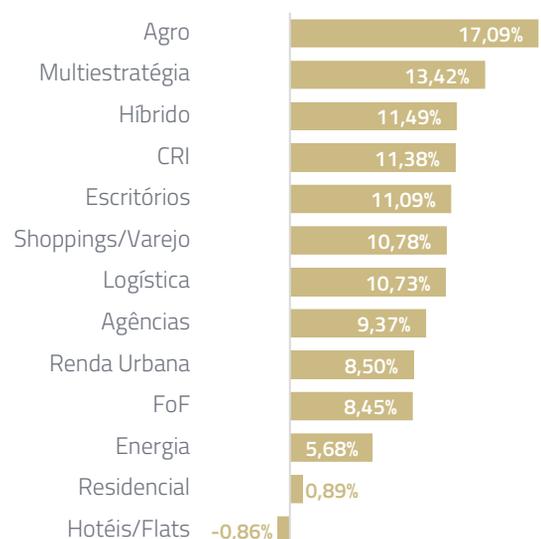
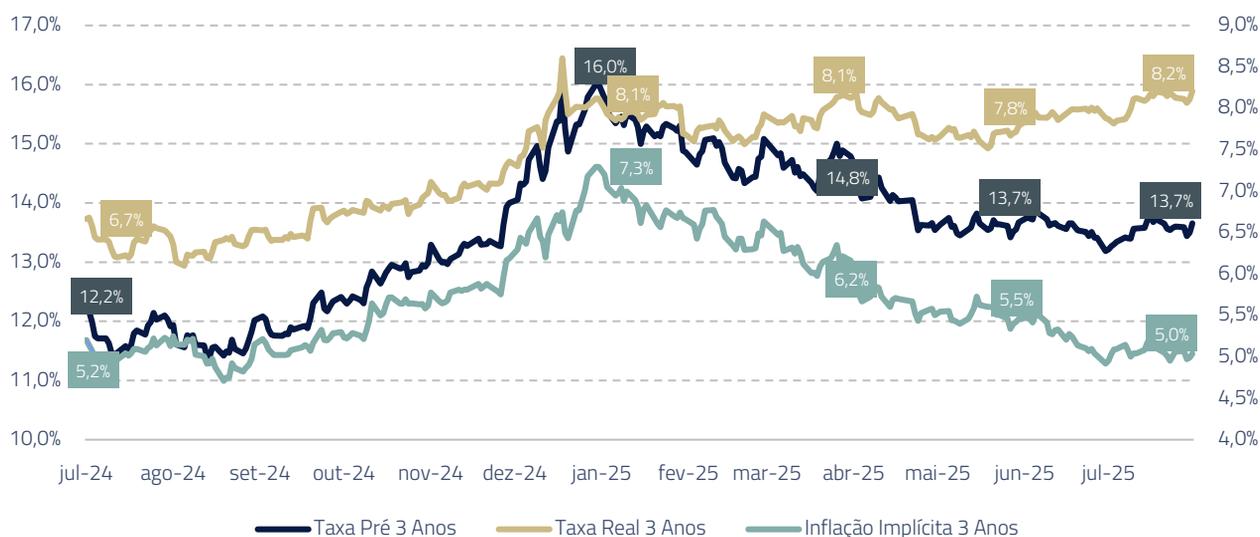


Gráfico 2 - Variação IFIX no ano



Neste mês reduzimos a exposição em fundos de CRI em 0,35% do patrimônio para realocar em ativos que projetamos uma TIR mais elevada, além de manter um caixa um pouco maior neste segundo semestre. Acreditamos que haverá volatilidade nos próximos meses que pode criar boas oportunidades de compra.

Em julho geramos um resultado de R\$ 0,82 por cota e distribuimos R\$ 0,75 por cota, aumentando a reserva de resultado para R\$ 0,62 por cota. A projeção da gestão é que os rendimentos a partir de agosto fiquem no patamar de R\$ 0,80 por cota, conforme o guidance apresentado anteriormente.



