

OBJETIVO DO FUNDO

[Prospecto do Fundo](#)

Gerar renda mensal através de alocações em uma carteira diversificada de fundos imobiliários, bem como gerar ganhos de capital.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 639.707.922,96

TAXA DE ADM. E GESTÃO²

0,92% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE³

20% do que exceder a variação do IFIX⁴

COTA PATRIMONIAL EM 28/11/2025

R\$ 91,20

COTA MERCADO EM 28/11/2025

R\$ 84,00/cota

RENDA MENSAL EM 31/10/2025

R\$ 0,80/cota

VOLUME NEGOCIADO

R\$ 15.829.560 / mês

INÍCIO DO FUNDO

03/09/2018

GESTOR

Kinea Investimentos

ADMINISTRADOR

Intrag DTVM Ltda.

PREZADO INVESTIDOR

Em novembro a cota patrimonial do KFOF teve alta de 2,44%, resultado 0,58% superior à alta de 1,86% do IFIX. A cota patrimonial do KFOF variou de R\$ 89,81 ao final de outubro para R\$ 91,20 ao final de novembro. A cota de mercado do KFOF teve alta de 4,67% no mês resultando em um desconto de 7,89% da cota de mercado em relação ao valor patrimonial. O portfólio do KFOF tem apresentado uma valorização importante em 2025 e um retorno excedente de 5,16% em relação ao IFIX, que pode ser explicada pela performance dos ativos dos setores de Shoppings e de CRI, que contribuíram para um alpha de 1,63% e 1,44% neste ano. Apesar de não termos alterado estruturalmente o portfólio do KFOF em 2025, fizemos trocas de ativos que agregaram tanto para o resultado recorrente quanto para o retorno total esperado. Acreditamos que o portfólio do fundo está bem-posicionado para o ano de 2026 - que será marcado por um ciclo de queda de juros e por uma eleição presidencial muito relevante - por ter uma boa diversificação entre ativos de tijolo, crédito e incorporação e gerar um bom resultado recorrente.

O ambiente externo tem sido benéfico para a desinflação no Brasil. A moderação do crescimento global, em meio às incertezas geopolíticas e financeiras, tem mantido os preços de commodities estáveis, o que alivia a inflação de alimentos e de bens industriais. Associa-se a este cenário a tendência de depreciação do dólar no mercado internacional, relacionada ao ciclo de cortes de juros nos Estados Unidos, que tem favorecido as moedas emergentes e reforçado a queda dos preços de bens industriais e de alimentos. Os efeitos inflacionários de tarifas comerciais vêm sendo tratados, pelos principais bancos centrais, como de natureza temporária. Soma-se a isso o interesse dos EUA em evitar um dólar valorizado, com vistas a sustentar sua competitividade externa, o que também ajuda a manter a relação dólar/real mais favorável.

As variáveis econômicas nos Estados Unidos trazem um dilema para a política monetária conduzida pelo FED. Por um lado, o mercado de trabalho traz sinais de arrefecimento, por outro, persistem as pressões inflacionárias nos serviços e a atividade econômica cresce a um ritmo forte. O emprego mais fraco reflete a menor demanda por mão de obra em um ambiente de incerteza nas relações comerciais e uma menor oferta de trabalhadores imigrantes, pela política migratória rígida. A atividade cresce em torno de 3% ao ano, com o consumo das famílias resiliente e investimentos empresariais concentrados em tecnologia. O consumo das famílias é sustentado, em parte, pelo efeito riqueza associado à valorização do mercado acionário, com destaque para o setor tech. Os investimentos têm se expandido em ativos intangíveis, como propriedade intelectual, softwares e equipamentos tecnológicos sofisticados, enquanto os investimentos em bens tangíveis têm caído em termos reais.

As variáveis econômicas no Brasil indicam que a atividade está arrefecendo. Os dados de emprego da PNAD de outubro apontam para uma queda na população ocupada e na taxa de participação, com a taxa de desemprego estável, sugerindo perda de fôlego marginal no mercado de trabalho. O IBC-Br – Índice de Atividade Econômica do Banco Central – por sua vez, indica estagnação na margem, compatível com um crescimento mais fraco no curto prazo. Para os preços, a inflação segue surpreendendo para baixo em relação às expectativas coletadas pelo Boletim Focus, reforçando a leitura de convergência desinflacionária. Para 2026, o mercado aponta para a continuidade da convergência da inflação em direção à meta de 3,0%, ainda que sem atingi-la integralmente.

