

OBJETIVO DO FUNDO

Gerar ganho de capital aos cotistas através da participação imobiliária em um projeto de alto padrão a ser desenvolvido com o Grupo R. Yazbek ("Yazbek").

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 92.138.094

NÚMERO DE COTAS

8.742

VALOR PATR. DA COTA¹

R\$ 10.539,70

RESULTADO ESPERADO

IPCA+ 9,0% a.a.

VENDIDO - APARTAMENTO

43%

VENDIDO - STUDIO

—

EVOLUÇÃO DE OBRAS

—

DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO

—

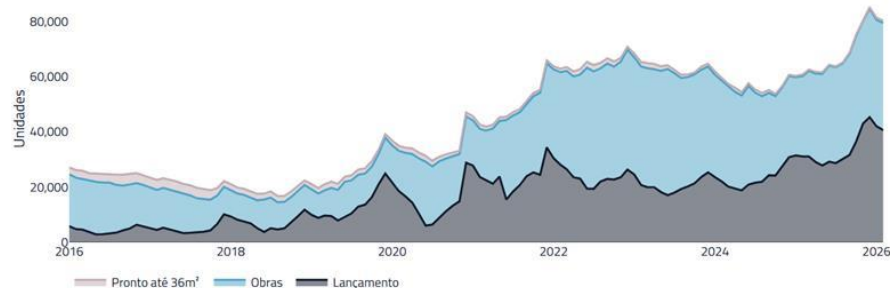
MERCADO

Em fevereiro de 2026 o mercado imobiliário residencial da cidade de São Paulo manteve o bom nível de atividade, com continuidade da absorção do estoque e manutenção de um ritmo relevante de vendas. No mês, foram comercializadas 10.306 unidades e lançadas 9.040 unidades, o que resultou em nova redução líquida da oferta. Com isso, a oferta final recuou para 80,2 mil unidades, patamar inferior ao observado no encerramento de 2025, reforçando a leitura de que o mercado segue absorvendo a produção recente de forma consistente.

A composição do estoque permanece bastante saudável. Em fevereiro, 50,5% da oferta estava concentrada em empreendimentos em lançamento, 48,4% em unidades em obras e apenas 1,0% em unidades prontas, mantendo a baixa pressão de estoque concluído já observada nos meses anteriores. Essa configuração sugere um mercado ainda equilibrado entre produção e demanda, com predominância de produtos recentemente colocados à venda, reduzindo a necessidade de uma pressão de redução de preços em estoque finalizado.

Estoque por status da oferta

Evolução do estoque absoluto por status da oferta.

