Kinea
uma empresa itaú

IMOBILIÁRIO TIJOLO

KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS FII – KRES11

Outubro de 2026

CNPJ: 53.654.501/0001-58

OBJETIVO DO FUNDO

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

Diversificação | Gestão Profissional | Real Estate | Ganho de Capital

PROSPECTO DO FUNDO

PATRIMÔNIO LÍQUIDO[1]
R$ 243.475.426,88

NÚMERO DE COTAS
245.099.742

VALOR PATRIMONIAL DA COTA[1]
0,99

RESULTADO ESPERADO
20% a.a.

MERCADO

O mercado de locação residencial e de estadias de curta e média duração mantém demanda resiliente em 2026, mas com dinâmica mais seletiva entre regiões e perfis de produto. Em São Paulo, os preços anunciados de locação residencial acumularam alta de 4,93% no ano até setembro e de 6,22% em 12 meses, atingindo uma média de R$ 65,78/m² por mês. A demanda continua apoiada pelo fluxo corporativo, pela mobilidade profissional e pelo turismo urbano, favorecendo unidades bem localizadas e próximas a eixos de transporte, centros empresariais e polos de serviços. A oferta de apartamentos compactos amplia o universo de imóveis potencialmente aderentes à locação residencial e ao short stay, mas também eleva a competição entre os operadores. Nos indicadores referentes aos 12 meses encerrados em outubro de 2026, estúdios e apartamentos de um dormitório representavam aproximadamente 85% dos imóveis inteiros com informação de dormitórios disponível na cidade de São Paulo.

Nesse ambiente, localização, acabamento, infraestrutura digital e gestão profissional ganham importância na diferenciação dos ativos, enquanto produtos pouco diferenciados ficam mais expostos à pressão sobre ocupação e tarifas.

As métricas mais recentes de curta duração continuam mostrando dispersão relevante entre as bases de acompanhamento. As referências disponíveis para São Paulo apontam ocupação entre aproximadamente 40% e 61% e diárias médias entre cerca de R$ 255 e R$ 332. Essas diferenças refletem a cobertura das bases, a composição dos anúncios, os períodos de acompanhamento e as metodologias utilizadas, não devendo ser interpretadas como uma faixa de desempenho diretamente aplicável a ativos específicos. A captura de receita depende, portanto, da análise por microrregião e perfil de produto, combinada à gestão ativa de preços, disponibilidade e custos operacionais.

O segmento de estadias médias, com permanências entre 7 e 90 dias, mantém-se uma alternativa relevante para atender deslocamentos profissionais e necessidades temporárias de moradia, com potencial de reduzir a rotatividade e a dependência de eventos pontuais. Entretanto, os indicadores agregados de curta duração não permitem concluir que esse segmento esteja crescendo no mesmo ritmo, e apontam permanência média próxima de 5,2 noites por reserva em São Paulo. Assim, estratégias de média duração exigem segmentação comercial e precificação próprias, equilibrando descontos por permanência com menor custo de giro e maior previsibilidade de receita.

O ambiente regulatório também passou a exigir maior atenção. Em setembro de 2026, o STJ submeteu ao rito dos recursos repetitivos a discussão sobre a suficiência da destinação residencial prevista na convenção condominial para impedir locações de curta temporada, determinando a suspensão dos processos que tratam dessa controvérsia. Em São Paulo, permanece a vedação da locação de curta duração em unidades HIS e HMP. Para o restante de 2026, nossa avaliação é de um cenário favorável à demanda, porém mais competitivo e condicionado à adequação jurídica dos ativos. A captura de valor tende a se concentrar em imóveis com localização estratégica, produto adequado ao público-alvo, operação eficiente e capacidade de ajustar tarifas e duração das estadias às condições locais de mercado.

Outubro/2024 Início do fundo	**1,25% a.a.** Taxa de administração[3]	**20% do que exceder IPCA + 6% a.a.** Taxa de performance[4]
Intrag DTVM Ltda. Administrador	**Kinea Investimentos Ltda.** Gestor	**7 anos** Prazo do Fundo[2]

1. Base 30/10/2026
2. Conforme previsto no Regulamento do Fundo.
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.

FUNDO

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

Destacamos que concluímos o primeiro mês de abertura do ativo de Pinheiros com resultados positivos para a operação, mantendo como estratégia inicial a segurança e conforto dos primeiros hóspedes, com objetivo de minimizar os impactos esperados de uma ocupação após uma grande reforma.

