

Kinea

uma empresa



FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII

Agosto 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\$ 617.251.205,38

TAXA DE ADM. E GESTÃO²

0,92% a.a.

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

R\$ 88,00/cota

Posição em 29/08/2025

COTA MERCADO

R\$ 79,34/cota

Fechamento em 29/08/2025

RENDA MENSAL

R\$ 0,80/cota

Pagamento em 12/09/25

VOLUME NEGOCIADO

R\$ 20.530.269 / mês

R\$ 977.632 / média diária

INÍCIO DO FUNDO

03/09/2018

GESTOR

Kinea Investimentos Ltda.

ADMINISTRADOR

Intrag DTVM Ltda.

Prezado Investidor,

Em agosto a cota patrimonial do KFOF teve alta de 1,89%, resultado 0,73% superior à alta de 1,16% do IFIX. A cota patrimonial do KFOF variou de R\$ 87,15 ao final de julho para R\$ 88,00 ao final de agosto. A cota de mercado do KFOF teve alta de 2,39% no mês resultando em um desconto de 9,84% da cota de mercado em relação ao valor patrimonial.

Os dados recentes de inflação brasileira trazem surpresas positivas, auxiliada em grande parte pelo câmbio controlado, que tem mantido os preços dos *tradables*, como as commodities, alimentos, combustíveis e bens manufaturados sob controle. A atividade econômica está perdendo tração, com queda em dados ligados ao consumo das famílias, tanto de bens cíclicos quanto de serviços, assim como indicadores de produção e confiança do empresário. Atribui-se esta desaceleração ao menor impulso fiscal deste ano e à taxa de juros mantida em patamar restritivo.

Em vista da inflação controlada, do câmbio controlado e da atividade em desaceleração acreditamos que o Banco Central deve iniciar um ciclo de corte de juros entre o final deste ano e o primeiro trimestre do próximo. O embate de Trump com o Brasil e uma potencial escalada, conforme mostram as ameaças de ambos os lados e decisões do STF, são riscos para o cenário base de corte de juros – uma escalada pode resultar em um aumento de risco país, com alta do câmbio e queda no investimento estrangeiro – apesar do limitado impacto macro das tarifas sobre o Brasil. Temos mais preocupação relacionadas a eventuais sanções a bancos e medidas que afetem o apetite a investimentos no Brasil.

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 Federal Reserve deve iniciar um ciclo de corte de juros neste ano, pois apesar da inflação americana estar acima da meta e pressionada por fatores pontuais como novas tarifas de importação, os dados do mercado de trabalho estão fracos. Houve uma revisão muito relevante nos dados do *payroll* para os meses de maio e junho de 2024, em que 258 mil postos de trabalho que pareciam ter sido criados simplesmente não existiram. Houve inclusive a demissão da chefe do órgão de estatísticas sob acusação de manipulação política dos números.

Por outro lado, a atividade americana permanece resiliente com a continuidade do relaxamento financeiro, refletido nas bolsas renovando suas máximas, spreads corporativos comprimidos e dólar depreciado, associada à tendência de melhora da incerteza após a definição dos níveis tarifários e ao impulso fiscal pela nova lei federal de cortes de impostos e estímulos à criação de empregos e investimentos, chamada de "*one big beautiful bill*".

Caso o ciclo de corte de juros nos Estados Unidos se concretize o ciclo de corte no Brasil será beneficiado, pois o câmbio deve permanecer controlado com um melhor diferencial de juros entre os países.

As taxas de juros reais e nominais com prazo de 3 anos tiveram reduções próximas a 0,20% em agosto, incorporando a atividade econômica em desaceleração, os dados de inflação mais benignos, a expectativa próxima de um ciclo de corte de juros e a maior probabilidade de indicação de Tarcísio de Freitas como candidato à presidência em 2026. Esta queda nas taxas futuras explica parte do retorno do IFIX no mês. Tivemos um melhor retorno mensal nos segmentos Residencial, Energia, Agências, Shoppings e Logística, os quais são mais sensíveis às variações das taxas de juros. Os segmentos de Hotéis, Híbrido, FoF e CRI tiveram um pior retorno mensal. Em 2025 os setores que se destacaram em termos de retorno foram Agro, Multiestratégia, Shoppings, Logística e Escritórios, enquanto os que performaram pior foram Hotéis, Residencial, Energia, Renda Urbana e FoF.