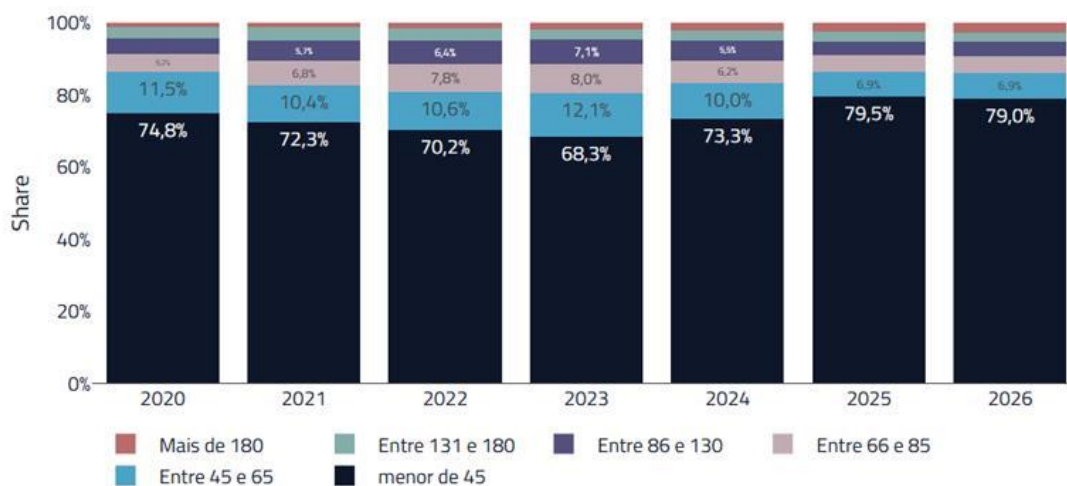


1. Base 30/04/2026

Do ponto de vista do perfil da demanda, o mercado continuou concentrado em imóveis de menor metragem. As unidades de até 45 m² responderam pela maior parte da atividade em fevereiro, com 9.253 unidades vendidas e 8.259 unidades lançadas, confirmando a força estrutural do segmento econômico (subsidiados) e de produtos de menor ticket. Ainda assim, as faixas intermediárias também seguiram mostrando liquidez, enquanto o mercado de maior metragem manteve participação menor no volume total.

Share da oferta final por tipologia | visão anual

Último mês disponível de cada ano, em colunas 100% empilhadas.



No segmento de mais alto padrão, o comportamento permaneceu mais seletivo. Em fevereiro, não houve lançamentos nas faixas acima de 130 m², enquanto as vendas seguiram. Mesmo com menor volume em função da sazonalidade do período analisado, esse segmento segue mostrando capacidade de absorção ao longo do ciclo, preservando uma dinâmica estruturalmente resiliente dentro do mercado paulistano.

Outro tema que merece destaque, se refere aos efeitos sobre os custos de construção por conta dos choques gerados pelos temas macroeconômicos e conflitos internacionais. Temos monitorado este tema de perto, e observamos nos dados mais recentes de INCC um aumento de preços, em especial pela pressão em itens derivados de petróleo e transporte de materiais (frete). O INCC de abril apontou um incremento de 1,0% (ante 0,5% no ano de 2025). De toda forma, em nossa visão, o impacto efetivo deste tema dependerá diretamente do prolongamento excessivo dos conflitos internacionais.

1. Fonte: SECOVI.

2. Fonte: Banco Central

FUNDO

No mês de abril foram comercializadas 3 unidades, atingindo a excelente marca de 43% vendido, resultado acima do previsto originalmente.

Destacamos neste mês os preparativos finais para lançamento das unidades studios com previsão de ocorrer no mês de maio. Esta tipologia está inserida em um condomínio totalmente separado da torre residencial de alto padrão e tem como principal apelo comercial a excelente localização do projeto. Pela localização e características únicas do empreendimento, a expectativa para o lançamento dos estúdios é bastante positiva.

Para a torre residencial de alto padrão seguiremos com a estratégia comercial de manter os esforços e investimentos em marketing, aproveitando os últimos meses antes do início de obras, previsto para junho/2026. A dimensão do terreno, em conjunto com o apartamento decorado, seguem sendo as principais ferramentas de vendas neste primeiro ciclo de lançamento.

Por fim, a expectativa de retorno para o projeto se mantém em IPCA + 12,0% a.a. e expectativa para próxima chamada é no 2T de 2026.

% VENDAS

INDICADOR	Tipo	Dez/25	Jan/26	Fev/26	Mar/26	Abr/26
% VENDAS	Apartamento	33,0%	33,0%	37,8%	40,0%	43,0%
% VENDAS	Studio	-	-	-	-	-

1,15%
Taxa de Administração³

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

6 anos
Prazo do Fundo²

Intrag DTVM Ltda
Administrador

Kinea Investimentos
gestor

Abril de 2025
Início do Fundo

1. Base 31/03/2026

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.

