

Kinea

uma empresa



FUNDO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO KINEA FII

Setembro 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\$ 632.959.650,68

TAXA DE ADM. E GESTÃO²

0,92% a.a.

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

R\$ 90,24/cota

Posição em 30/09/2025

COTA MERCADO

R\$ 79,75/cota

Fechamento em 30/09/2025

RENDA MENSAL

R\$ 0,80/cota

Pagamento em 14/10/25

VOLUME NEGOCIADO

R\$ 20.421.480 / mês

R\$ 928.249 / média diária

INÍCIO DO FUNDO

03/09/2018

GESTOR

Kinea Investimentos Ltda.

ADMINISTRADOR

Intrag DTVM Ltda.

Prezado Investidor,

Em setembro a cota patrimonial do KFOF teve alta de 3,45%, resultado 0,20% superior à alta de 3,25% do IFIX. A cota patrimonial do KFOF variou de R\$ 88,80 ao final de agosto para R\$ 90,24 ao final de setembro. A cota de mercado do KFOF teve alta de 1,54% no mês resultando em um desconto de 11,62% da cota de mercado em relação ao valor patrimonial.

A valorização dos fundos imobiliários recente está alinhada com a alta do Ibovespa nos últimos meses, a qual é parte de uma recuperação global de bolsas emergentes resultante da saída de fluxo de investimentos dos Estados Unidos. As mudanças de comércio internacional e geopolíticas introduzidas pelo governo Trump, associadas a uma postura fiscal expansionista em um país com elevado nível de dívida, criaram incertezas que levaram a uma saída de capital da renda fixa norte-americana em direção a outros ativos e geografias, beneficiando os países emergentes. O ciclo de flexibilização monetária do Fed injeta liquidez nas economias emergentes e o Brasil se beneficia de um diferencial de juros atrativo para fluxos internacionais em um cenário de dólar globalmente fraco.

Os dados das sondagens dos setores – comércio, serviços, indústria, construção – indicam que a atividade brasileira deve ter desaceleração no segundo semestre de 2025. A política monetária atual do Banco Central é muito restritiva e para um cenário esperado de queda na atividade e de inflação em um nível controlado é receitada uma redução na taxa de juros.

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 (IFI) 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 projeta 200 basis de corte de juros até a eleição de 2026, montante que consideramos conservador frente às perspectivas macroeconômicas. O Banco Central mantém discurso cauteloso, enfatizando a necessidade de manter juros elevados por "período suficientemente prolongado" para ancorar expectativas, o que nos indica que o início do ciclo de corte deve ocorrer no primeiro trimestre de 2026. O processo eleitoral é um fator crítico para os mercados em 2026, exigindo monitoramento contínuo em duas frentes: 1) formação de chapas presidenciais e 2) evolução das pesquisas de aprovação e de intenção de voto – apesar do longo horizonte temporal e o atual cenário de indefinições limitarem a boa conclusão das análises.

A alta dos fundos imobiliários em setembro não teve respaldo em uma queda nas taxas futuras. As taxas de juros reais e nominais com prazo de 3 anos tiveram aumentos de 18bps e 3bps no mês, atingindo 8,09% e 13,31% respectivamente. Este patamar de juro real estruturalmente elevado em um ambiente de atividade econômica em desaceleração e inflação estabilizada reflete um prêmio de risco eleitoral e fiscal na curva de juros. Um eventual alívio nos prêmios de risco eleitoral e fiscal podem levar a uma redução importante nesta taxa de juro real, o que seria positivo para os preços dos fundos imobiliários.

Durante o mês, os segmentos com maiores betas – formados por Híbrido, Shoppings, Logística, Escritórios e Multiestratégia – registraram retornos acima da média do mercado. Em contraste, o segmento de CRI, que apresenta um beta menor, teve desempenho inferior ao restante do mercado. No acumulado do ano, os destaques em retorno foram Agro, Multiestratégia, Shoppings, Logística e Escritórios, enquanto Hotéis, Residencial e Energia tiveram o menor desempenho.