Gráfico 1 - Variação IFIX no mês

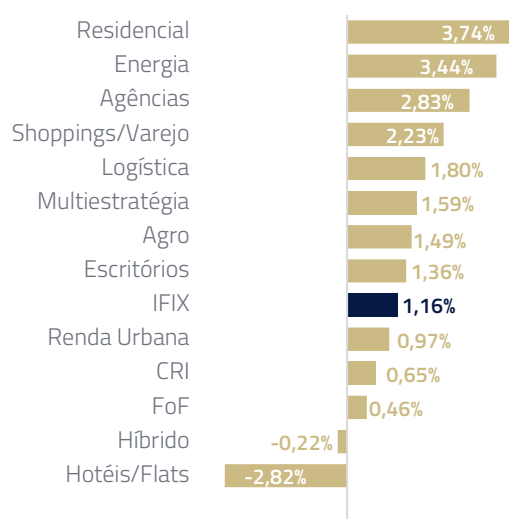
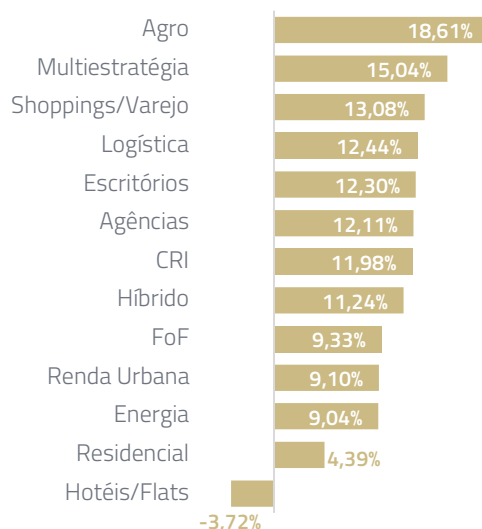


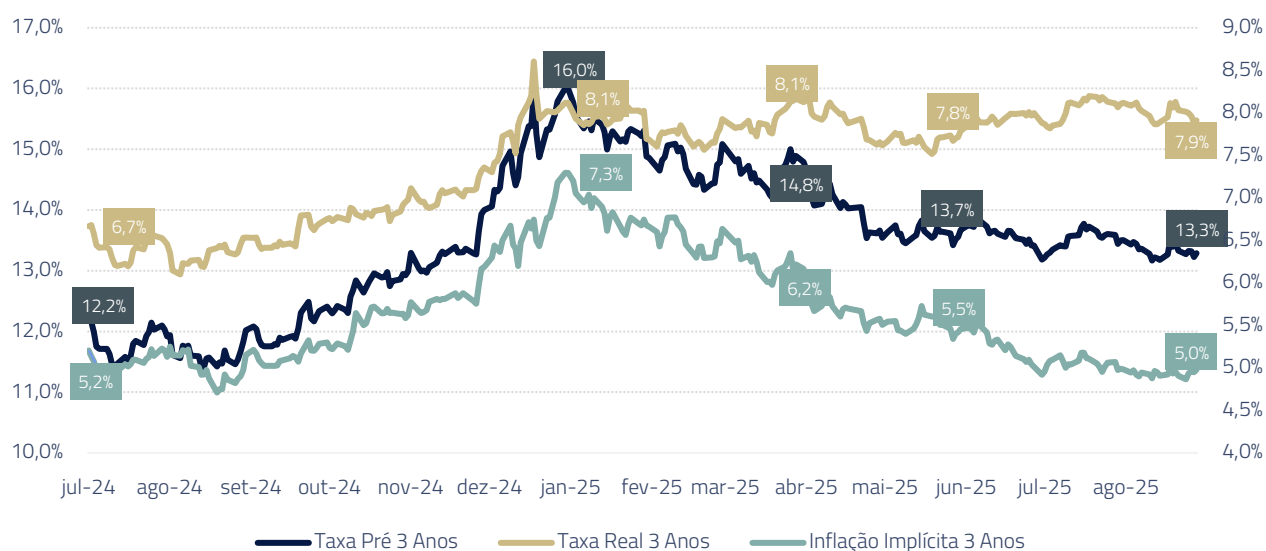
Gráfico 2 - Variação IFIX no ano



Apesar da leve melhora de cenário macro mantemos um portfólio de ativos condizente com uma postura de cautela. A cena política/eleitoral será cada vez mais relevante nos próximos trimestres para a direção dos preços dos ativos. Por estarmos a cerca de um ano da eleição há diversos desdobramentos possíveis, o que deve gerar volatilidade e oportunidades de trocas de ativos no portfólio.