LANÇAMENTO DE
ALTO PADRÃO
MAAM

RESIDENCIAL – LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM

LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA COM VISTA PARA O PARQUE IBIRAPUERA E BOSQUE PRIVATIVO



PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA FACHADA



RESIDENCIAL – LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM

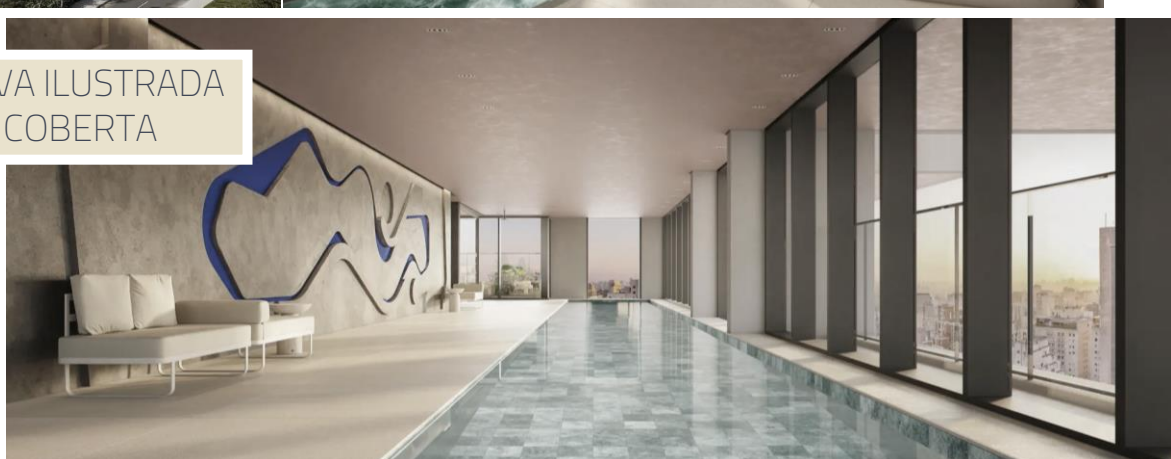
ESPAÇO WELLNESS BY TANIA GINJAS



PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA VITALITY POOL



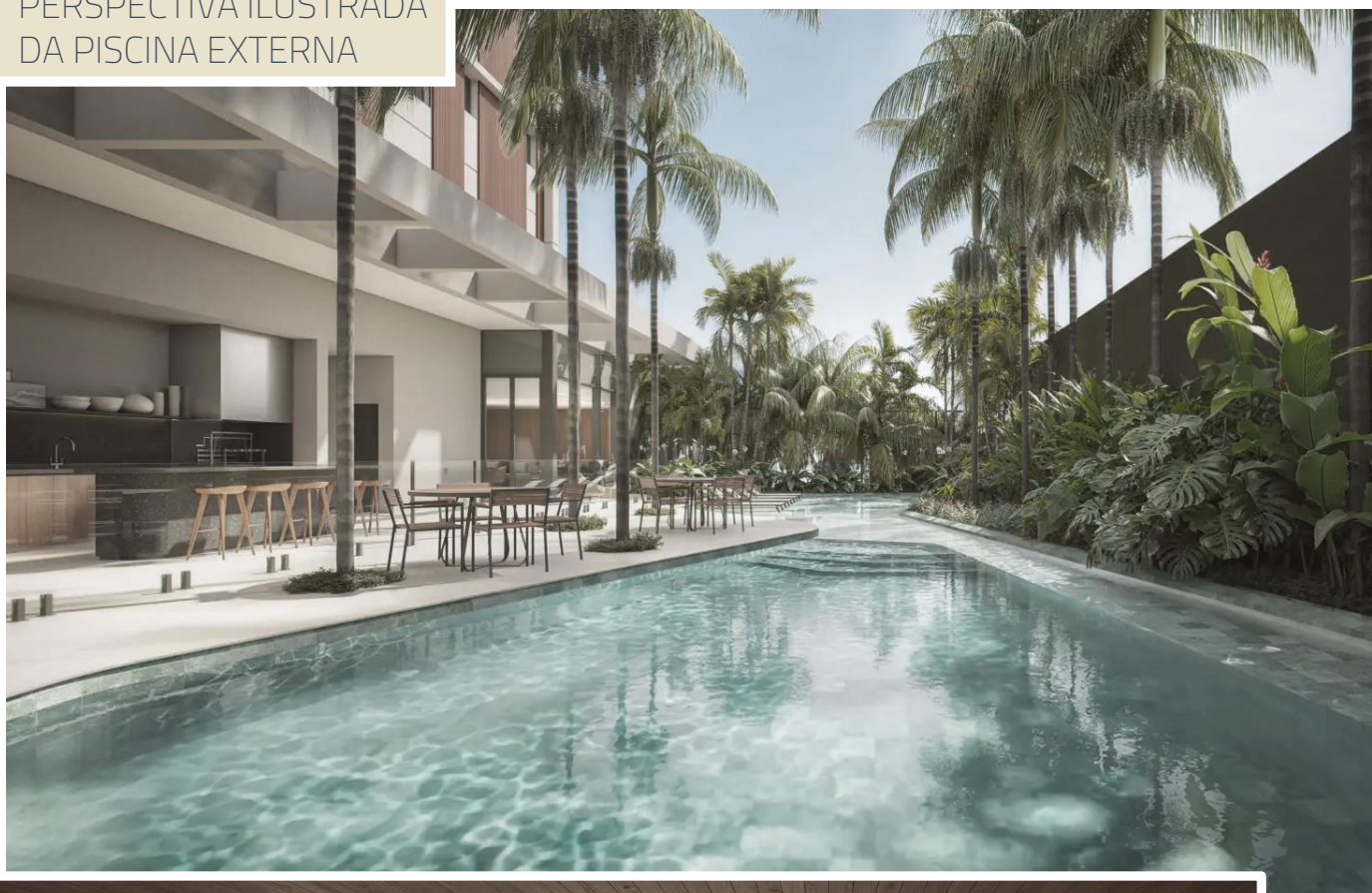
PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA PISCINA COBERTA



