

OBJETIVO DO FUNDO

Gerar ganho de capital aos cotistas através da participação em empreendimentos imobiliários

Prospecto do Fundo

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 244.292.755,03

NÚMERO DE COTAS

245.099.742

VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹

1,00

RESULTADO ESPERADO

20,0% a.a.

MERCADO

O mercado de locação residencial e de estadias de curta e média duração segue em expansão em 2026, mas com dinâmica mais seletiva entre regiões e perfis de produto. Em São Paulo, a demanda continua apoiada pelo fluxo corporativo, pela mobilidade profissional e pelo turismo urbano, favorecendo unidades compactas, bem localizadas e próximas a eixos de transporte, centros empresariais e polos de serviços.

O aumento da oferta de apartamentos compactos — impulsionado pelo desenvolvimento residencial ao longo dos eixos estruturais da cidade — amplia o universo de imóveis aderentes à locação residencial e ao shortstay, mas também eleva a competição entre os operadores. Nesse ambiente, ativos com melhor localização, padrão de acabamento, infraestrutura digital e gestão profissional tendem a apresentar desempenho superior, enquanto produtos pouco diferenciados enfrentam maior pressão sobre ocupação e diária média.

As métricas disponíveis para São Paulo em 2026 mostram dispersão relevante entre as bases de acompanhamento, refletindo diferenças de período, localização e tipo de anúncio. As referências de mercado apontam ocupação entre aproximadamente 40% e 58%, com diárias médias variando entre cerca de R\$ 260 e R\$ 413, o que reforça a importância de gestão ativa de preços e segmentação por microrregião. Assim, o crescimento de receita tende a depender menos da expansão de oferta e mais da combinação entre ocupação, precificação dinâmica e eficiência operacional.

O segmento de estadias médias, entre 7 e 90 dias, segue relevante especialmente em São Paulo e nas principais capitais, por oferecer maior estabilidade de receita e menor dependência de finais de semana e eventos pontuais. Ao mesmo tempo, o ambiente regulatório vem se tornando mais estruturado, com discussões sobre regras condominiais, cadastro e tributação, favorecendo operadores mais profissionalizados e modelos de gestão institucionalizados.

Para 2026, o cenário permanece positivo, mas mais competitivo. A captura de valor deverá estar concentrada em ativos com localização estratégica, produto adequado ao público-alvo, operação eficiente e capacidade de ajustar tarifas à sazonalidade e às condições locais de demanda.

1. Base 30/07/2026

1. Fonte: SECOVI.

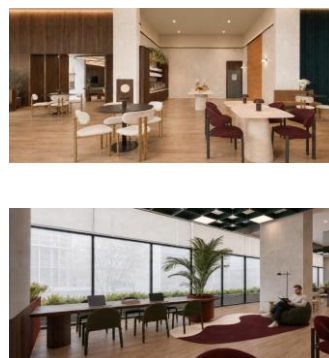
2. Fonte: Banco Central

FUNDO

Conforme destacado nos últimos relatórios, os trabalhos da gestão do Fundo, neste momento, seguem em 3 frentes principais: potencialização das receitas de Congonhas; conclusão da reforma e inauguração do ativo de Pinheiros; acompanhamento e monitoramento das obras dos ativos do Paraíso e de Moema.

Em relação ao ativo de Pinheiros, a reforma dos apartamentos foi concluída e entramos na fase de vistoria e recebimento das unidades para iniciar a operação, prevista para a 2ª quinzena de agosto. A etapa inicial será um soft opening, buscando a melhor estratégia para fazer a abertura oficial do empreendimento. Conforme previsto no plano de negócios do Fundo, o principal objetivo da reforma é o reposicionamento do empreendimento no segmento de alto padrão, alinhado à vocação do ativo, visando potencializar o valor das locações. Neste relatório fizemos um comparativo entre as fotos do produto anterior a reforma e o produto atual, após a reforma.

Adicionalmente, para o ativo de Pinheiros, iniciamos a reforma do térreo que terá um restaurante e ambientes de coworking para o melhor conforto dos usuários. A recepção do ativo estará mais ampla e elegante, seguindo o reposicionamento pensado para o empreendimento, conforme projeto abaixo.