Gráfico 1 - Variação IFIX no mês

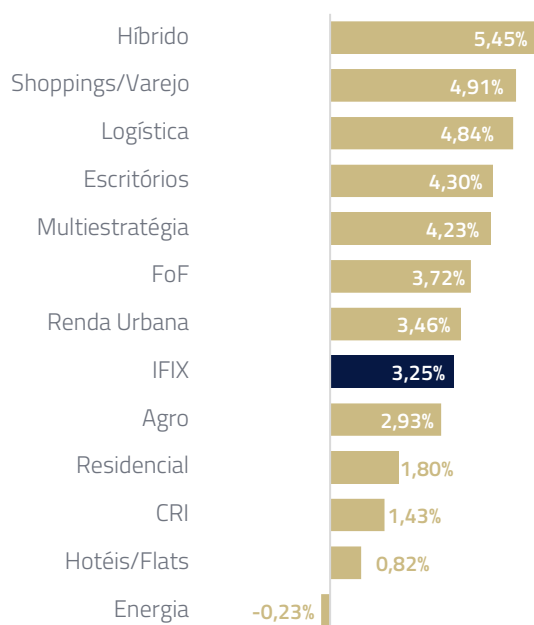


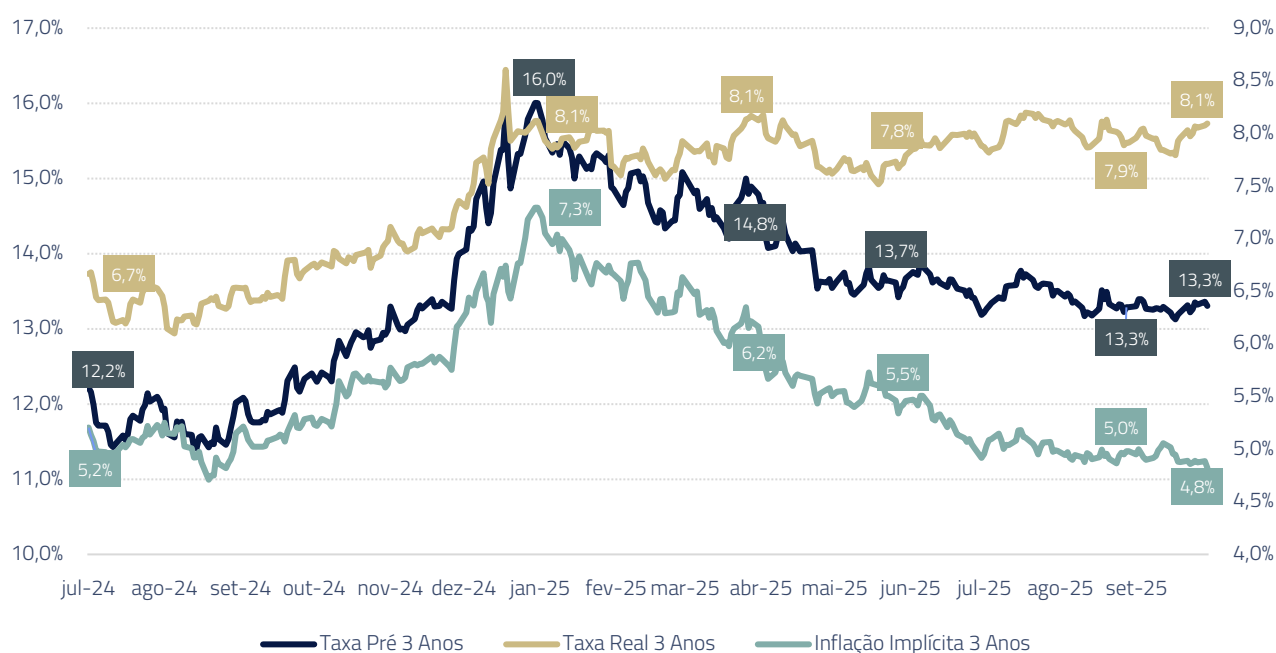
Gráfico 2 - Variação IFIX no ano



Vendemos em setembro fundos de CRI para comprar outros fundos com maior potencial de retorno no mesmo segmento, o que resultou em uma redução líquida de 1,50% do PL. Temos analisado e monitorado oportunidades de compra de fundos com projeções e descontos atrativos para o caixa do fundo.