Nas movimentações de ativos em agosto vendemos certos FIIs de CRI para comprar outros ativos deste segmento com maior potencial de retorno, resultando em uma redução líquida de 1,24% do PL. Como acreditamos que haverá volatilidade nos próximos meses, preferimos manter um percentual de caixa um pouco maior.

Em agosto geramos um resultado de R\$ 0,90 por cota e distribuímos R\$ 0,80 por cota, aumentando a reserva de resultado para R\$ 0,73 por cota. O resultado do mês foi beneficiado pelo recebimento de dividendos do fundo Riza Viseu (R\$ 0,053 por cota), cuja periodicidade de pagamento de dividendos é semestral, e pelo ganho de capital na venda de FIIs (R\$ 0,037 por cota). Conforme foi comentado no relatório de julho e exposto no *guidance*, elevamos o patamar recorrente de rendimentos para o restante deste segundo semestre para R\$ 0,80 por cota.



6,28% ↑
IBOVESPA
141.422 pontos

3,14% ↓
DÓLAR
R\$ 5,4264

1,16%
IFIX⁵

92,8%
ativos alocados em
fundos imobiliários

12,10%
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

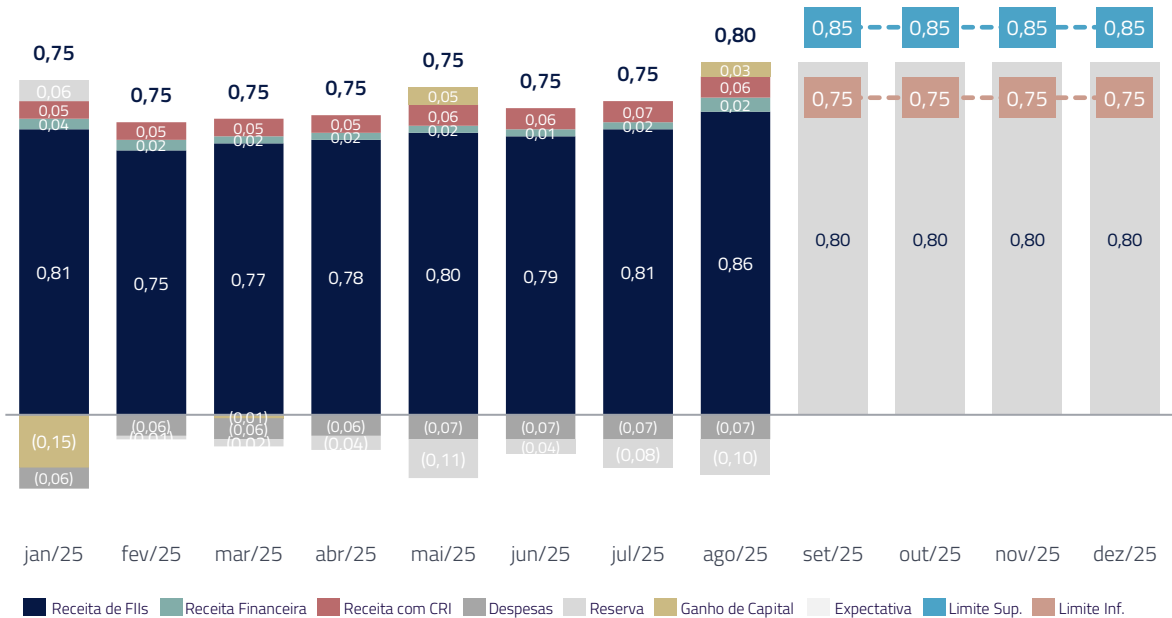
No mês, o rendimento foi de R\$ 0,80/cota, a ser distribuído em 12/09/25.

