

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.

Prospecto do Fundo

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 19.001.404

NÚMERO DE COTAS

2.010.093

VALOR PATR. DA COTA³

R\$ 9,45

RESULTADO ESPERADO

IPCA+ 11,4% a.a.

VENDIDO

30%

EVOLUÇÃO DE OBRAS

–

DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO

–

MERCADO

O mercado imobiliário residencial da cidade de São Paulo iniciou 2026 com bom nível de absorção, ainda que janeiro seja um mês sazonalmente mais fraco. Foram comercializadas 8.130 unidades e lançadas 4.150 unidades, o que resultou em uma importante redução líquida do estoque de 3.868 unidades. No acumulado de 12 meses encerrados em janeiro, as vendas somaram 114,4 mil unidades e os lançamentos 137,4 mil unidades, mantendo o setor em patamar elevado de atividade.

A composição da oferta segue refletindo a renovação recente do estoque, com avanço da participação de unidades na planta, enquanto o estoque pronto permanece relativamente limitado. No mês, a atividade concentrou-se em produtos de menor metragem e menor ticket: os lançamentos ocorreram apenas em unidades de até 85 m².

Já o segmento composto por unidades de metragens maiores, acima de 180m², com sazonalidade mais acentuada pelo perfil de clientes que usualmente viajam nesta época do ano não apresentou lançamentos e as vendas dessa faixa totalizaram 42 unidades.

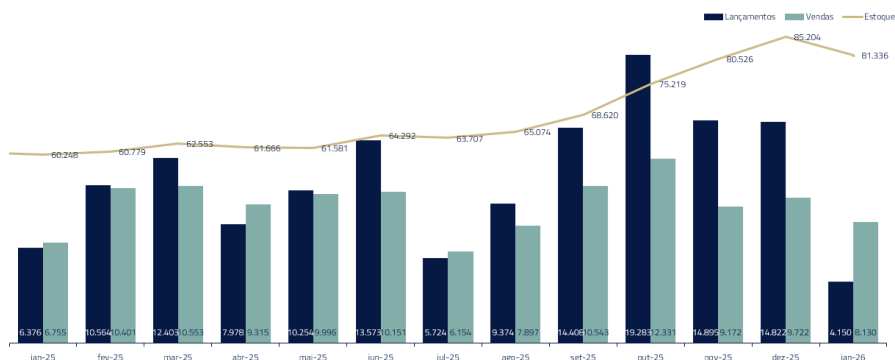


Gráfico 1: Lançamentos, vendas e estoque de unidades residenciais na cidade de São Paulo (Jan/25–Jan/26).

1. Fonte: SECOVI.

2. Fonte: Banco Central

FUNDO

Destacamos no mês de março uma excelente performance comercial do projeto, com 5 unidades comercializadas, atingindo a marca de 37% vendido.

A estratégia comercial permanece em manter os esforços e investimentos em marketing, concentrados na conversão dos clientes que de forma primária já estiveram no stand de vendas, aproveitando os últimos meses do stand e decorado, até o início das obras previsto para o final do 2T de 2026.

A expectativa de retorno¹ para o projeto se mantém em IPCA + 11,4% a.a. e a expectativa para próxima chamada é no 2T de 2026.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ²	GESTOR	ADMINISTRADOR
2,03% a.a.	Kinea Investimentos	BTG Pactual
TAXA DE PERFORMANCE ³	INÍCIO DO FUNDO	PRAZO DE DESINVESTIMENTO ¹
20% do que exceder IPCA+ 6% aa	Junho/2025	5 anos

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

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

4. Rentabilidade sem considerar taxas de distribuição e coordenação.

CHAMADAS DE CAPITAL

Data	Valor (R\$)
Out/2025	20.100.930
Total	20.100.930

PROJEÇÃO DE CHAMADAS⁵

Mês	Expectativa*
Abr/26	-19,0%
Mai/26	0,0%
Jun/26	0,0%
3T 2026	0,0%
4T 2026	-4,0%
2027	-29,0%
2028	0,0%
2029	0,0%
2030	0,0%

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

VENDAS

INDICADOR	Tipo	Nov/25	Dez/25	Jan/26	Fev/26	Mar/26
% VENDAS	Apartamento	27,1%	29%	30%	30%	37,1%