No empreendimento Spression Congonhas, temos focado na abertura de canais para locações empresariais, destacando como principal atrativo a proximidade com o Aeroporto de Congonhas e a Expo Imigrantes. Por fim, no mês de junho, o ativo teve diária média de R\$ 216,1 e ocupação média de 73,4%, um aumento de 1,4% com relação ao mês de maio.

Sobre o desenvolvimento dos ativos Sabiá e Paraíso, destacamos que as obras seguem em linha com o cronograma original, com a obra do projeto Sabiá alcançando 58,2% e a obra do Paraíso, 27,8%.

Por fim, destacamos a expectativa para a próxima chamada de capital para o 3T de 2026.

Outubro/2024
início do fundo

1,25 a.a.
Taxa de administração³

20% do que exceder IPCA + 6% aa
Taxa de Performance⁴

Intrag DTVM Ltda
administrador

Kinea Investimentos Ltda.
Gestor

7 anos
Prazo do Fundo²

1. Base 29/05/2026

2. As previsões de habite-se estão sujeitas a possíveis postergações de obra.

3. A taxa de administração é cobrada sobre o valor do capital efetivamente integralizado e já está considerada no montante a ser investido pelos participantes.

4. A taxa de performance é cobrada após retorno total do capital aportado pelos participantes. Nos casos de permuta a performance foi incluída dentro do preço de aquisição.

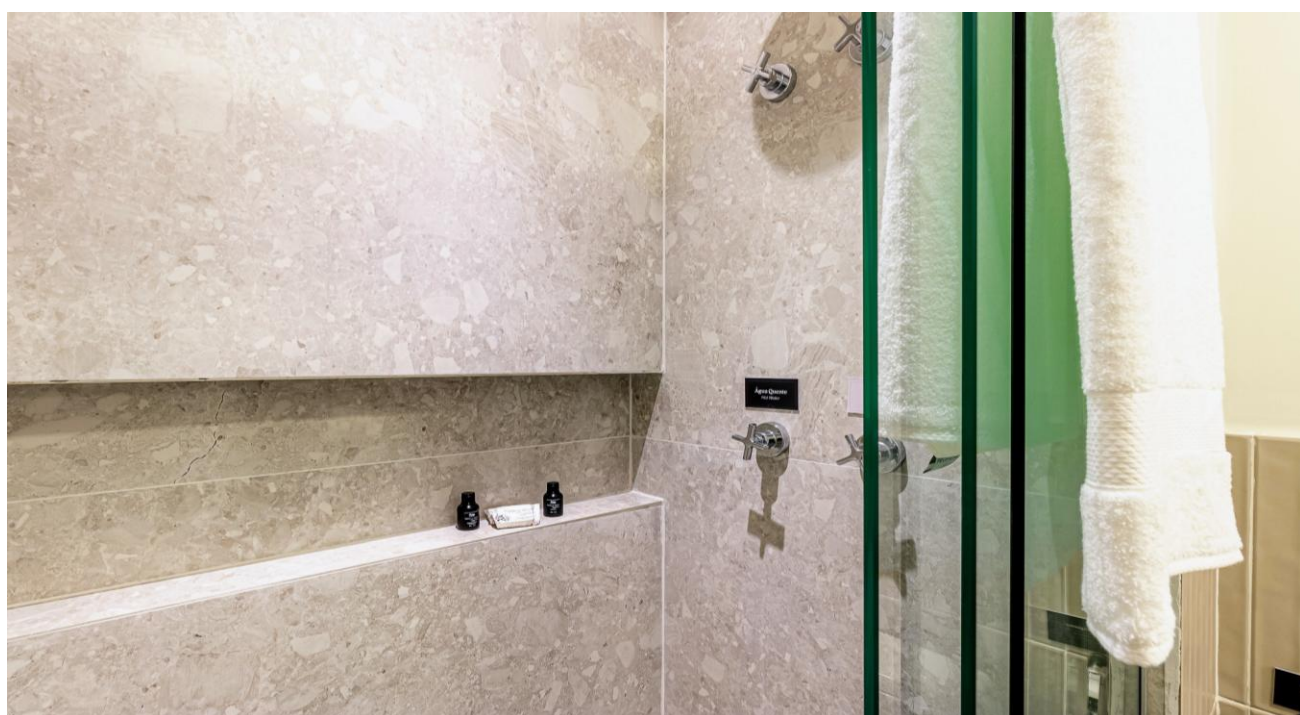
REFORMA ATIVO DE PINHEIROS – ANTES DA REFORMA