RESERVA ACUMULADA
NÃO DISTRIBUÍDA

R\$ 0,73/cota

O rendimento é composto por dividendos de FII's 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 FII's, as receitas financeiras e o resultado líquido da alienação de cotas de FII's, 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\$)	2T25	jul/25	ago/25	Acum. 2S25
(+) Receitas de FII's	16.682.552,55	5.697.589,03	6.018.523,42	11.716.112,45
(+) Receita Financeira	332.887,76	95.862,84	154.519,37	250.382,21
(+) Receita com CRI	1.169.622,52	452.356,55	412.997,25	865.353,80
(+/-) Resultado Líquido na alienação de cotas	364.721,95	7.652,59	262.072,37	269.724,96
(-) Despesas Totais	-1.357.168,01	-457.371,12	-519.372,27	-976.743,39
(=) Resultado Mensal	17.192.616,77	5.796.089,89	6.328.740,14	12.124.830,03
(+/-) Reserva	-1.409.845,52	-535.166,14	-717.088,14	-1.252.254,28
Distribuição	15.782.771,25	5.260.923,75	5.611.652,00	10.872.575,75
(%) Distribuição	91,8%	90,77%	88,7%	89,7%

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	ago-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	1,89%	15,23%	4,59%	40,58%	17,08%	17,63%	2,99%
Cota Mercado ¹¹	2,39%	21,03%	1,98%	41,97%	17,56%	18,38%	-4,81%
CDI Líquido ⁷	0,99%	7,67%	10,94%	65,00%	56,04%	52,22%	15,24%
IFIX ⁴	1,16%	11,55%	2,44%	57,03%	23,94%	26,48%	2,55%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	191,12%	198,61%	41,96%	62,43%	30,47%	33,76%	19,60%
Cota Mercado x CDI Líquido ¹¹	241,27%	274,25%	18,10%	64,56%	31,34%	35,20%	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	162,56%	131,81%	188,05%	71,17%	71,33%	66,57%	117,28%
Cota Mercado x IFIX ¹¹	205,20%	182,00%	81,11%	73,59%	73,36%	69,41%	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
ago/25	0,80	0,99%	0,79%	80,1%	0,70%	70,5%	0,73%	74,0%	0,82%	82,8%
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%

VALOR PATRIMONIAL¹²

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

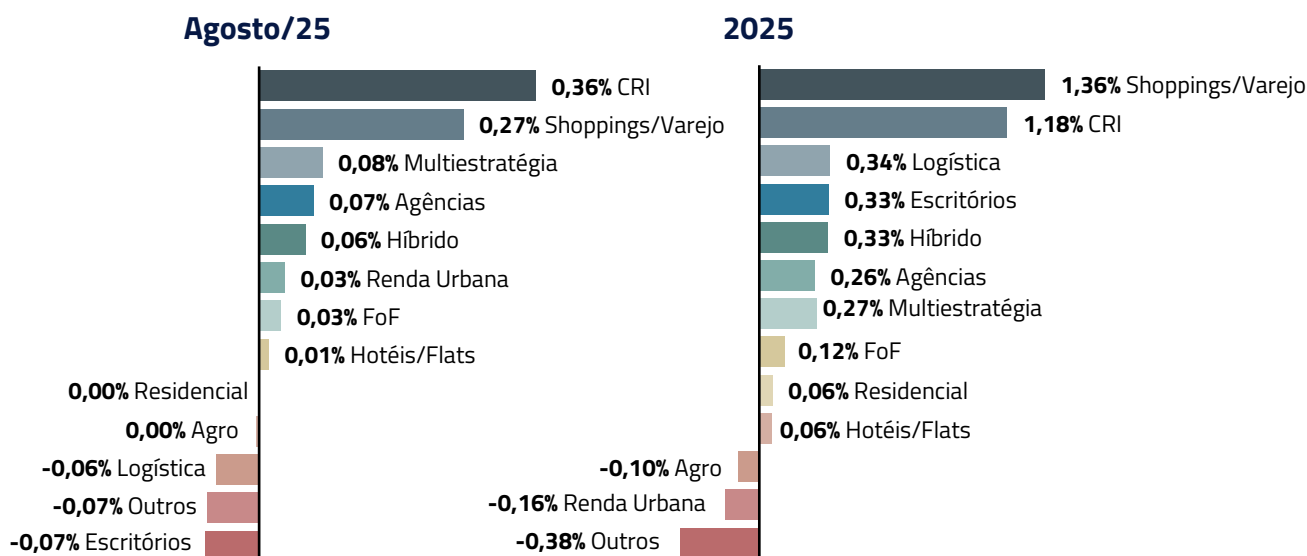
Data	Patrimônio Líquido	Cota Patrimonial	Variação Mensal	Cota Mercado ¹³	Ágio/Deságio ¹⁴
29.08.25	R\$ 617.251.205	R\$ 88,00	0,97%	R\$ 79,34	-9,84%
31.07.25	R\$ 611.301.701	R\$ 87,15	-1,69%	R\$ 78,24	-10,22%
30.06.25	R\$ 621.816.543	R\$ 88,65	0,71%	R\$ 81,19	-8,41%
30.05.25	R\$ 617.451.624	R\$ 88,02	0,68%	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%

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.

