

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\$ 90.696.964,59

NÚMERO DE COTAS

8.742

VALOR PATR. DA COTA¹

R\$ 10.374,85

RESULTADO ESPERADO

IPCA + 9,0% a.a.

VENDIDO - APARTAMENTO

44%

VENDIDO - STUDIO

69%

EVOLUÇÃO DE OBRAS

–

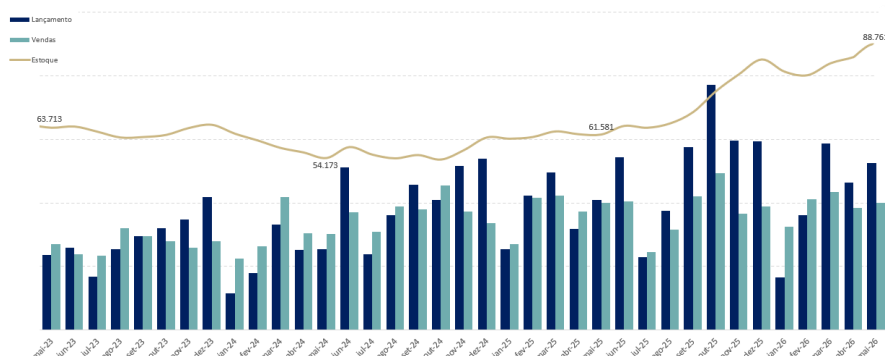
DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO

–

MERCADO

Em maio, o mercado imobiliário de São Paulo manteve um nível elevado de atividade, com 9.993 unidades vendidas, em linha com o mesmo mês de 2025, e 13.130 unidades lançadas, crescimento de 28% na comparação anual. Como consequência do volume de lançamentos acima das vendas, a oferta final avançou para 88.761 unidades, ante 61.581 unidades em maio do ano anterior. A absorção mensal ficou em 10,1%, levando o prazo teórico de escoamento do estoque para aproximadamente 9 meses.

O mercado segue concentrado em unidades compactas e, principalmente, no segmento econômico. As unidades de até 45 m² representaram 89% dos lançamentos e 90% das vendas no mês, com 11.747 unidades lançadas e 9.003 unidades vendidas. Dentro desse recorte, a faixa entre 30 m² e 45 m² respondeu por 52% dos lançamentos e 64% das vendas, enquanto o segmento MCMV concentrou 70% dos lançamentos e 71% das vendas em maio. Por outro lado, as unidades acima de 45 m² registraram 1.383 unidades lançadas e 990 vendidas, com estoque de 18.392 unidades e prazo teórico de escoamento de cerca de 16 meses, reforçando a menor liquidez deste segmento.



1. Base 31/07/2026

1. Fonte: SECOVI.

2. Fonte: Banco Central.

Embora os níveis de vendas ainda estejam em patamares altos e resilientes, enxergamos um ambiente de mercado mais seletivo, principalmente por parte dos clientes, que estão impactados pelo momento macroeconômico mais restritivo, principalmente no segmento de média renda que historicamente é mais dependente das taxas de juros.

As taxas médias de financiamento seguem em patamares muito elevados, alcançando no mês de maio a taxa média de 14,33%, em linha com o indicador de maio de 2025, e +2,84 pontos percentuais acima de maio de 2024.

O INCC-DI acumulado em 12 meses até junho/26 atingiu 6,76% e o IPCA está em 4,64%. Os indicadores de custos e a escassez de mão de obra continuam pressionando a indústria para ter uma maior eficiência na execução nos canteiros de obra. Na ponta comercial, a pressão de custos tem dificultado o repasse integral de preços nos projetos, principalmente no mercado de média renda, exigindo uma maior disciplina comercial neste cenário mais competitivo.

FUNDO

O projeto avançou com 1 venda no mês de julho, e atingiu a marca de 44% vendido nas unidades maiores, resultado acima do previsto originalmente e, para a tipologia dos studios, o empreendimento apresenta a marca de 69% vendido.

