Kinea
uma empresa itaú

IMOBILIÁRIO TIJOLO

KINEA DESENV. GUARARÁ FII – KNGR11

Outubro de 2026

CNPJ: 61.305.758/0001-22

OBJETIVO DO FUNDO

Gerar ganho de capital aos cotistas através da participação imobiliária em um projeto de alto padrão a ser desenvolvido em parceria com a Benx Incorporadora.

Diversificação
Gestão Profissional
Alocações
Dividendos Mensais

PROSPECTO DO FUNDO

PATRIMÔNIO LÍQUIDO[4]
R$ 26.163.461,64

NÚMERO DE COTAS
2.764.682

VALOR PATR. DA COTA[4]
R$ 9,46

RESULTADO ESPERADO[3]
IPCA + 11,4% a.a.

VENDIDO
50%

EVOLUÇÃO DE OBRAS
1,8%

DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO
–

MERCADO

Em agosto, o mercado imobiliário de São Paulo[1] registrou 10.813 unidades vendidas, crescimento de 37% em relação ao mesmo mês de 2025, enquanto os lançamentos avançaram 90%, atingindo 17.797 unidades, sendo o terceiro mês com maior volume de unidades lançadas desde 2022. Dado o volume lançado, as vendas representaram uma absorção no mês de 61% e, assim, contribuíram para um aumento do estoque da cidade, que passou para 98.018 unidades, recorde histórico deste indicador. No acumulado de janeiro a agosto, foram comercializadas 79.296 unidades e lançadas 91.361 unidades, com relação entre vendas e lançamentos de 87%.*

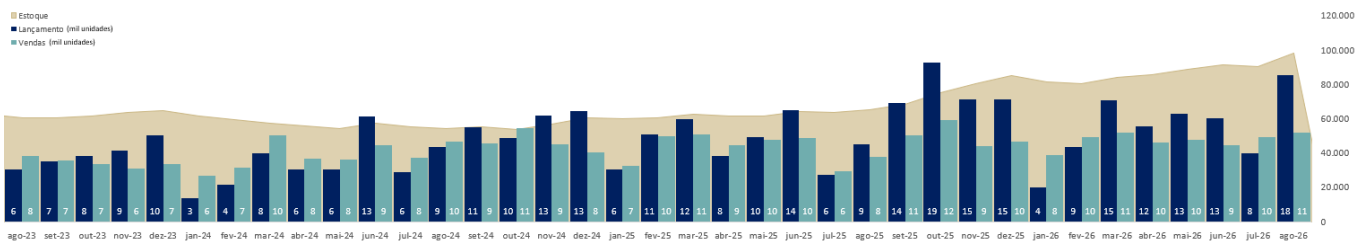
O cenário atual está logicamente impactado pelos desdobramentos pós-eleição, impactando de forma direta custos de financiamento e confiança do consumidor. Este cenário, combinado com o aumento no nível de estoque de apartamentos da cidade, reforça nossa visão mais conservadora para o mercado residencial, destacando que estes efeitos são potencializados nos segmentos de média e média-alta renda que são mercados mais sensíveis às condições de crédito e de confiança.

De forma direta, logo após o segundo turno com o ajuste nas curvas de juros, houve uma revisão pelos grandes bancos privados nas taxas de financiamento imobiliário PF, com Itaú e Santander anunciando taxas mínimas de TR + 12,95% e TR + 12,49% ao ano, respectivamente, enquanto o Bradesco elevou a taxa para clientes fora do segmento Private de TR + 11,69% para TR + 15%.

Do lado dos custos, a redução da jornada associada ao fim da escala 6x1 adiciona risco aos orçamentos e cronogramas novos e existentes. Sem ganhos compensatórios de produtividade, a mudança pode exigir reforço das equipes e aumentar a pressão no custo da mão de obra, segundo estudos da Abrainc/Ecconit. Com crédito mais caro e menor espaço para repasse de preço na ponta, enxergamos uma provável compressão dos resultados do setor e desaceleração no ritmo de vendas dos projetos.

De toda forma, ainda que o cenário se apresente bastante desafiador, seguimos observando desempenho positivo em projetos com localização de difícil replicabilidade, proposta de valor clara, conceitos diferenciados e focados no público de altíssima renda.

*ESTOQUES, LANÇAMENTOS E VENDAS



1. Fonte: SECOVI.
2. Fonte: Banco Central.
3. Rentabilidade sem considerar taxas de distribuição e coordenação.
4. Data base: 30/10/2026.

KINEA DESENV. GUARARÁ FII – KNGR11

Outubro de 2026

CNPJ: 61.305.758/0001-22

FUNDO

Em outubro, foi mantida a marca de 50,0% dos apartamentos vendidos, resultado acima do previsto inicialmente.

Embora seja um período natural de desaceleração das vendas, em função do estágio inicial de obras, temos procurado alternativas comerciais para manter o projeto ativo no mercado, focando os investimentos nas mídias online e fazendo ativações em pontos estratégicos na microrregião do projeto como escolas, clubes e Parque do Ibirapuera.

Adicionalmente, a estrutura de vendas remanescente segue como um ponto importante de apoio no atendimento aos clientes interessados em compra de apartamento, além da manutenção do time de vendas no terreno.

Em relação às obras, o cronograma se mantém aderente à expectativa inicial, totalizando 1,82% de avanço acumulado em setembro. As principais atividades são de fundação e execução de estacas.