REFORMA ATIVO DE PINHEIROS – APÓS A REFORMA



REFORMA ATIVO DE PINHEIROS – APÓS A REFORMA



FINANCEIRO - EQUITY

INTEGRALIZAÇÃO	DATA	VALOR
1ª Chamada de Capital	Out/2024	229.000.000,00
2ª Chamada de Capital	Set/2025	4.999.948,00
3ª Chamada de Capital	Nov/2025	5.600.000,00
4ª Chamada de Capital	Mar/2026	5.500.000,00
TOTAL	-	245.099.948,00

PROJEÇÃO DE CHAMADAS⁵

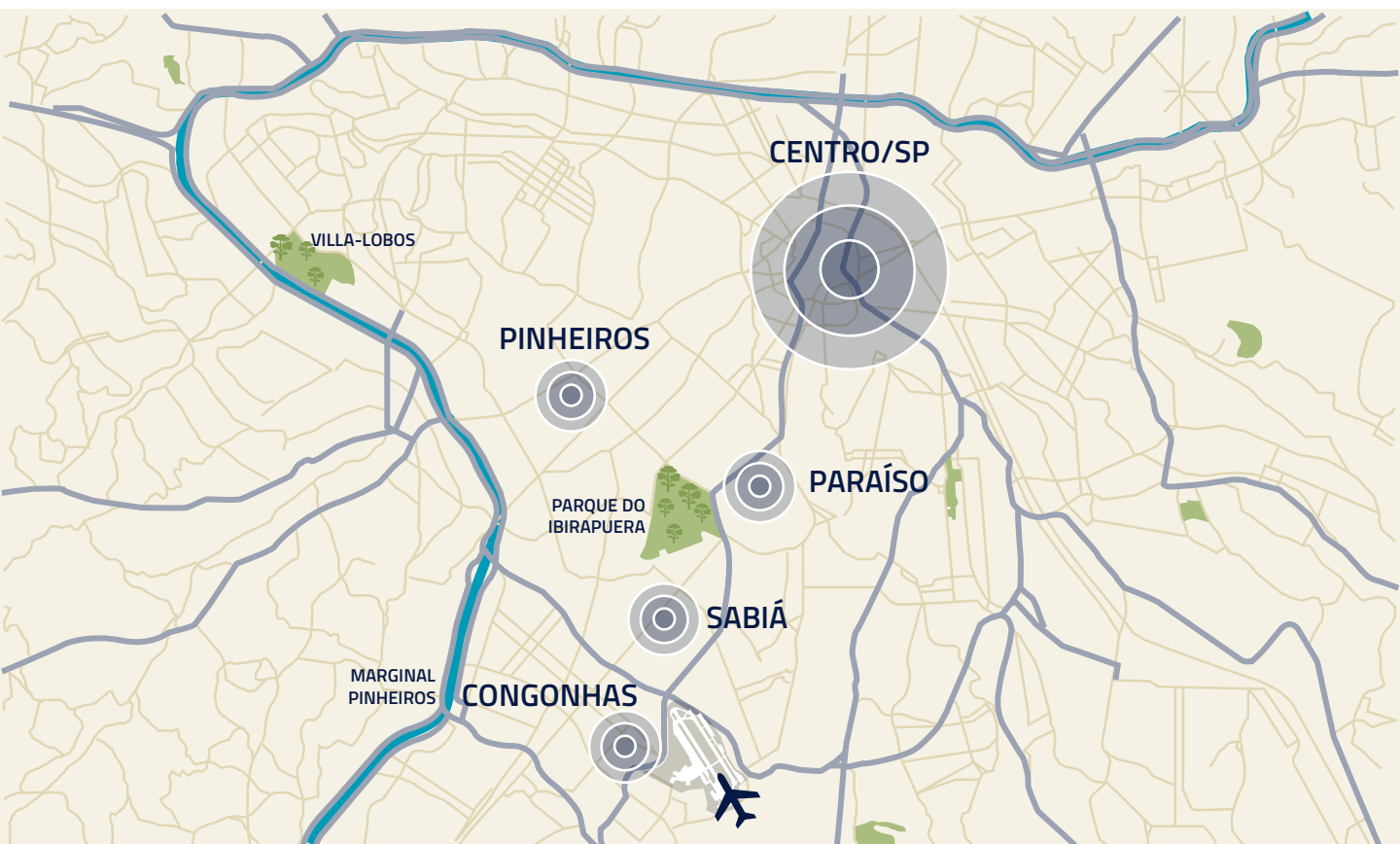
MÊS	EXPECTATIVA*
3T 2026	0,0%
4T 2026	- 12,8%
2027	0,0%
2028	0,0%
2029	0,0%
2030	0,0%