Após a desmobilização completa do stand, destacamos, neste mês, o início efetivo das obras do empreendimento, em linha com o cronograma inicial.

Em função do início das obras, para minimizar os efeitos naturais da desaceleração da velocidade de vendas, em conjunto com a RYazbek, conseguimos viabilizar uma estrutura de vendas na região do futuro bosque do empreendimento.

Além da maquete e da estrutura de atendimento, conseguimos manter a estrutura de uma sala decorada do apartamento de 163 m²; desta forma, conseguimos preservar um atendimento de alta qualidade, alinhado à percepção do padrão de excelência que será entregue no projeto, conforme algumas fotos ao longo deste relatório.

Por fim, a expectativa de retorno para o projeto se mantém em IPCA + 9,0% a.a.

% VENDAS

INDICADOR	Tipo	Dez/25	Jan/26	Fev/26	Mar/26	Abr/26	Mai/26	Jun/26	Jul/26
% VENDAS	Apartamento	33,0%	33,0%	37,8%	40,0%	43,0%	43,0%	43,0%	44,0%
% VENDAS	Studio	-	-	-	-	-	44,0%	71,9%	69,0%

1,15% Taxa de Administração ³	20% do que exceder IPCA+ 6% aa Taxa de Performance	6 anos Prazo do Fundo ²
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



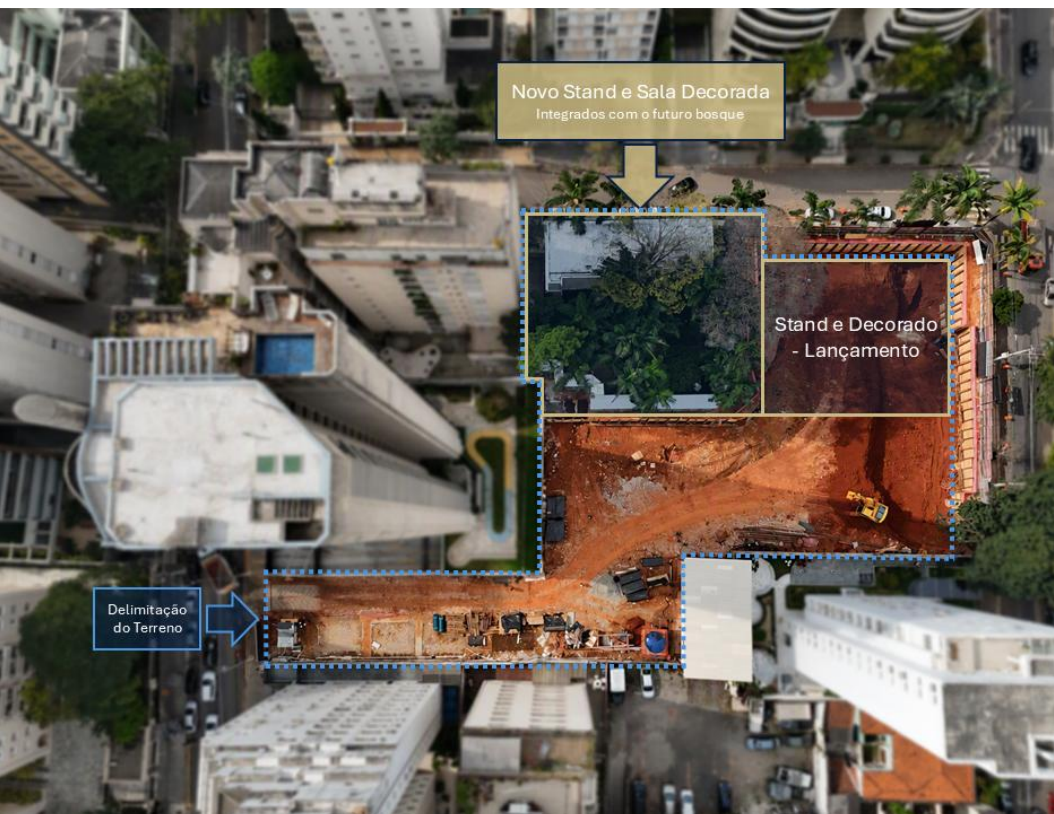
FOTOS DO
DECORADO



RESIDENCIAL – LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM



RESIDENCIAL – LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM



FOTOS DO
TERRENO



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

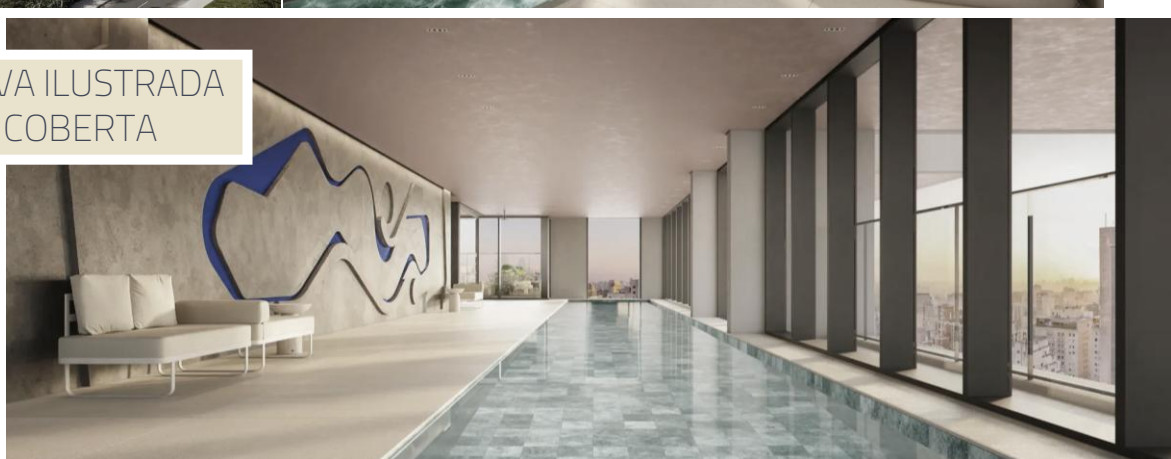
ESPAÇO WELLNESS BY TANIA GINJAS



PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA VITALITY POOL



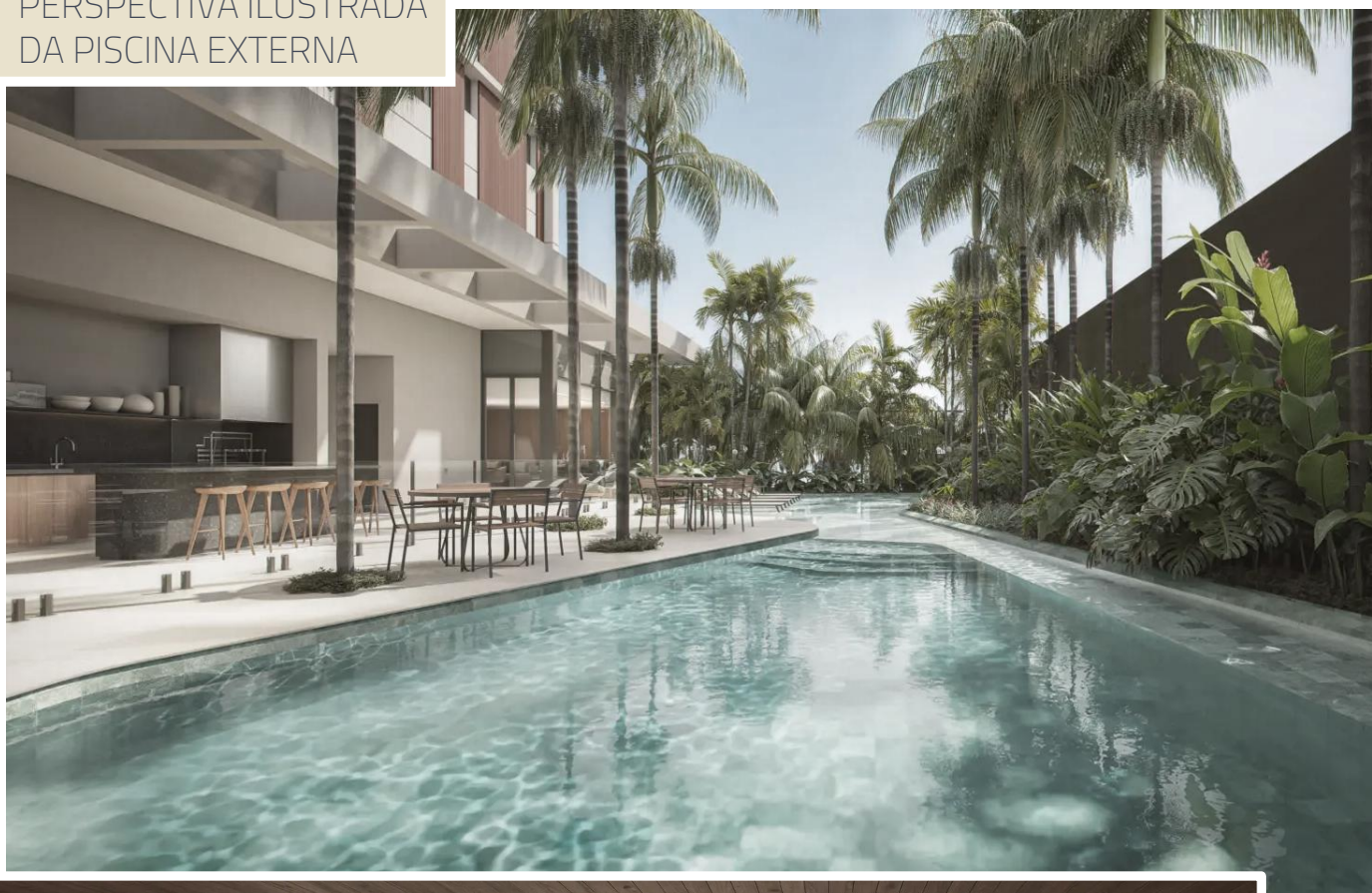
PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA PISCINA COBERTA



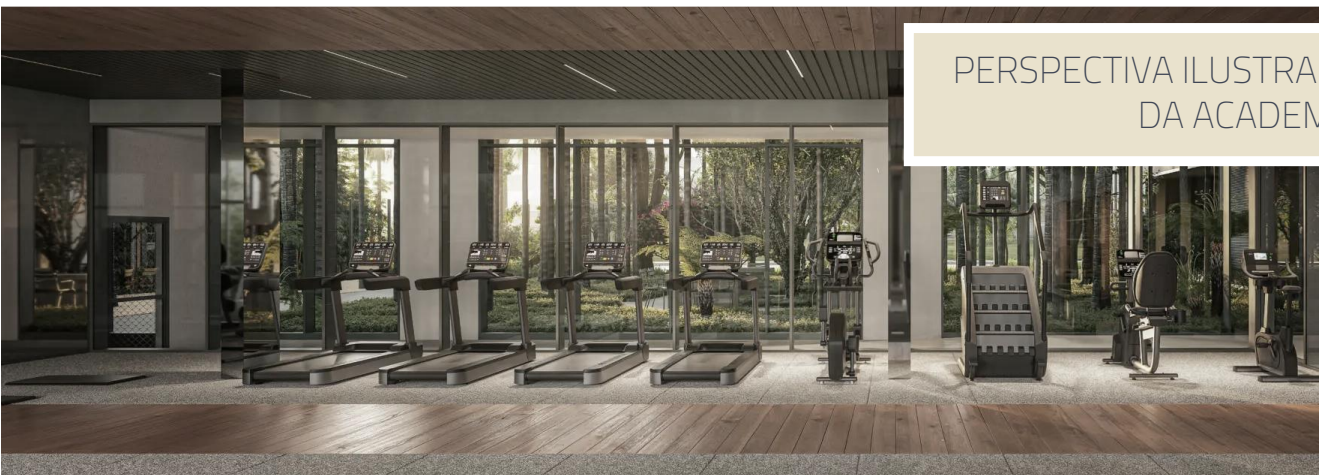
RESIDENCIAL – LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM

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



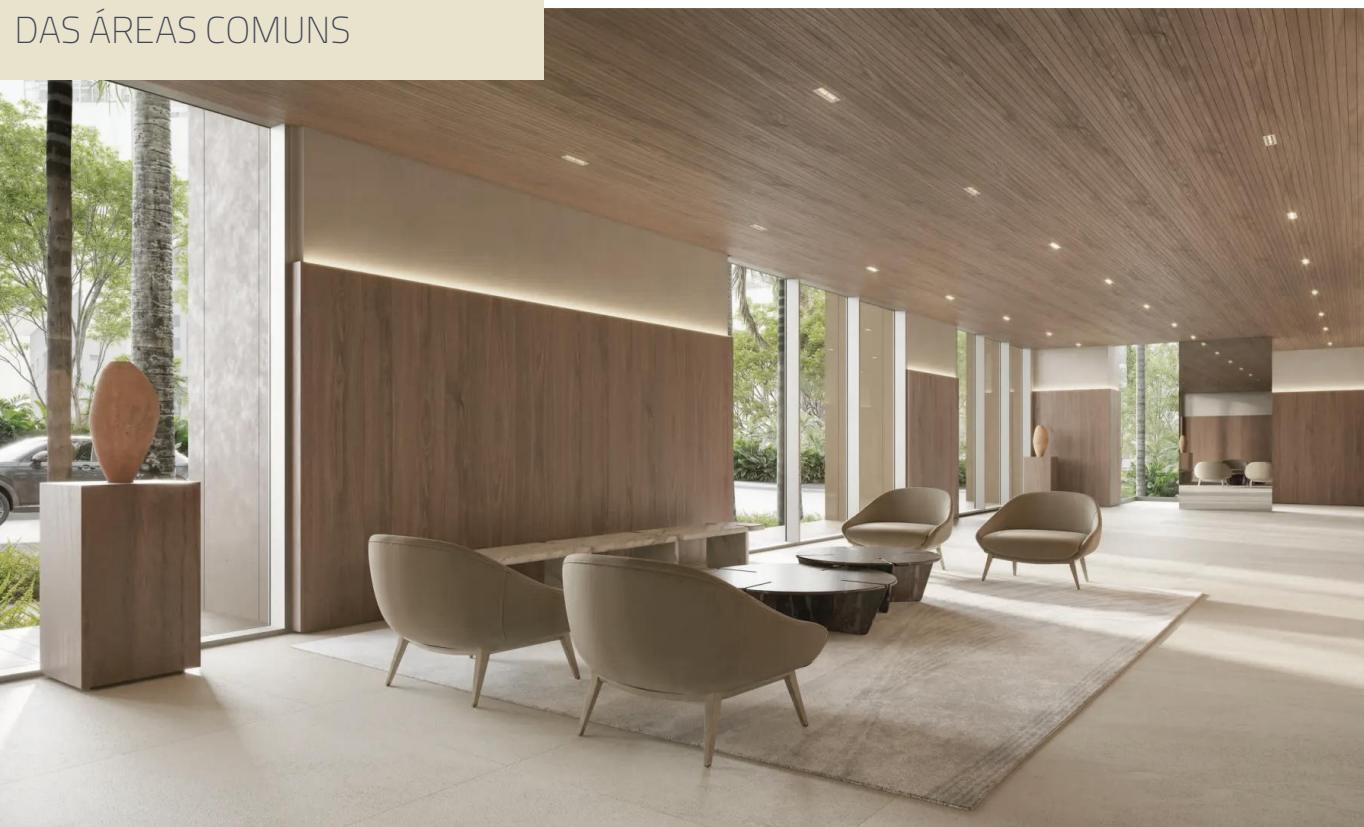
PERSPECTIVA ILUSTRADA
DAS ÁREAS COMUNS



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