AUTÓR JARDINS

AUTÓR JARDINS

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



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA
FACHADA

AUTÓR JARDINS

IMAGENS STAND



AUTÓR JARDINS

ARQUITETURA, PAISAGISMO E INTERIORES COM NOMES DE DESTAQUE

PERSPECTIVA ILUSTRADA
DO VOO



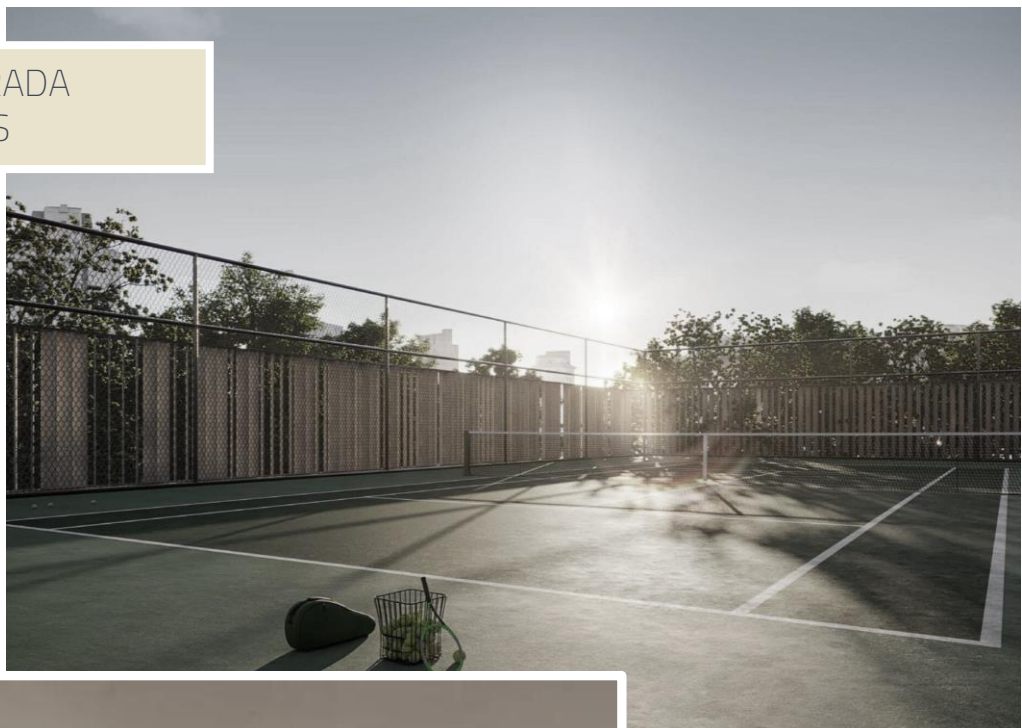
PERSPECTIVA ILUSTRADA
DO ACESSO



AUTÓR JARDINS

ÁREA DE LAZER COMPLETA COM SALÃO DE FESTAS, ESPAÇO WELLNESS E ÁREA FITNESS

PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA QUADRA DE TÊNIS



PERSPECTIVA ILUSTRADA DO SALÃO
DE FESTAS

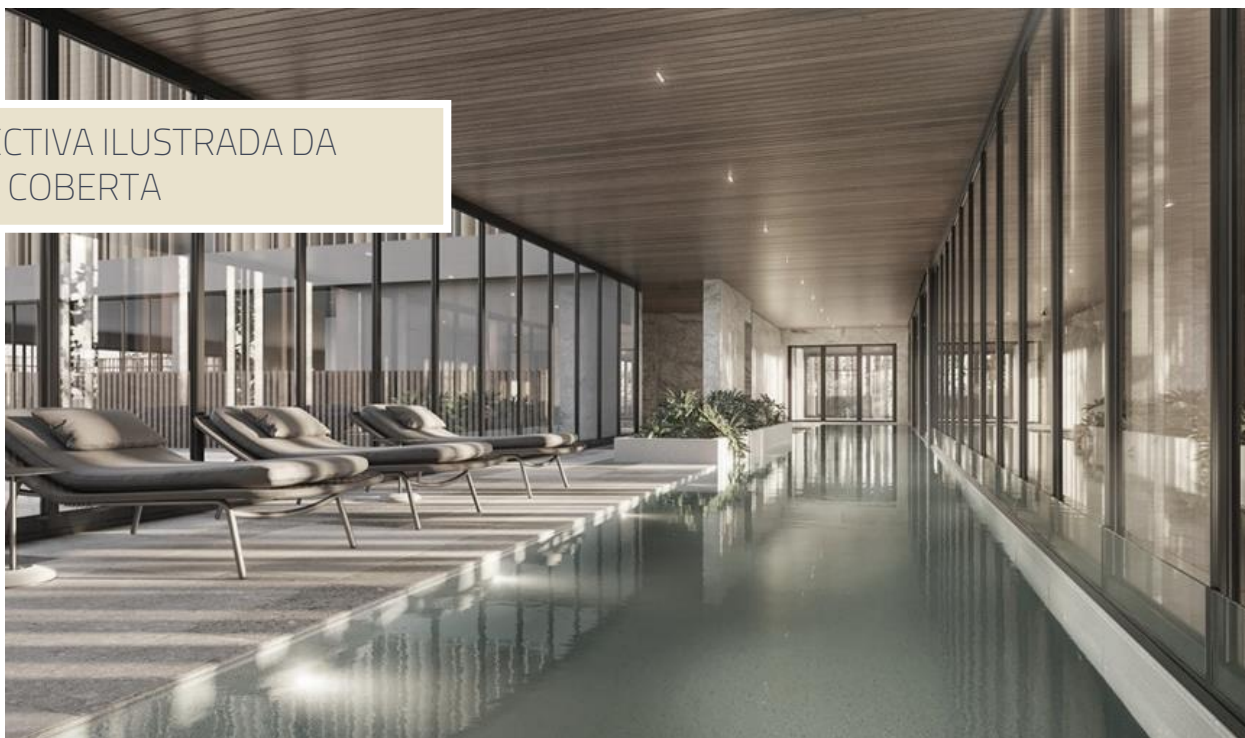


AUTÓR JARDINS



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA
ACADEMIA

PERSPECTIVA ILUSTRADA DA
PISCINA COBERTA



AUTÓR JARDINS

PLANTA 188M²



PLANTA 263M²





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