4,17% ↓
IBOVESPA
133.071 pontos

2,66% ↑
DÓLAR
R\$ 5,6021

-1,36%
IFIX⁵

94,0%
ativos alocados em
fundos imobiliários

11,50%
dividend yield⁵

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 RENDIMENTO⁶

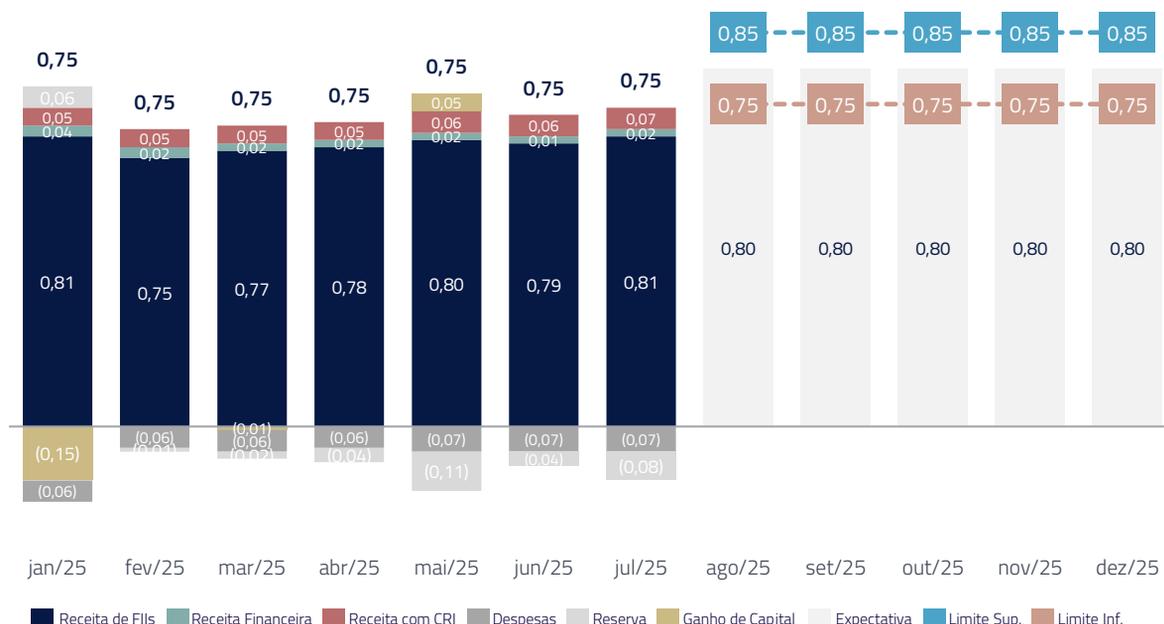
No mês, o rendimento foi de R\$ 0,75/cota, a ser distribuído em 14/08/25.

RESERVA ACUMULADA
NÃO DISTRIBUÍDA

R\$ 0,63/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 segundo semestre de 2025. A projeção se baseia na expectativa de retorno gerado pela estratégia adotada pela gestão no cenário atual de mercado.



INFORMAÇÕES CONTÁBEIS⁷

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\$)	1T25	2T25	jul/25	Acum. 2S25
(+) Receitas de FIIs	16.329.206,79	16.682.552,55	5.697.589,03	5.697.589,03
(+) Receita Financeira	531.637,01	332.887,76	95.862,84	95.862,84
(+) Receita com CRI	1.064.890,09	1.169.622,52	452.356,55	452.356,55
(+/-) Resultado Líquido na alienação de cotas	-1.070.578,51	364.721,95	7.652,59	7.652,59
(-) Despesas Totais	-1.270.907,52	-1.357.168,01	-457.371,12	-457.371,12
(=) Resultado Mensal	15.584.247,86	17.192.616,77	5.796.089,89	5.796.089,89
(+/-) Reserva	198.523,39	-1.409.845,52	-535.166,14	-535.166,14
Distribuição	15.782.771,25	15.782.771,25	5.260.923,75	5.260.923,75
(%) Distribuição	101,3%	91,8%	90,8%	90,8%