A valorização da cota patrimonial foi impulsionada por fundos de tijolo e multiestratégia da carteira que tem um resultado operacional sólido e crescente, como são os casos de BRCO – Bresco Logística, HGBS – Hedge Brasil Shoppings, HSML – HSI Malls, KNHF – Kinea Hedge Fund, LVBI – VBI Logístico, RBVA – Rio Bravo Renda Varejo e VISC – Vinci Shoppings Centers. A carteira do KFOF possui uma alocação relevante – cerca de 62,8% do PL – em fundos de tijolo e multiestratégia, que tendem a performar melhor em períodos de cortes de juros.

Gráfico 3 – Taxa prefixada, Real e Inflação Implícita



3,40% ↑
IBOVESPA
146.237 pontos

1,99% ↓
DÓLAR
R\$ 5,3186

3,25%
IFIX⁵

91,5%
ativos alocados em
fundos imobiliários

12,04%
dividend yield⁵

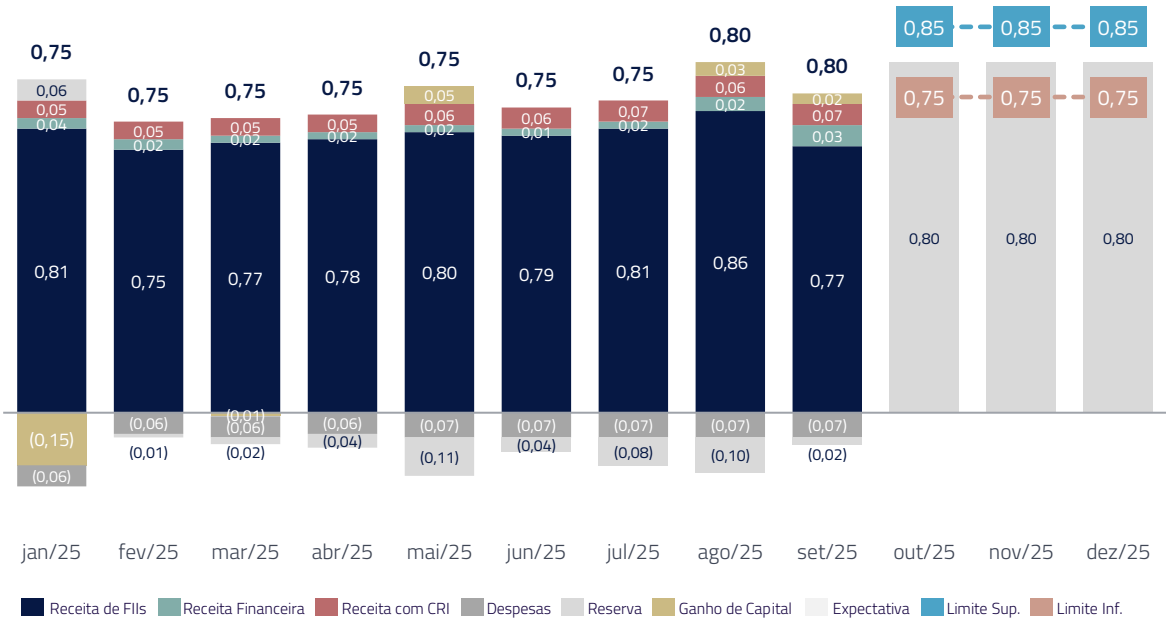
COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO⁶

No mês, o rendimento foi de R\$ 0,80/cota, a ser distribuído em 14/10/25.