O principal indicador que acompanhamos neste primeiro mês são as notas públicas de avaliações dos hóspedes nas principais plataformas de hospedagem, onde nossa média foi de 8,5 no mês, contra a média de 7,8 anterior à nossa gestão / reforma do ativo. Como referência, os ativos com notas acima de 8,0 ganham destaque na busca por hospedagem, e os com notas acima de 8,5 são considerados ativos destaques.

O faturamento do mês de outubro foi de R$ 565.680, com uma diária média de R$ 418 e ocupação de 42%, resultados em linha com o esperado para o primeiro mês de abertura do ativo.

Com relação ao ativo de Congonhas, destacamos que os resultados de outubro foram bastante positivos, obtendo um faturamento total de aproximadamente R$ 790.000, com uma diária média de R$ 337, um incremento de 27% e 48% respectivamente quando comparado com o mesmo período do ano anterior, e uma ocupação de 63%, em linha com o esperado.

Reforçamos que para este ativo seguimos trabalhando na abertura de canais para locações empresariais, destacando como principal atrativo a proximidade com o Aeroporto de Congonhas e a Expo Imigrantes.

Por fim, destacamos que outubro foi um mês bastante aquecido no mercado de eventos e shows da cidade de São Paulo, com destaque para o show da Banda BTS (Coreia do Sul), que realizou 3 apresentações no estádio do Morumbis nos dias 28, 30 e 31 de outubro.

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 70,2% e a obra do Paraíso, 37,4%.

NOVO TÉRREO – PINHEIROS ARTUR DE AZEVEDO
Imagens do projeto em execução







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 CHAMADAS[5]

DATA	EXPECTATIVA
4T 2026	-12,8%
2027	0,0%
2028	0,0%
2029	0,0%
2030	0,0%

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

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



KINEA AQUISIÇÕES RESIDENCIAIS FII – KRES11

Outubro de 2026

CNPJ: 53.654.501/0001-58



ARTUR AZEVEDO

Pinheiros

Em operação



700 m
do Metrô Oscar Freire

No coração de Pinheiros, próximo aos Jardins

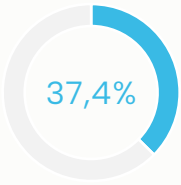
700 m do Incor
700 m do Hospital das Clínicas (FMUSP)