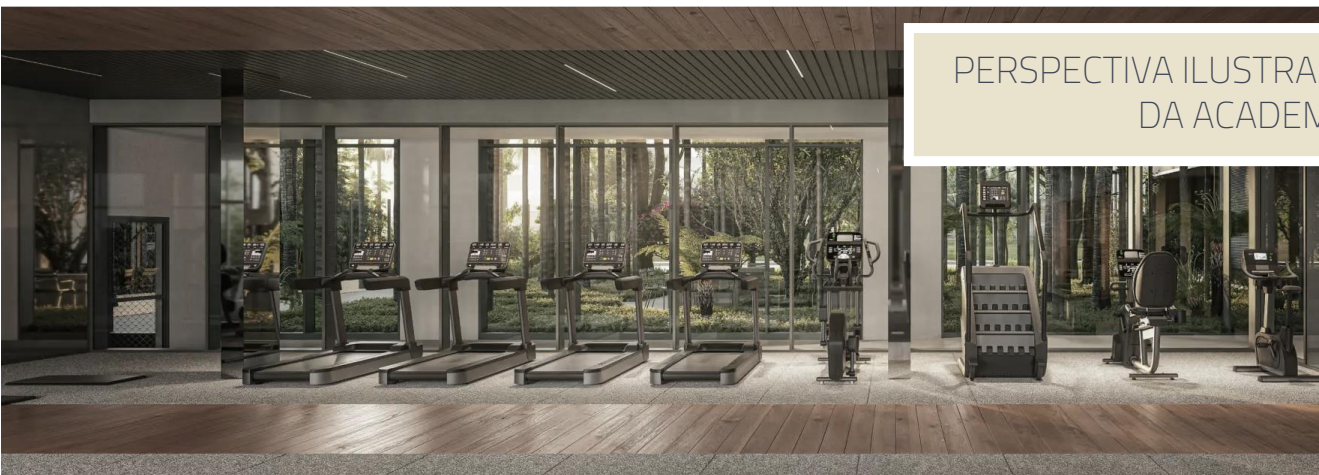
RESIDENCIAL – LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM

LAZER COMPLETO COM QUADRA DE TÊNIS, PILATES E FITNESS TECHNOGYM

PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA PISCINA EXTERNA



PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA ACADEMIA



RESIDENCIAL – LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM



PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA QUADRA DE TÊNIS



RESIDENCIAL – LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM



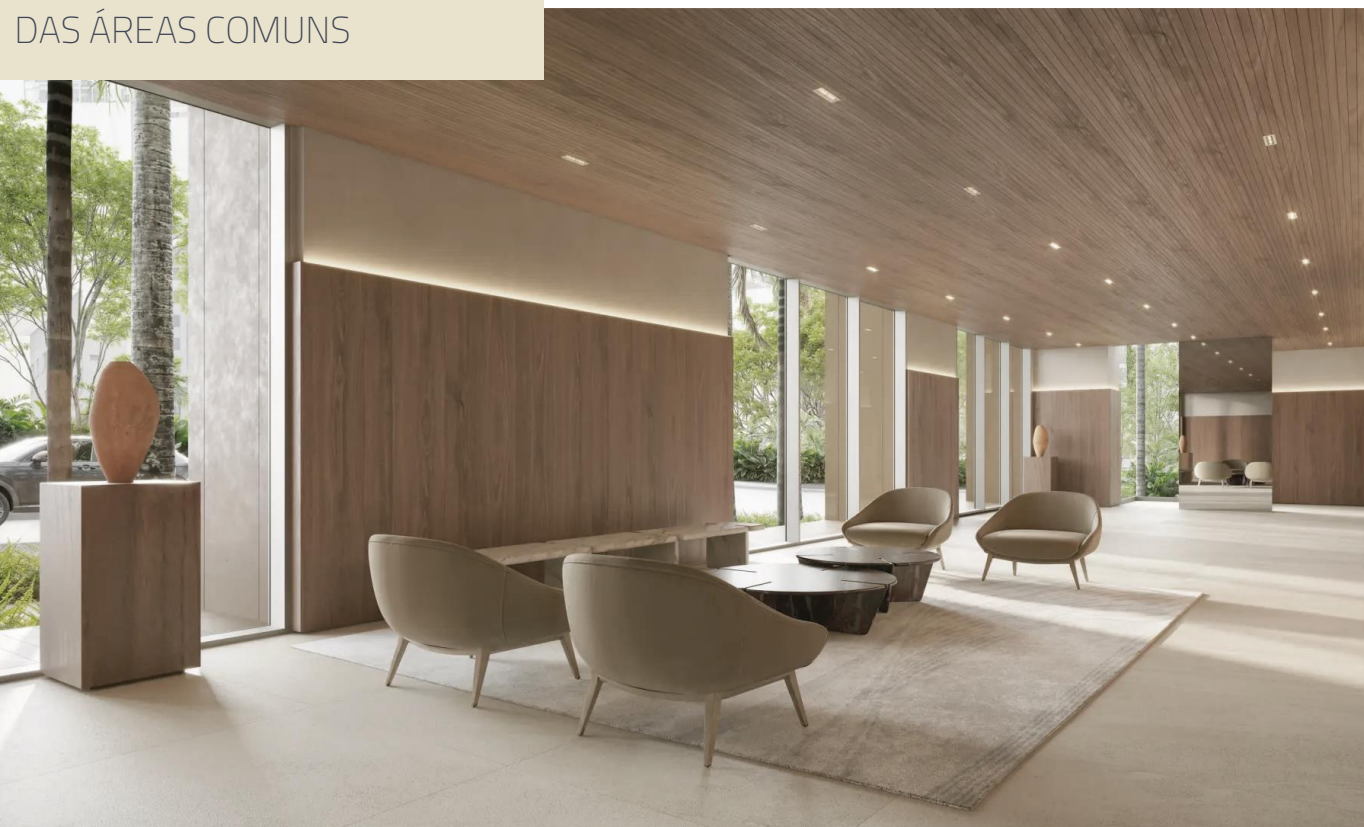
PERSPECTIVA ILUSTRADA
DAS ÁREAS COMUNS



RESIDENCIAL LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM



PERSPECTIVA ILUSTRADA
DAS ÁREAS COMUNS



RESIDENCIAL LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM

PLANTA 163M²



PLANTA 221M²



PLANTA 230M²





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