RESERVA ACUMULADA
NÃO DISTRIBUÍDA
R\$ 0,76/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\$)	jul/25	ago/25	set/25	Acum. 2S25
(+) Receitas de FII's	5.697.589,03	6.018.523,42	5.344.106,04	17.060.218,49
(+) Receita Financeira	95.862,84	154.519,37	225.530,60	475.912,81
(+) Receita com CRI	452.356,55	412.997,25	433.074,31	1.298.428,11
(+/-) Resultado Líquido na alienação de cotas	7.652,59	262.072,37	216.456,22	486.181,18
(-) Despesas Totais	-457.371,12	-519.372,27	-458.659,70	-1.435.403,09
(=) Resultado Mensal	5.796.089,89	6.328.740,14	5.760.507,47	17.885.337,50
(+/-) Reserva	-535.166,14	-717.088,14	-148.855,47	-1.401.109,75
Distribuição	5.260.923,75	5.611.652,00	5.611.652,00	16.484.227,75
(%) Distribuição	90,8%	88,7%	97,4%	92,2%

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	set-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	3,45%	19,21%	10,46%	43,59%	19,58%	20,14%	5,19%
Cota Mercado ¹¹	1,54%	22,89%	5,54%	44,15%	19,37%	20,20%	-3,34%
CDI Líquido ⁷	1,04%	8,80%	11,30%	66,83%	57,76%	53,89%	16,46%
IFIX ⁴	3,25%	15,18%	8,57%	62,13%	27,97%	30,59%	5,88%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	333,10%	218,33%	92,58%	65,23%	33,90%	37,38%	31,53%
Cota Mercado x CDI Líquido ¹¹	148,57%	260,20%	48,97%	66,07%	33,54%	37,49%	N/A
Cota Patrimonial x IFIX	106,19%	126,52%	122,04%	70,16%	70,01%	65,85%	88,24%
Cota Mercado x IFIX ¹¹	47,36%	150,78%	64,56%	71,06%	69,26%	66,04%	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
set/25	0,80	1,04%	0,79%	76,5%	0,70%	67,3%	0,73%	70,6%	0,82%	79,0%
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%

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
30.09.25	R\$ 632.959.651	R\$ 90,24	2,54%	R\$ 79,75	-11,62%
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%

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.

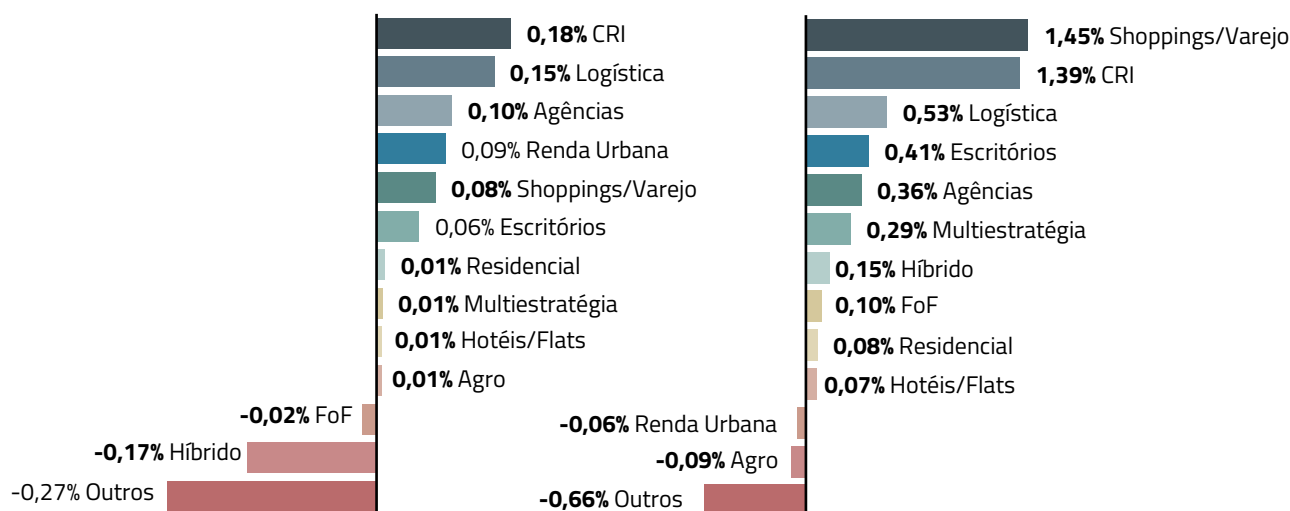
5

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).