5. A expectativa de valores da chamada podem sofrer alterações sem aviso prévio

Kinea Investimentos – Relatório Mensal

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

TERRENO	REGIÃO	BAIRRO	TIPOLOGIA
Pinheiros	Zona Oeste	Pinheiros	22 m ² a 45 m ²
Spression - CGH	Zona Sul	Vila Congonhas	29 m ²
Sabiá	Zona Sul	Moema	21 m ²
Oscar Porto	Zona Sul	Paraíso	22 m ² a 52 m ²





Artur Azevedo Pinheiros

Em operação

% do Portfólio: 41%



700 metros do
Metrô Oscar Freire



No coração de
Pinheiros, próximo ao
Jardins



700 metros do **Incor**
1km do **Hospital das Clínicas (FMUSP)**



Oscar Porto Paraíso

Em desenvolvimento

% do Portfólio: 12%



750 metros do
Metrô Paraíso



1,5 km do
Parque Ibirapuera



Turismo Hospitalar
+ de 8 hospitais na região 900 metros do
Polo Hospitalar



Congonhas Campo Belo

Em operação

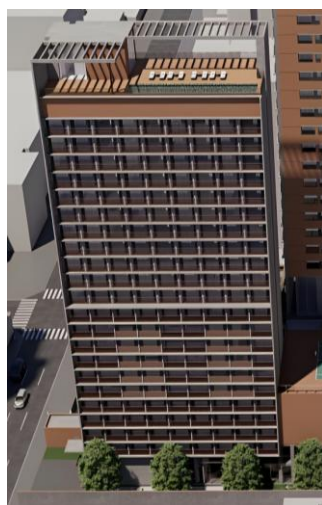
% do Portfólio: 23%



100 metros
Aeroporto Congonhas



20 min do **Expo Imigrantes**
40 min do **Autódromo de Interlagos**



Sabiá Moema

Em desenvolvimento

% do Portfólio: 24%



240 metros
Metrô Moema



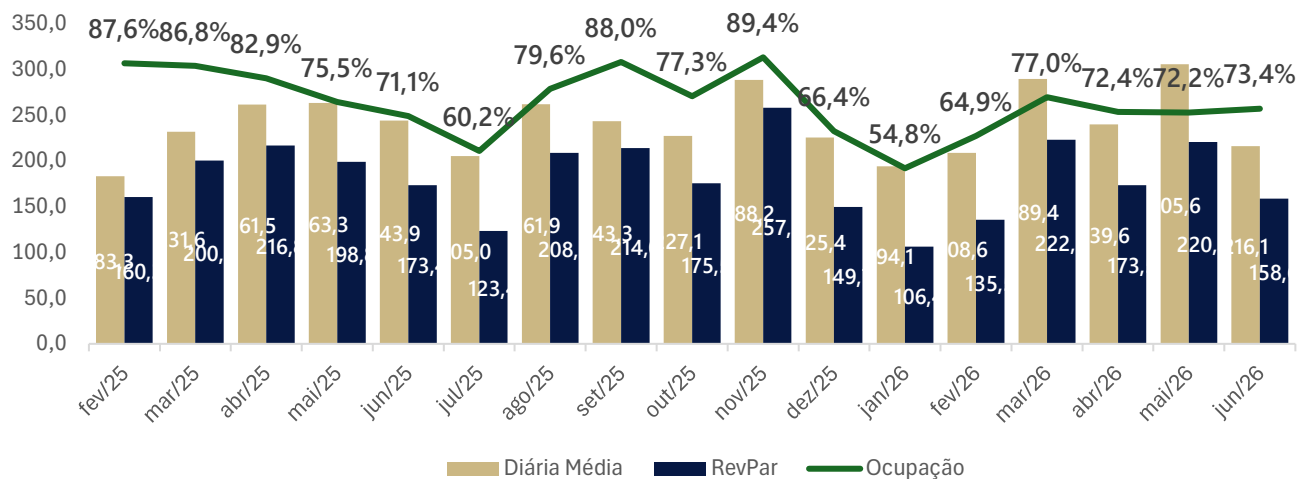
1,1km do
Parque Ibirapuera



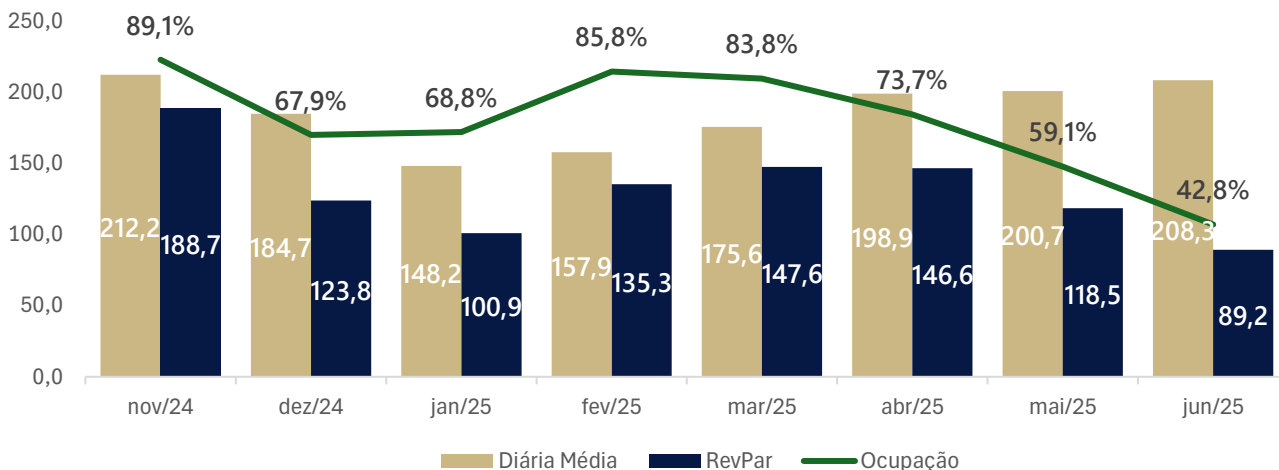