Apesar das chuvas do período, a equipe de engenharia da R. Yazbek (construtora do empreendimento) tem conseguido manter o avanço físico e a entrega da obra em linha com o esperado.

A expectativa de retorno para o projeto se mantém em IPCA + 11,4% a.a. e a expectativa é de que a próxima chamada ocorra em 2027.

2,03% a.a. Taxa de administração[2]	**Kinea Investimentos** Gestor	**BTG Pactual** Administrador
20% do que exceder IPCA + 6,0% a.a. Taxa de performance[3]	**Junho/2025** Início do Fundo	**5 anos** Prazo de desinvestimento[1]

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

KINEA DESENV. GUARARÁ FII – KNGR11

Outubro de 2026

CNPJ: 61.305.758/0001-22

CHAMADAS DE CAPITAL

DATA	VALOR (R$)
out/2025	20.100.930,00
mai/2026	7.711.745,00
Total	27.812.675,00

PROJEÇÃO DE CHAMADAS[1]

DATA	EXPECTATIVA
4T 2026	0,0%
2027	-6,8%
2028	-15,5%
2029	-2,3%
2030	0,0%

% VENDAS

INDICADOR	Tipo	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26	out/26
% VENDAS	Apartamento	30,0%	30,0%	37,1%	37,1%	42,9%	42,9%	42,9%	47,1%	50,0%	50,0%

% OBRAS

INDICADOR	ago/26	set/26
% EVOLUÇÃO	0,4%	1,4%
% ACUMULADO	0,4%	1,8%

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

AUTÓR

JARDINS



AUTÓR JARDINS

FOTOS DA OBRA





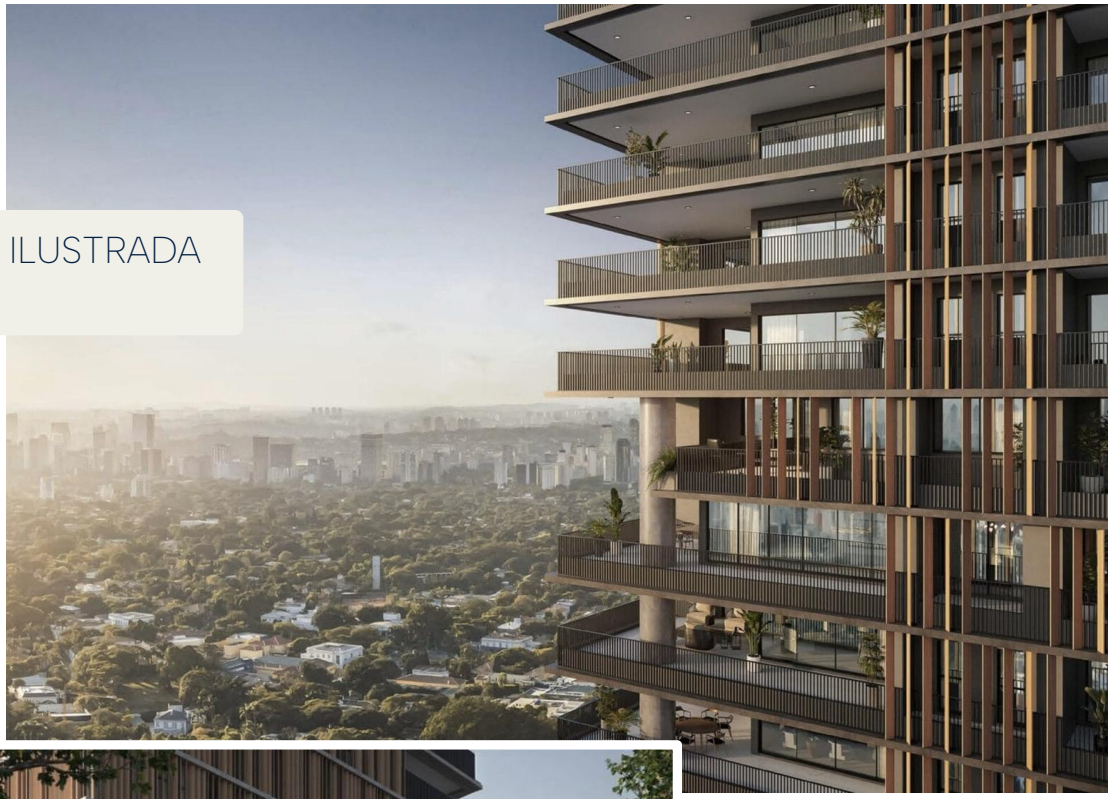
AUTÓR JARDINS

LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA NO JARDIM EUROPA, A 1 KM DO PARQUE IBIRAPUERA



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA FACHADA

AUTÓR JARDINS



PERSPECTIVA ILUSTRADA DO VOO



PERSPECTIVA ILUSTRADA DO ACESSO

AUTÓR JARDINS



PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA QUADRA DE TÊNIS



PERSPECTIVA ILUSTRADA
DO SALÃO DE FESTAS

AUTÓR JARDINS

PERSPECTIVA ILUSTRADA DA ACADEMIA



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA PISCINA COBERTA



AUTÓR JARDINS

PLANTA 188 M²



PLANTA 263 M²*



- * Inclui metragem média do Flex Space.

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