A política fiscal será um fator importante a se observar em 2026. O governo terá de compatibilizar sua agenda de expansão com as restrições impostas pelo arcabouço fiscal vigente. A meta de resultado primário para 2026 é de R\$ 34,3 bilhões – com piso de zero – e o governo não tem espaço para criar ou aumentar os programas de distribuição de renda. No cenário em que o governo aumenta de forma relevante as despesas neste ano eleitoral, haverá implicações diretas para a moeda, impactando negativamente a popularidade do governo, em especial para o eleitor mediano, que é sensível a variações do câmbio e de seu poder de compra. Para os mercados, a percepção fiscal influencia o prêmio de prazo na curva de juros, podendo ampliar a volatilidade e limitar o espaço de flexibilização monetária caso a leitura de risco se eleve.

GRÁFICO 1 – TAXA PREFIXADA, REAL E INFLAÇÃO IMPLÍCITA



Novembro foi positivo para o mercado de risco. O Ibovespa avançou 6,37% no mês, enquanto o IFIX subiu 1,86%, refletindo um ambiente de maior apetite a risco e alívio nas taxas de juros. As taxas de médio prazo recuaram, com o juro nominal de 3 anos cedendo 0,35% e o juro real de 3 anos caindo 0,17%. Apesar desse movimento, o nível ainda está em patamar elevado, com os juros reais em 7,89% e os juros nominais em 12,81%, ambos para o prazo de 3 anos. O diferencial de juros do Brasil em relação a outros emergentes encontra-se no maior nível dos últimos 10 anos, sustentando a atratividade relativa do real e dos ativos locais, mas também aumentando a sensibilidade a choques externos e a mudanças na percepção fiscal.

A performance dos fundos imobiliários por segmento revela um desempenho positivo em praticamente todas as categorias, indicando uma melhora generalizada de mercado. Os fundos imobiliários do Agro, de Escritórios, FOF e Hotéis tiveram as maiores altas, enquanto os de Multiestratégia e CRI tiveram os desempenhos mais fracos em novembro. Temos identificado boas oportunidades de compra em fundos de CRI indexados ao IPCA, em ativos com valor de mercado mais de 10% abaixo do valor patrimonial e sem casos de inadimplência que impactem os dividendos futuros. Estes fundos têm distribuído um dividendo menor no curto prazo pela janela de inflação dos últimos 3 meses e por isso têm sido penalizados pelo mercado. Porém, com o nível de yield projetado no próximo ano entre 14% e 15% a.a., cremos que estes fundos devem valorizar na medida em que os dividendos retornem para um patamar estabilizado, ainda mais em um ambiente de possível queda da SELIC. Estamos mantendo um nível de caixa próximo a 2,2% do patrimônio do KFOF para capturar estas oportunidades de compra no momento adequado.

Em novembro geramos um resultado distribuível de R\$ 0,84 / cota, com a contribuição de dividendos do fundo Riza Viseu, o qual desde o primeiro investimento em junho-25 gerou cerca de 7,3% de yield (14,6% em termos anuais), com perspectivas de crescimento nos próximos anos.

GRÁFICO 2 - VARIAÇÃO IFIX NO MÊS

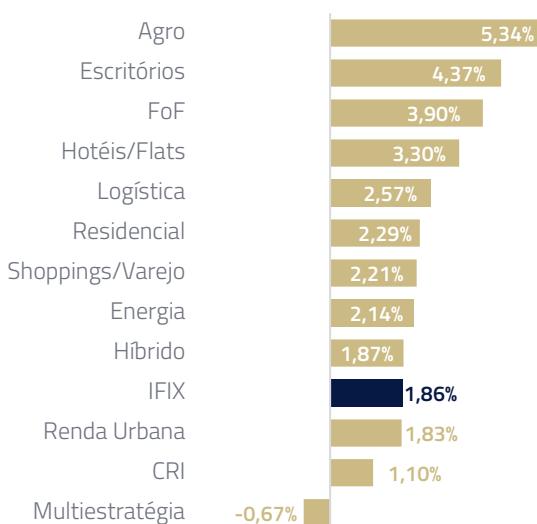
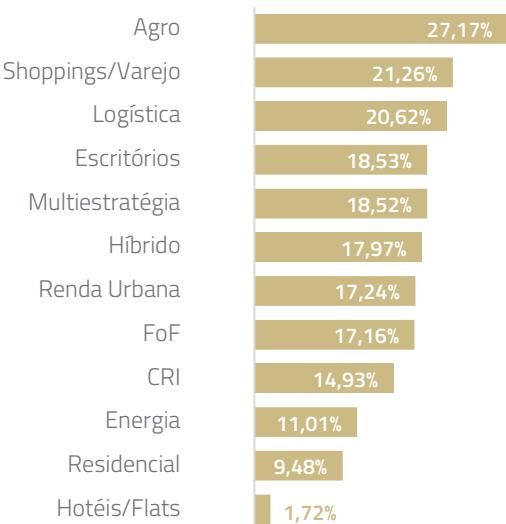