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	jul-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	-0,84%	13,09%	3,04%	38,95%	15,72%	16,26%	1,79%
Cota Mercado ¹¹	-2,73%	18,21%	-1,90%	38,66%	14,82%	15,62%	-7,03%
CDI Líquido ⁷	1,08%	6,60%	10,66%	63,28%	54,41%	50,64%	14,08%
IFIX ⁴	-1,36%	10,27%	2,13%	55,22%	22,51%	25,02%	1,37%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	N/A	198,30%	28,56%	61,56%	28,88%	32,11%	12,71%
Cota Mercado x CDI Líquido ¹¹	N/A	275,80%	N/A	61,09%	27,24%	30,84%	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	N/A	127,45%	142,99%	70,54%	69,81%	64,99%	131,04%
Cota Mercado x IFIX ¹¹	N/A	177,25%	N/A	70,00%	65,83%	62,41%	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
jul/25	0,75	1,08%	0,74%	68,6%	0,65%	60,3%	0,69%	63,3%	0,77%	70,9%
jun/25	0,75	0,93%	0,74%	79,8%	0,65%	70,2%	0,69%	73,7%	0,77%	82,5%
mai/25	0,75	0,97%	0,74%	76,9%	0,65%	67,6%	0,69%	71,1%	0,77%	79,5%
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%

VALOR PATRIMONIAL¹²

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
31.07.25	R\$ 611.301.701	R\$ 87,15	-1,69%	R\$ 78,24	-10,22%
30.06.25	R\$ 621.816.543	R\$ 88,65	0,71%	R\$ 81,19	-8,41%
30.05.25	R\$ 617.451.624	R\$ 88,02	0,68%	R\$ 83,40	-5,25%
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%

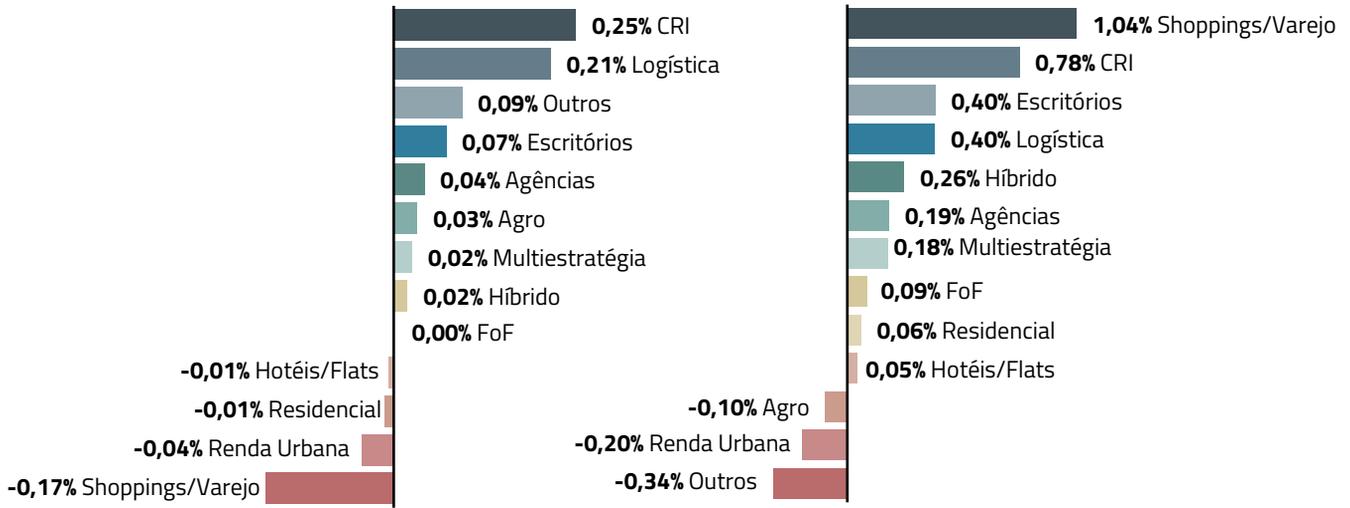
8. Data ponderada pelo volume diário de cada emissão. 9. Rentabilidade total calculada pela variação do Valor da cota do último dia útil do período de referência sobre o Valor da cota do último dia útil do período anterior considerando o reinvestimento dos dividendos na cota. 10. Certificado de Depósito 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).