Setembro/25

2025



NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados representaram um total de 261.077 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 3,85% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 928.249 e um volume médio por negócio de R\$ 455.

No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 20,42 milhões.

R\$ 0,93 mi
VOLUME MÉDIO DIÁRIO



ALOCÇÃO DO FUNDO¹⁵

Ao término do mês de setembro o Fundo encontrava-se com **91,5%** dos ativos alocados em cotas de FIIs segmentados de acordo com **as seguintes estratégias**:

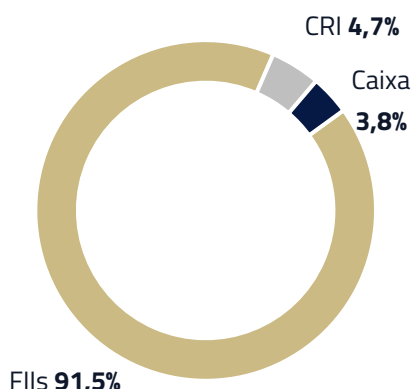
ALOCÇÃO TÁTICA:

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

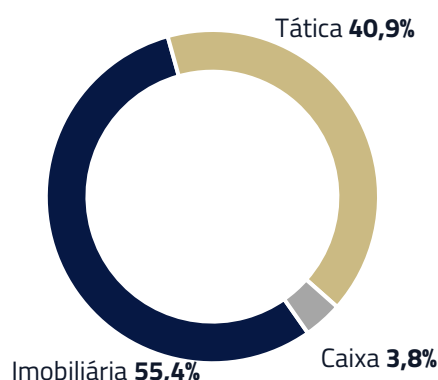
ALOCÇÃO IMOBILIÁRIA:

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

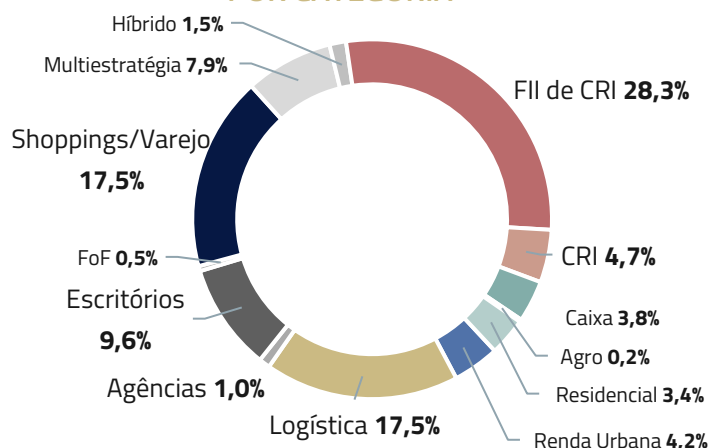
POR TIPO DE ATIVO¹⁶



POR ESTRATÉGIA¹⁷

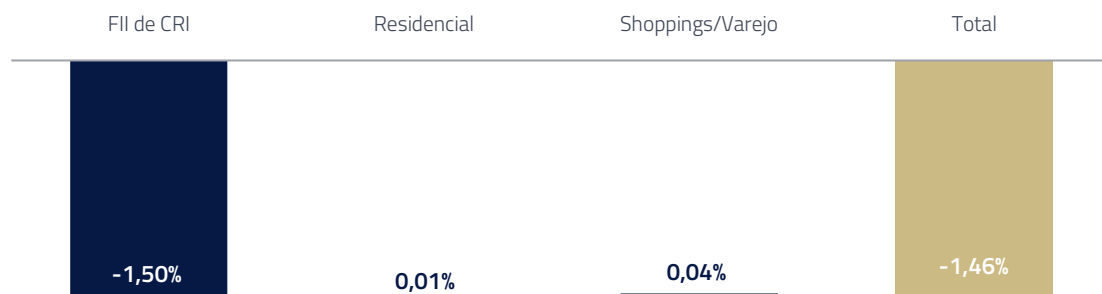


POR CATEGORIA¹⁸



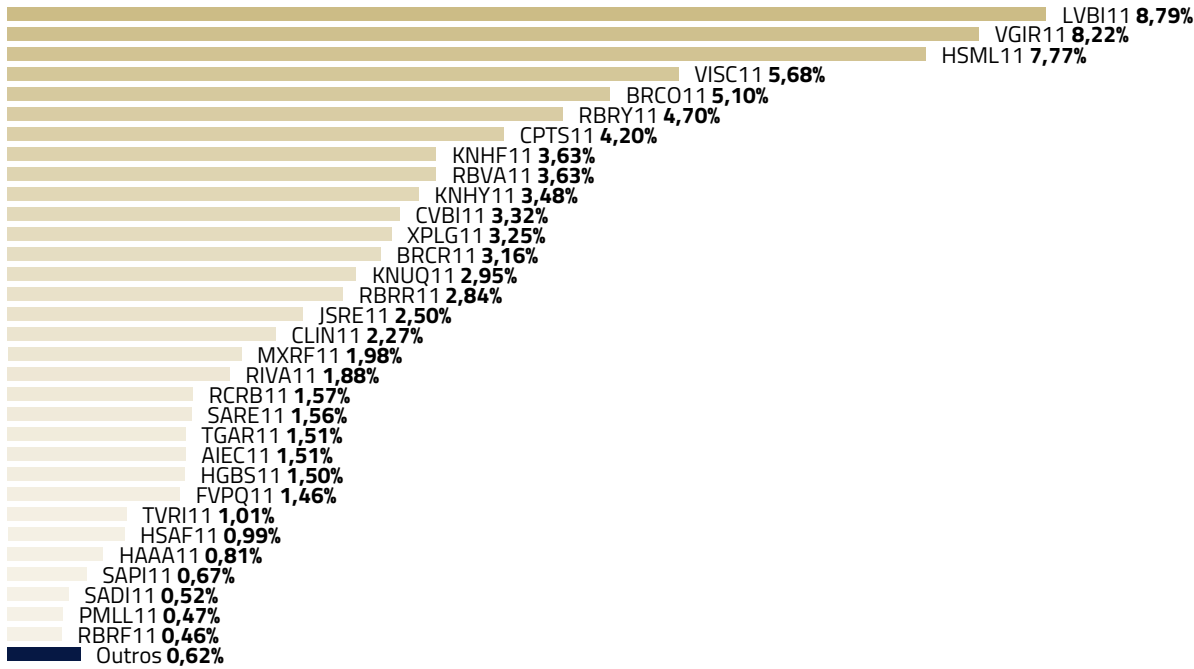
MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

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.



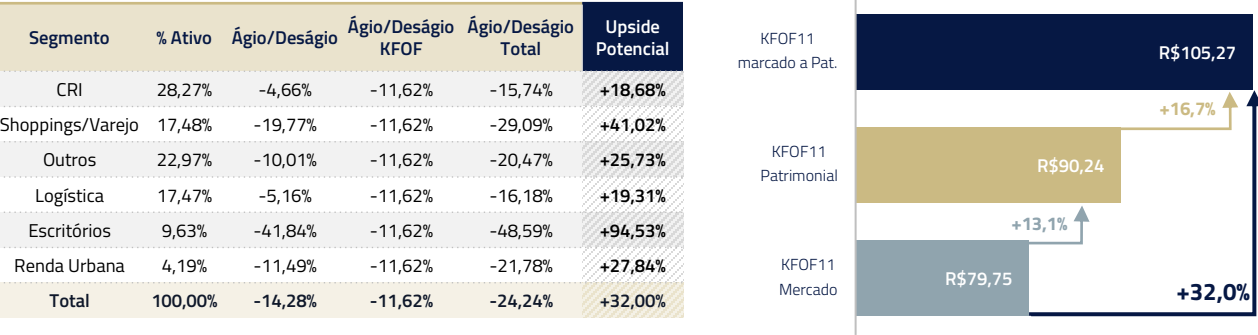
COMPOSIÇÃO DO PORTFÓLIO DE FIIS¹⁹

Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em 31/07/2025.



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.	4,7%

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