12min da
Av. Faria Lima

RESULTADOS DOS ATIVOS

CGH - Diária Média, RevPar e Ocupação



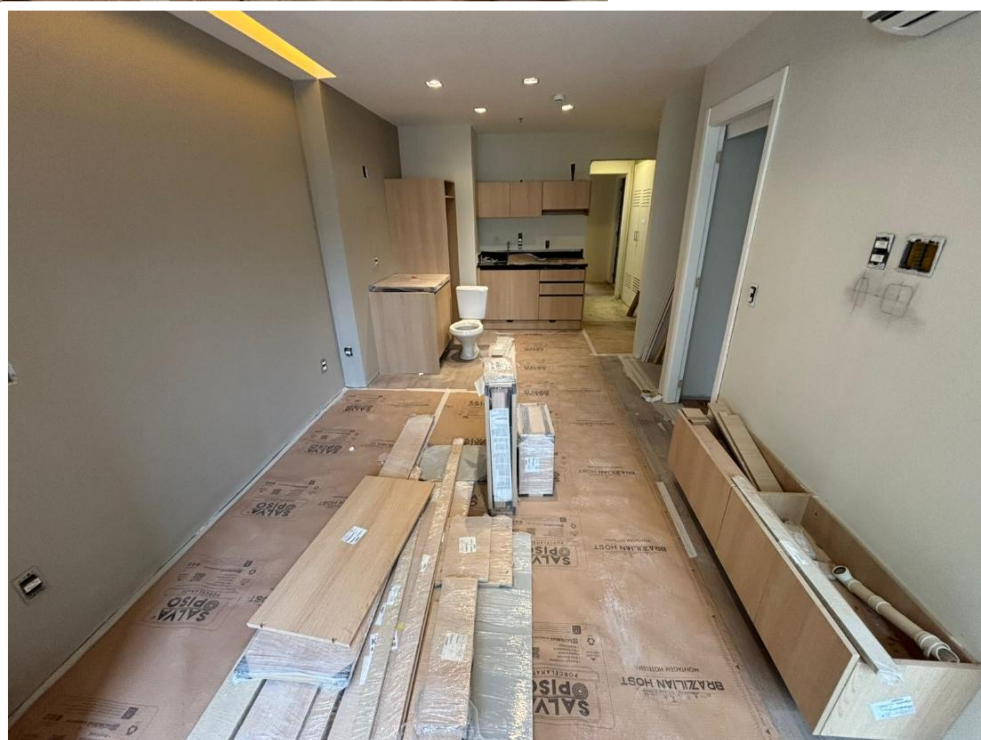
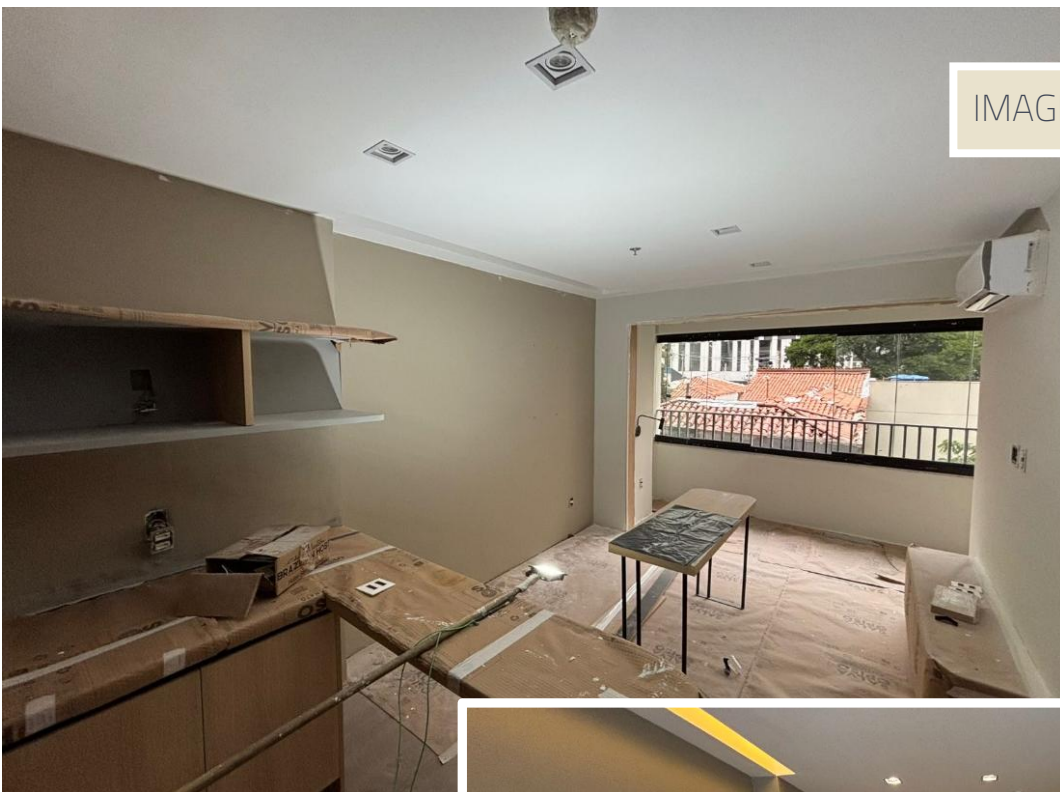
Pinheiros - Diária Média, RevPar e Ocupação



BSH
PINHEIROS

BSH PINHEIROS

IMAGENS DA OBRA



RESIDENCIAL
CASA SABIÁ
MOEMA

RESIDENCIAL
CASA SABIÁ MOEMA

IMAGEM DA OBRA



Porto
PARAÍSO

Porto PARAÍSO

IMAGENS DA OBRA





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 ICVM 571, 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



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos