

OBJETIVO DO FUNDO

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

Prospecto do Fundo

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 244.463.687

NÚMERO DE COTAS

245.099.742

VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹

1,00

RESULTADO ESPERADO

20,0% a.a.

MERCADO

O mercado de locação por temporada no Brasil segue em expansão em 2026, em um ambiente de maior profissionalização operacional e competição mais sofisticada. A demanda continua sendo sustentada tanto pelo turismo doméstico quanto pelo fluxo internacional, mas a captura de valor passa a depender cada vez mais de execução, com maior relevância de localização, gestão de tarifa, eficiência operacional e diferenciação do produto.

São Paulo permanece como o principal mercado do shortstay nacional, com dinâmica mais estável e maior peso da demanda corporativa. O estoque ativo segue elevado e em expansão, inclusive fora dos eixos mais tradicionais, refletindo a busca por menor custo de aquisição e maior resiliência de ocupação. Ao mesmo tempo, o aumento da oferta vem pressionando tarifas em algumas regiões, o que reforça a importância de gestão ativa de pricing e posicionamento do ativo. O segmento de estadias médias e longas, entre 7 e 90 dias, também segue relevante na cidade, especialmente em produtos com melhor infraestrutura e aderência ao público corporativo.

De forma geral, as principais capitais brasileiras continuam apresentando crescimento de oferta e demanda, embora com dinâmicas distintas entre mercados mais corporativos e mercados mais expostos ao lazer. Em termos operacionais, o período recente mostra crescimento moderado de ADR, estabilidade da ocupação nos mercados urbanos mais maduros e avanço do RevPar principalmente em operações com maior eficiência comercial e melhor gestão de receita. Esse cenário tem favorecido operadores mais estruturados e ativos bem localizados, em um ambiente de competição crescente e maior dispersão de desempenho entre regiões.

No campo regulatório, o setor caminha para um ambiente mais estruturado, com avanço das discussões sobre tributação, cadastro e regras operacionais nas principais capitais. Em São Paulo, soma-se a isso o efeito do novo Plano Diretor e da Lei de Zoneamento, que tendem a ampliar a oferta de unidades compactas ao longo dos eixos de transporte. Para 2026 e 2027, o cenário permanece positivo, mas mais seletivo, com crescimento contínuo do mercado, maior consolidação entre operadores profissionais e pressão crescente por eficiência operacional.

1. Base 30/06/2026

FUNDO

Conforme destacado nos últimos relatórios, os trabalhos da gestão do Fundo, neste momento, seguem em 3 frentes principais: potencialização das receitas de Congonhas; reposicionamento e reforma 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 segue em andamento, com 98,9% das obras já concluídas. Conforme previsto no plano de negócios do Fundo, nosso principal objetivo é o reposicionamento do empreendimento no segmento de alto padrão, alinhado à vocação do ativo, visando potencializar o valor das locações. As principais atividades da reforma no mês de maio foram pintura, instalação de eletrodomésticos e preparo do piso dos corredores para receber o revestimento em carpete. Destacamos a conclusão do escopo de piso vinílico, a entrega das marcenarias, a montagem de marcenarias e a alteração dos equipamentos de ar-condicionado.

Além disso, estamos na fase final de negociação, com um operador de restaurante, para assinatura do contrato de locação da loja existente no térreo do empreendimento. Este operador será o responsável por oferecer, inclusive, o serviço de café da manhã aos futuros hóspedes do ativo.

No empreendimento Spression Congonhas, continuamos em tratativas jurídicas com o operador do serviço de café e em fase de orçamento para a reforma. Para este ativo, 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 maio, o ativo teve diária média de R\$ 305,6, um aumento de 28% em relação ao mês de abril, e ocupação média de 72%, mantendo a taxa do mês anterior.

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 54,6% e a obra do Paraíso, 26,2% de obras executadas.

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.

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

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

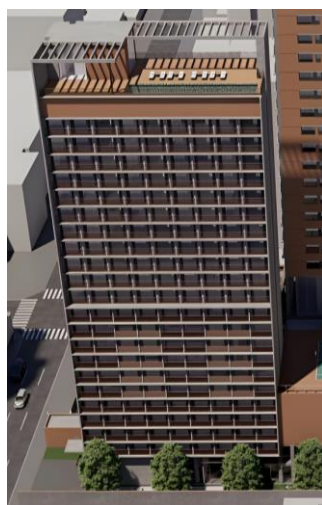
% do Portfólio: 23%



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



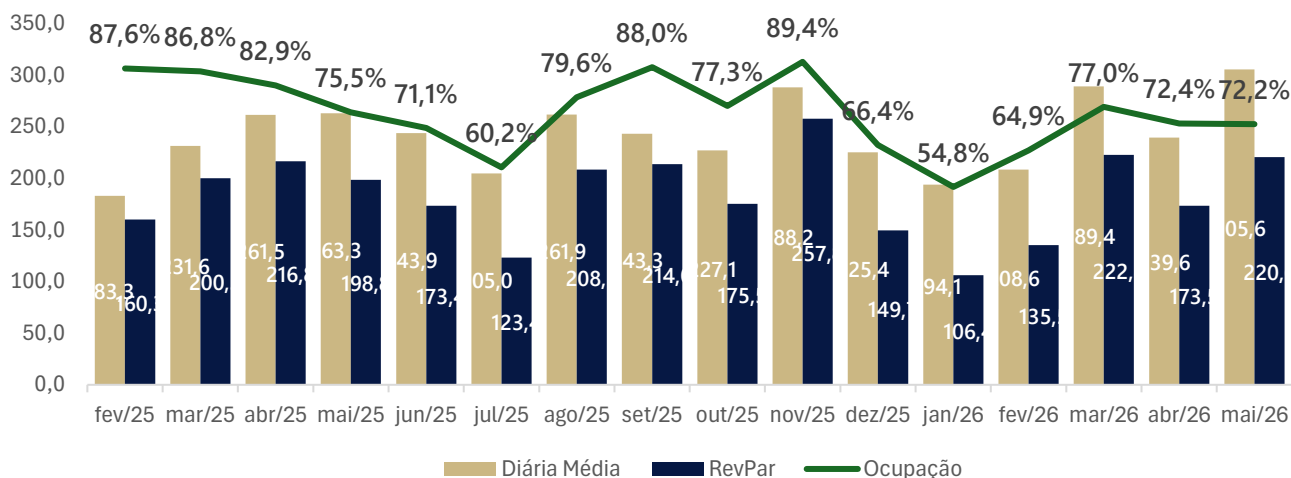
1,1km do
Parque Ibirapuera



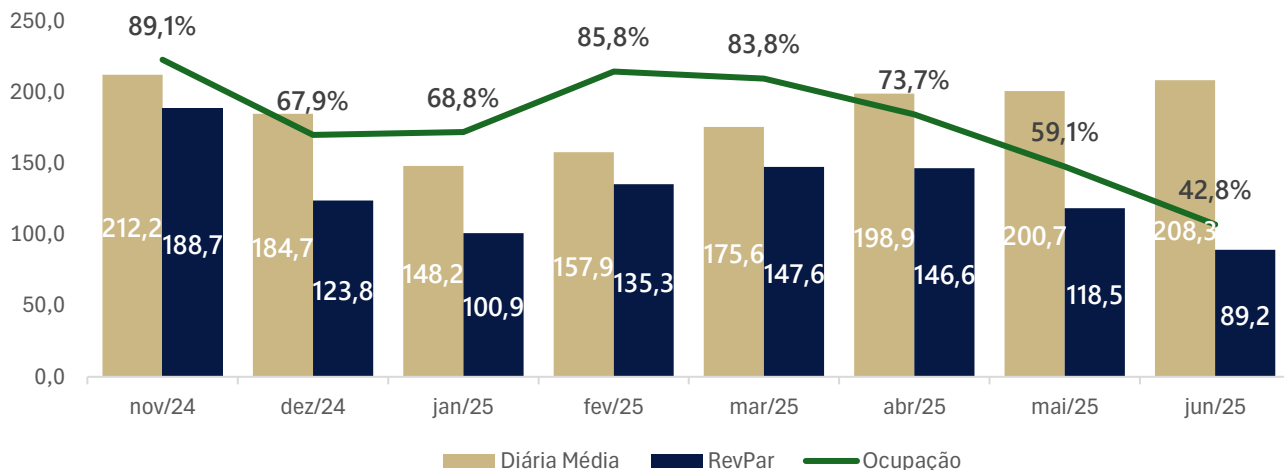
12min da
Av. Faria Lima

RESULTADOS DOS ATIVOS

CGH - Diária Média, RevPar e Ocupação



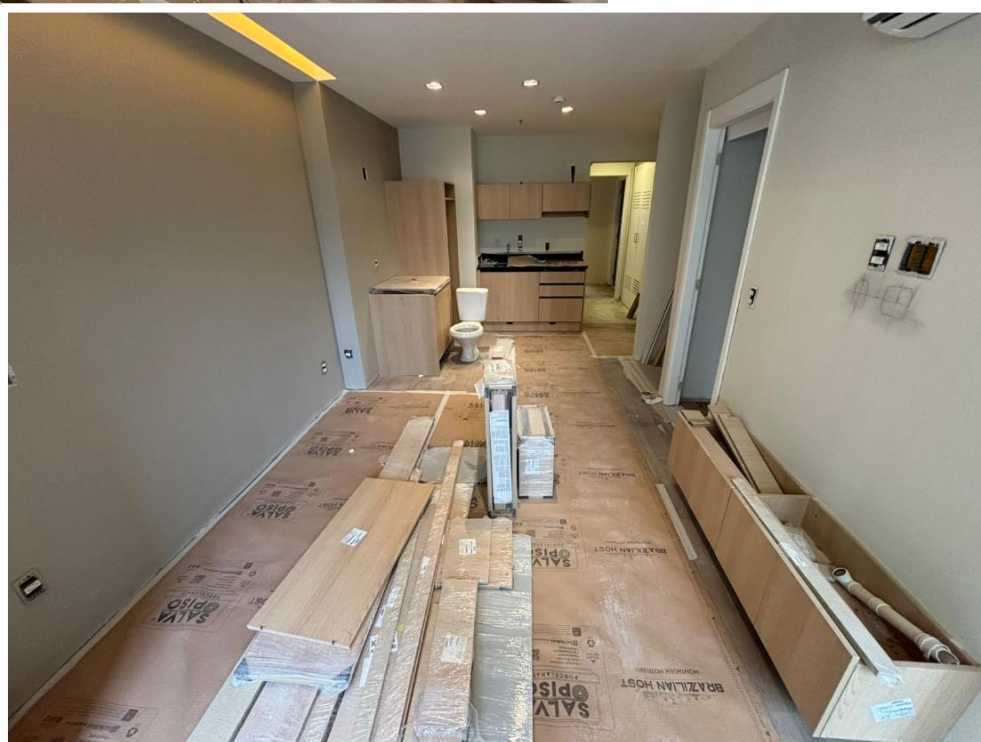
Pinheiros - Diária Média, RevPar e Ocupação



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