5

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 269.950 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 3,85% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 977.632 e um volume médio por negócio de R\$ 536.

No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 20,53 milhões.

R\$ 0,98 mi
VOLUME MÉDIO DIÁRIO



ALOCÇÃO DO FUNDO¹⁵

Ao término do mês de agosto o Fundo encontrava-se com **92,8%** dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com **as seguintes estratégias**:

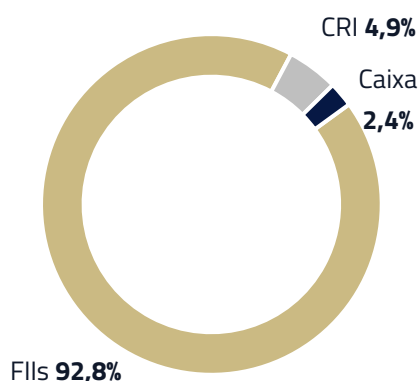
ALOCÇÃO TÁTICA:

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

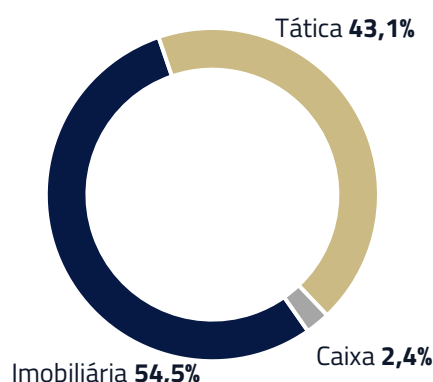
ALOCÇÃO IMOBILIÁRIA:

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

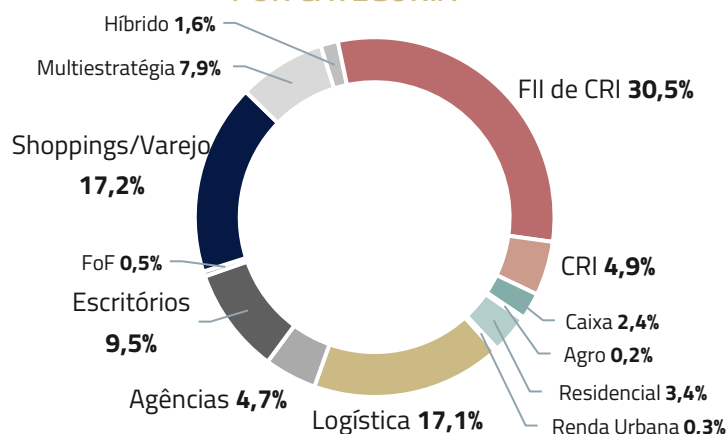
POR TIPO DE ATIVO¹⁶



POR ESTRATÉGIA¹⁷

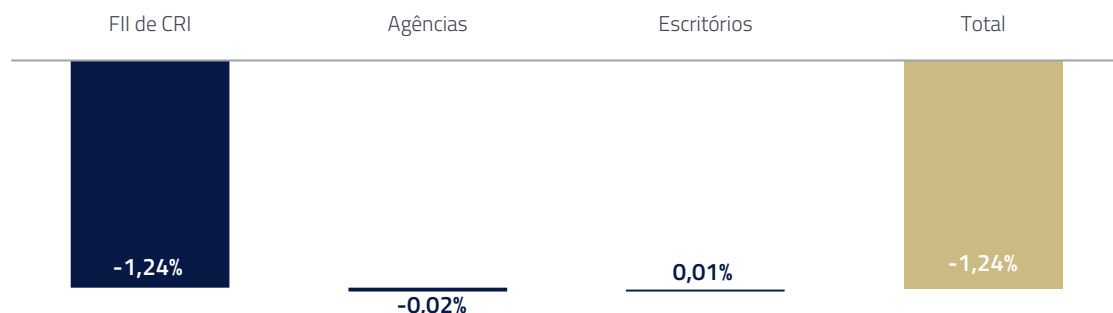


POR CATEGORIA¹⁸



MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

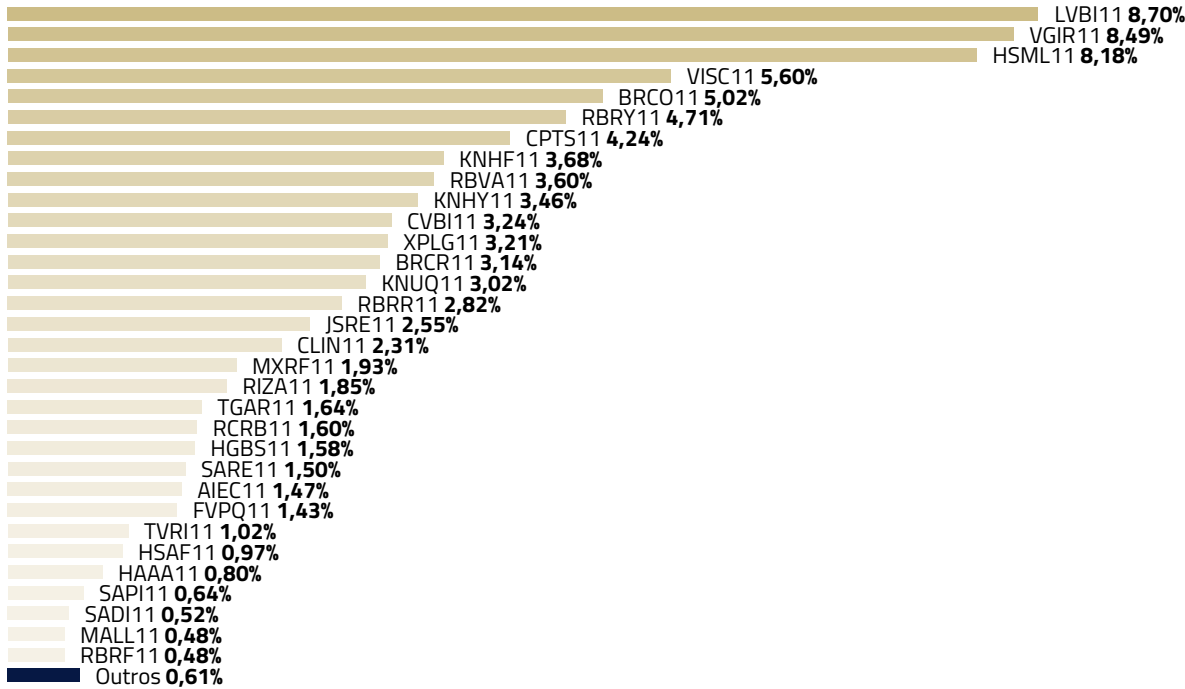
O gráfico abaixo detalha o volume movimentado nas operações realizadas durante o mês. Os valores positivos indicam as compras do mês e os negativos as vendas, com os valores sendo a porcentagem do patrimônio líquido.



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.

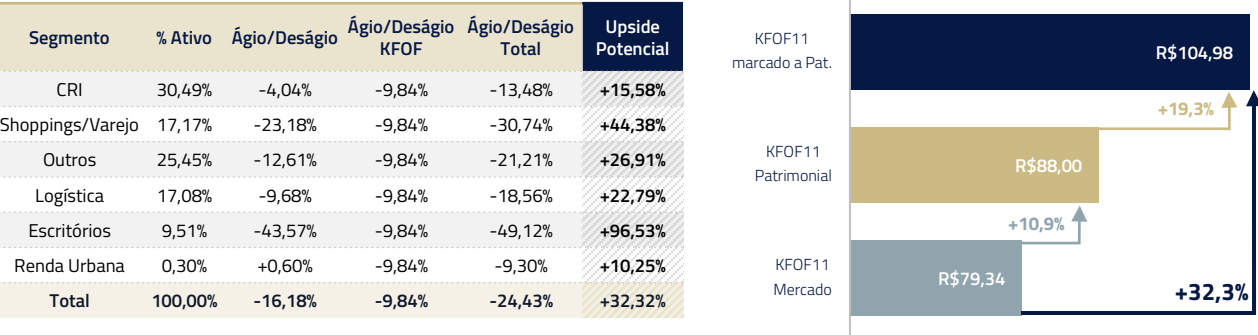
COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO DE FIIS¹⁹

Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em 30/06/2025.



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.



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.	4,8%

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