Julho/25

2025



NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados representaram um total de 219.650 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 3,13% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 715.937 e um volume médio por negócio de R\$ 397.

No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 16,47 milhões.

R\$ 0,72 mi
VOLUME MÉDIO DIÁRIO



ALOCAÇÃO DO FUNDO¹⁵

Ao término do mês de julho o Fundo encontrava-se com **94,0%** dos ativos alocados em cotas de FIs segmentados de acordo com **as seguintes estratégias**:

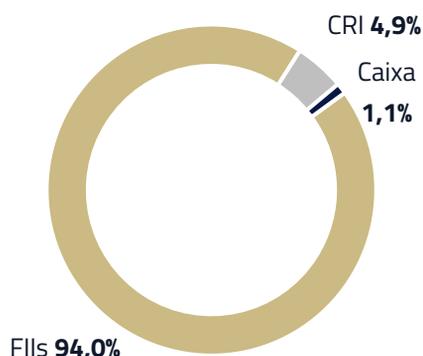
ALOCAÇÃO TÁTICA:

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

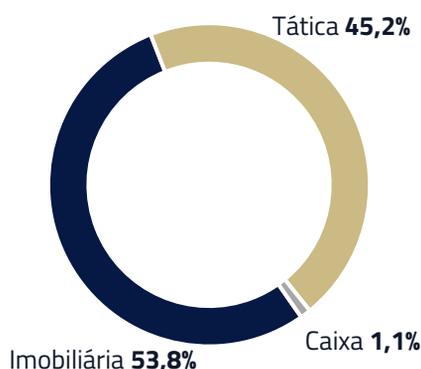
ALOCAÇÃO IMOBILIÁRIA:

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

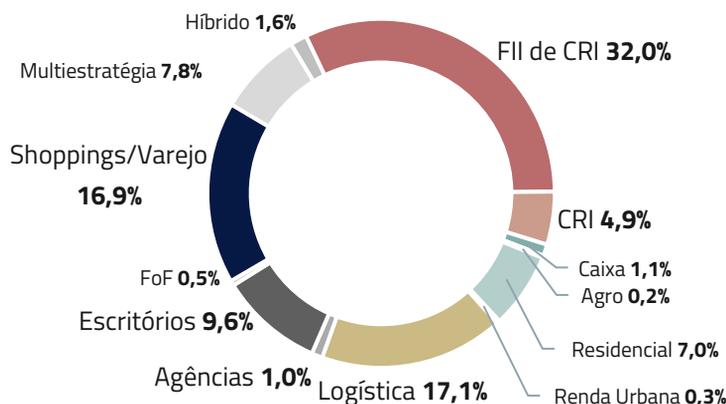
POR TIPO DE ATIVO¹⁶



POR ESTRATÉGIA¹⁷

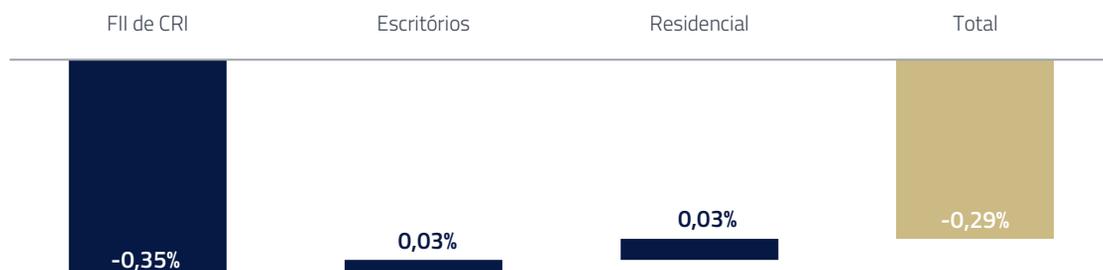


POR CATEGORIA¹⁸



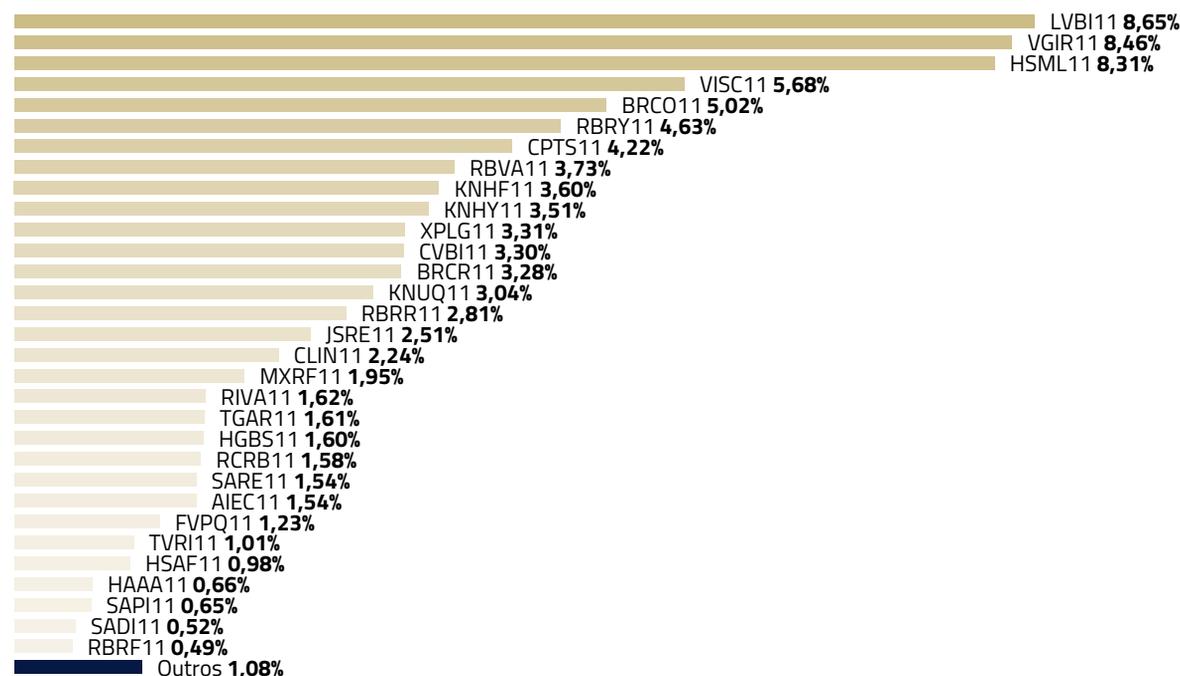
MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

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



COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO DE FIIS¹⁹

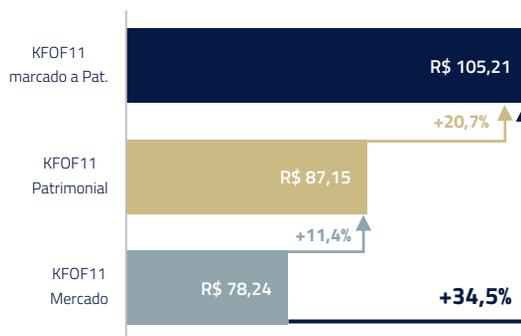
Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em 30/05/2025.



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	31,95%	-3,46%	-10,22%	-13,33%	+15,38%
Shoppings/Varejo	16,88%	-26,55%	-10,22%	-34,06%	+51,65%
Outros	24,08%	-14,58%	-10,22%	-23,31%	+30,40%
Logística	17,15%	-10,23%	-10,22%	-19,41%	+24,08%
Escritórios	9,64%	-43,48%	-10,22%	-49,26%	+97,08%
Renda Urbana	0,30%	+0,73%	-10,22%	-9,57%	+10,58%
Total	100,00%	-17,17%	-10,22%	-25,63%	+34,47%



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 covenant financeiros e Índice de LTV (loan to value) máximo de 70%.	AF e AF de Cotas	Nov/28	66%	CDI + 2,55% a.a.	4,8%

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