OSCAR PORTO

Paraíso

Em obras



750 m
do Metrô Paraíso

1,5 km
do Parque Ibirapuera

Turismo Hospitalar
+ de 8 hospitais na região e 900 m do Polo Hospitalar



CONGONHAS

Campo Belo

Em operação



100 m
do Aeroporto Congonhas

20 min
do Expo Imigrantes

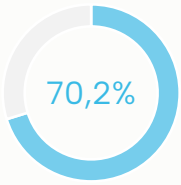
40 min
do Autódromo de Interlagos



SABIÁ

Moema

Em obras



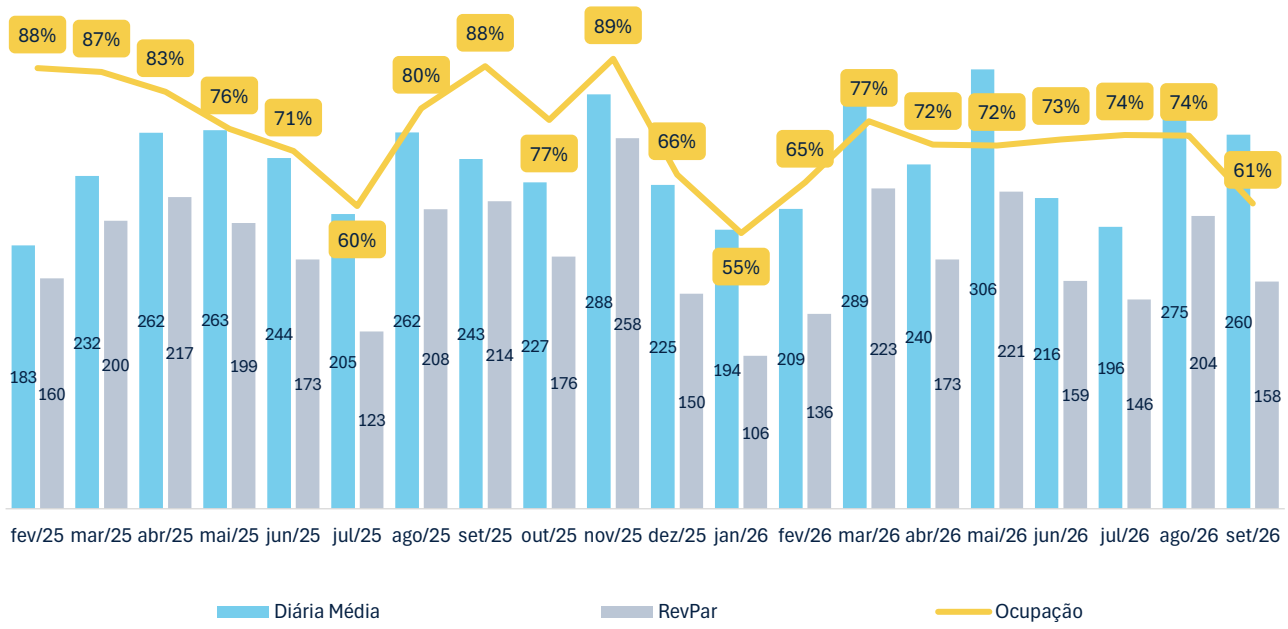
240 m
do Metrô Moema

1,1 km
do Parque Ibirapuera

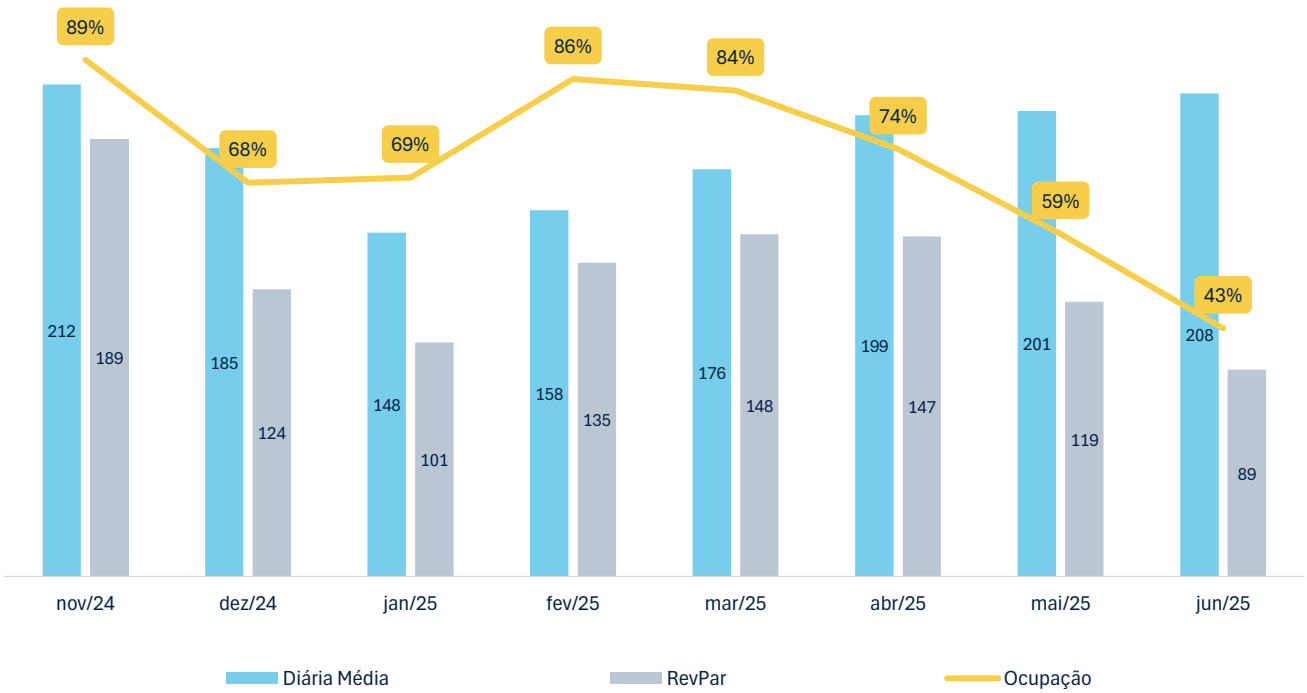
12 min
da Av. Faria Lima

RESULTADOS DOS ATIVOS

CGH – Diária Média, RevPar e Ocupação



Pinheiros – Diária Média, RevPar e Ocupação



Spression

CONGONHAS

FOTOS DO APARTAMENTO









BSH

PINHEIROS

FOTOS DO APARTAMENTO





FOTOS DO TÉRREO





Porto
PARAÍSO

FOTOS DA OBRA







Residencial

CASA SABIÁ MOEMA

FOTOS DA OBRA





Kinea

uma empresa itaú

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.

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

relacionamento@kinea.com.br