GRÁFICO 3 - VARIAÇÃO IFIX NO ANO



6,37%
IBOVESPA
159.072 pontos

0,94%
DÓLAR
R\$ 5,3338

1,86%
IFIX⁵

93,6%
ativos alocados em
fundos imobiliários

11,43%
dividend yield⁵

COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO⁶

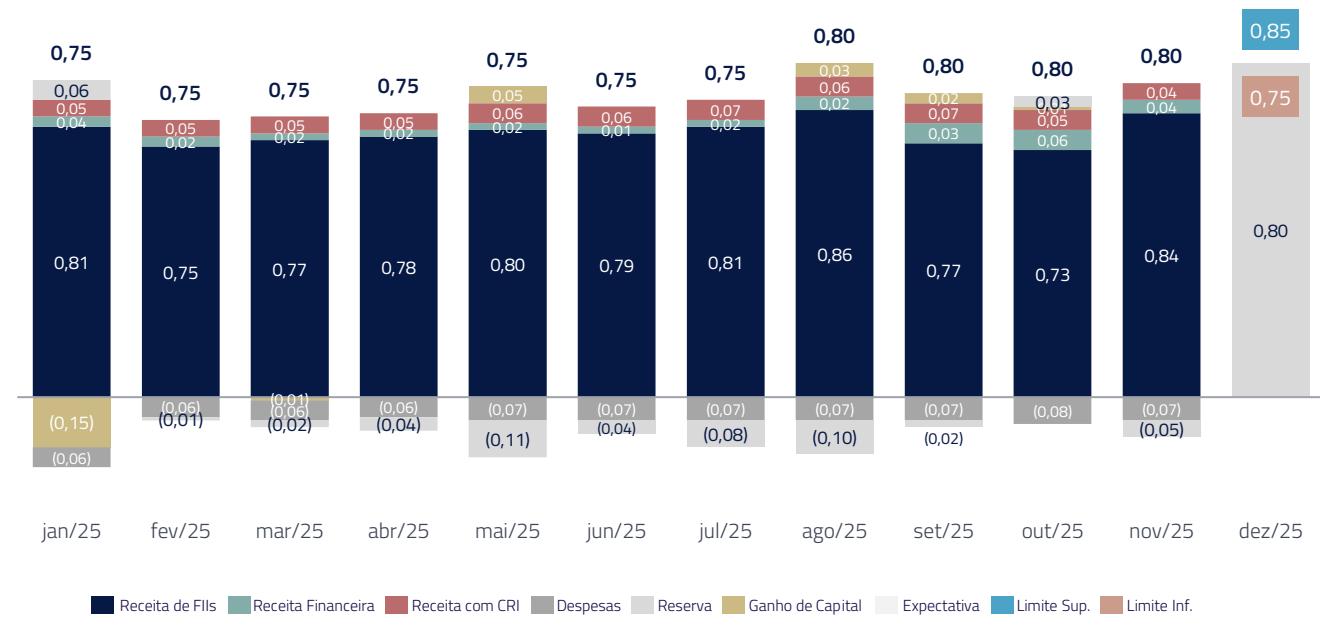
No mês, o rendimento foi de R\$ 0,80/cota, a ser distribuído em 12/12/25.

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.

RESERVA ACUMULADA
NÃO DISTRIBUÍDA

R\$ 0,77 /COTA

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\$)	3T25	out/25	nov/25	Acum. 2S25
(+) Receitas de FIIs	17.064.048,44	5.199.547,69	5.944.241,48	28.207.837,61
(+) Receita Financeira	488.670,43	187.265,33	133.172,95	809.108,71
(+) Receita com CRI	1.298.428,11	452.356,55	373.650,91	2.124.435,57
(+/-) Resultado Líquido na alienação de cotas	489.009,10	99.810,26	593,13	589.412,49
(-) Despesas Totais	-1.435.403,09	-531.032,94	-518.163,72	-2.484.599,75
(=) Resultado Mensal	17.904.752,99	5.407.946,89	5.933.494,75	29.246.194,63
(+/-) Reserva	-1.420.525,24	203.705,11	-321.842,75	-1.538.662,88
Distribuição	16.484.227,75	5.611.652,00	5.611.652,00	27.707.531,75
(%) Distribuição	92,1%	103,8%	94,6%	94,7%

RETORNO TOTAL

Retorno total do Fundo considerando a valorização da cota ajustada pela distribuição de rendimentos do período.

Data base	nov-25	2025	12 Meses	1ª Emissão (R\$100,89) 25/10/2018 ⁸	2ª Emissão (R\$114,71) 04/11/2019 ⁸	3ª Emissão (R\$109,21) 17/08/2020 ⁸	4ª Emissão (R\$97,60) 25/03/2024 ⁸
Cota Patrimonial ⁹	2,44%	22,62%	20,62%	46,13%	21,69%	22,27%	7,05%
Cota Mercado ¹¹	4,67%	32,06%	23,97%	54,90%	28,27%	29,17%	3,87%
CDI Líquido ⁷	0,89%	11,00%	11,89%	70,39%	61,10%	57,14%	18,84%
IFIX ⁶	1,86%	17,46%	16,67%	65,34%	30,50%	33,17%	7,98%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	272,77%	205,73%	173,52%	65,53%	35,50%	38,96%	37,41%
Cota Mercado x CDI Líquido ¹¹	522,23%	291,57%	201,66%	78,00%	46,28%	51,04%	20,53%
Cota Patrimonial x IFIX	131,24%	129,55%	123,70%	70,60%	71,12%	67,12%	88,37%
Cota Mercado x IFIX ¹¹	251,27%	183,60%	143,76%	84,03%	92,70%	87,92%	48,49%

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
nov/25	0,80	0,89%	0,79%	88,6%	0,70%	77,9%	0,73%	81,9%	0,82%	91,6%
out/25	0,80	1,08%	0,79%	73,1%	0,70%	64,3%	0,73%	67,6%	0,82%	75,6%
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%

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
28.11.25	R\$ 639.707.923	R\$ 91,20	1,55%	R\$ 84,00	-7,89%
31.10.25	R\$ 629.944.390	R\$ 89,81	-0,48%	R\$ 81,05	-9,75%
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%

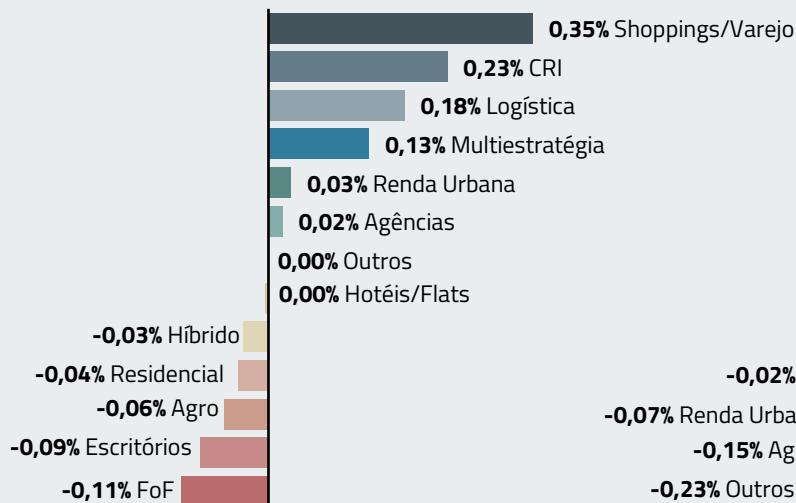
Kinea Investimentos - Relatório Mensal – Novembro 2025

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).

Novembro/25



2025



NEGOCIAÇÃO E LIQUIDEZ

Os volumes transacionados representaram um total de 194.940 cotas negociadas, equivalentes a aproximadamente 2,78% do total de cotas do Fundo com um volume médio diário de R\$ 833.135 e um volume médio por negócio de R\$ 424.

No mês, as cotas foram negociadas em 100% dos pregões da B3, com volume total negociado de R\$ 15,83 milhões.

R\$ 0,83 mi
VOLUME MÉDIO DIÁRIO



ALOCAÇÃO DO FUNDO¹⁵

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

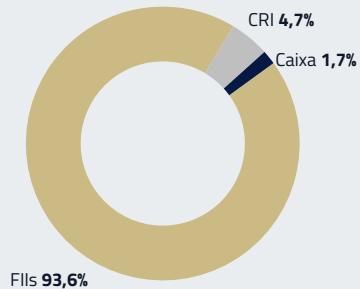
ALOCAÇÃO TÁTICA:

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

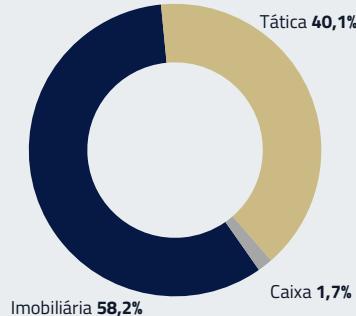
ALOCAÇÃO IMOBILIÁRIA:

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

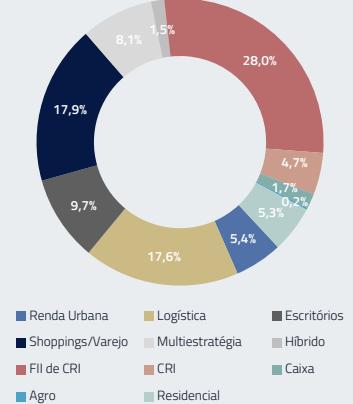
POR TIPO DE ATIVO¹⁶



POR ESTRATÉGIA¹⁷

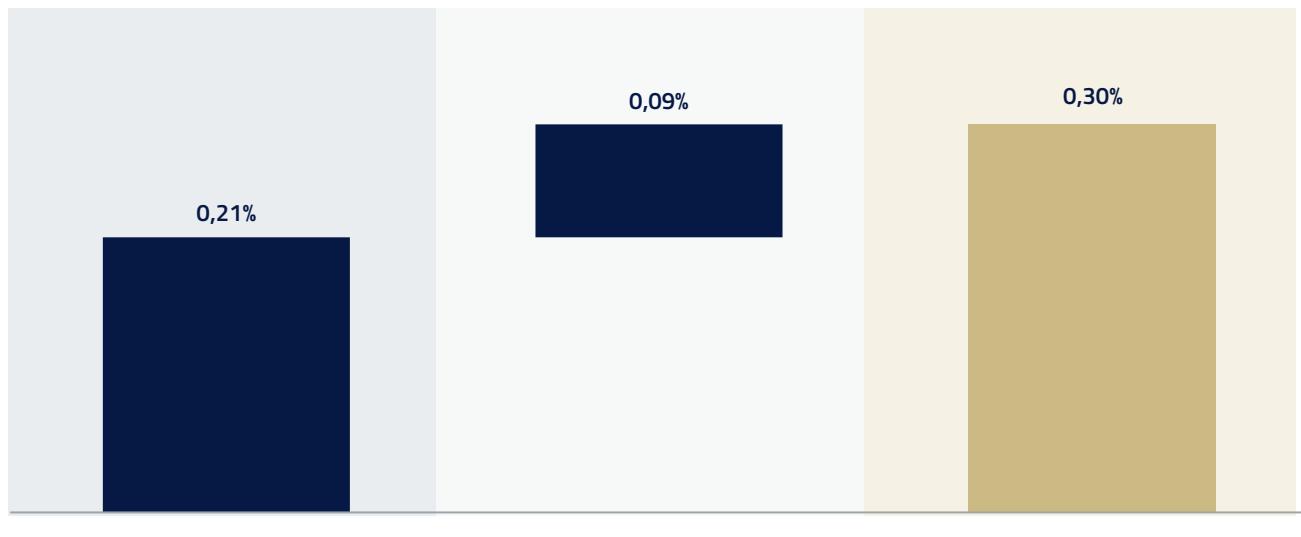


POR CATEGORIA¹⁸



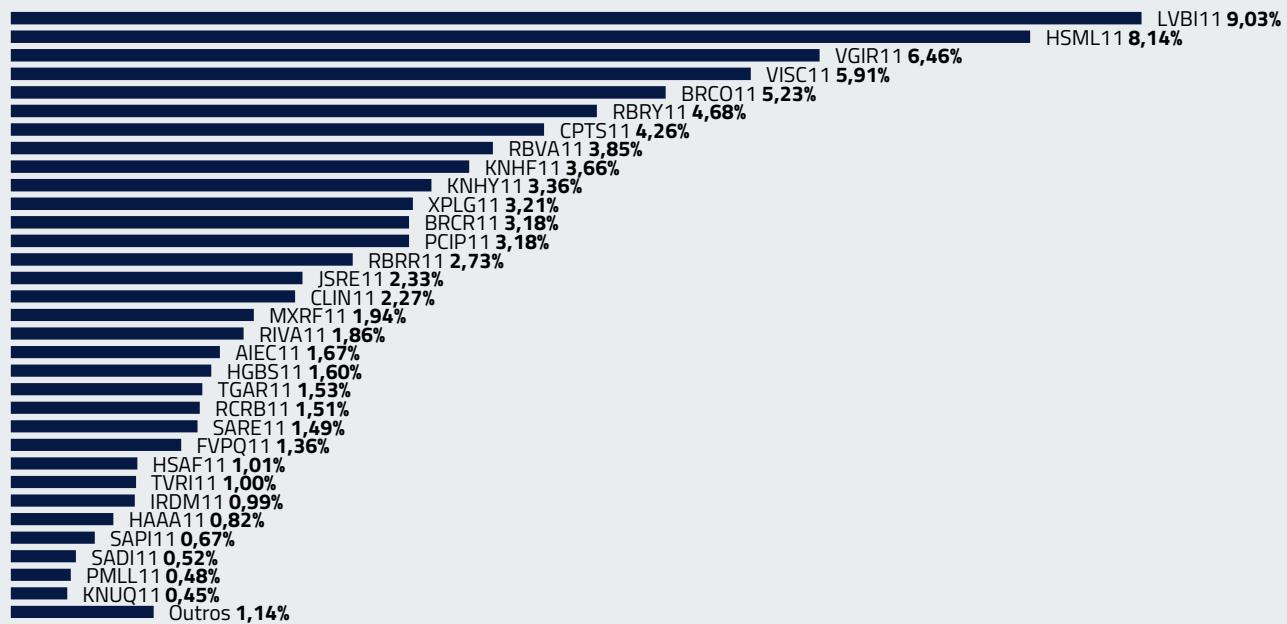
MOVIMENTAÇÕES DO MÊS

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

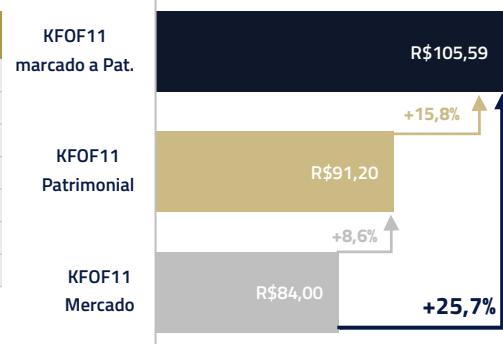
Composição do portfólio de fundos imobiliários investidos pelo Fundo, em relação ao total investido em cotas de FIIs, vigente em 30/09/2025.



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	27,96%	-5,32%	-7,89%	-12,79%	+14,66%
Shoppings/Varejo	17,95%	-18,28%	-7,89%	-24,73%	+32,86%
Outros	21,48%	-10,49%	-7,89%	-17,55%	+21,29%
Logística	17,56%	-3,60%	-7,89%	-11,21%	+12,63%
Escritórios	9,67%	-40,73%	-7,89%	-45,41%	+83,18%
Renda Urbana	5,38%	-6,55%	-7,89%	-13,92%	+16,17%
Total	100,00%	-13,63%	-7,89%	-20,45%	+25,71%



RESUMO DOS CRIS

DEVEDOR/ATIVO Even	UF SP	GARANTIAS AF e AF de Cotas	VENCIMENTO Nov de 2028	LTV 66%	TAXA CDI + 2,55% a.a.	% PL 4,7%

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%.



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 ICVM571, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde 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.

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

relacionamento@kinea.com.br

www.kinea.com.br

