

OBJETIVO DO FUNDO

Prospecto do fundo

Fundo encontra-se em fase de desinvestimento e as distribuições realizadas são compostas por rendimento e devolução de capital e, portanto, não devem ser consideradas para cálculo de yield e definição de preço para aquisição de cotas no mercado secundário.

INÍCIO DO FUNDO

Agosto de 2012

QUANTIDADE DE COTAS

18.547.161,2

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 11.933.668,58

VALOR PAT. POR COTA¹

R\$ 0,64

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO²

R\$ 22.391,72

UNIDADES VENDIDAS

99%

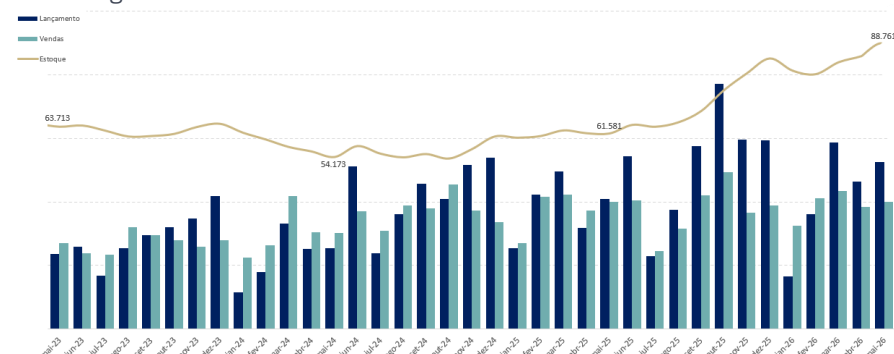
OBRAS CONCLUÍDAS

100%

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
2. Taxa mínima prevista no Regulamento do Fundo

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

A equipe de gestão permanece com as conversas em andamento para a liquidação dos ativos remanescentes do Fundo, apesar de a velocidade das tratativas estarem demandando um prazo maior para sua conclusão.

Para viabilizar o desinvestimento no curto prazo, a equipe de gestão tem adotado premissas mais agressivas para resolução destes passivos, principalmente nos passivos que existem atualmente na carteira da SPE Santo André.

Desta forma, entendemos que os impactos destas premissas mais agressivas, em relação à expectativa de retorno para o Fundo, poderão levar o resultado efetivo esperado do Fundo para o intervalo entre 1,5% a.a. e 2% a.a.

CHAMADAS DE CAPITAL

	Dez -11	Ago-12	Dez-12	Ago-13	Dez-13	Jul-14	Jan-15	Mar-15	Nov-15	Dez-15	Total
R\$	10.000	29.764.281	15.000.021	36.994.999	7.999.997	5.000.004	11.999.891	29.998.043	10.002.078	63.663.347	210.432.641
Cotas	1.000	29.764.281	15.000.021	34.708.724	7.442.211	4.415.610	10.411.063	25.449.744	7.973.012	50.296.946	18.547.161,2
R\$/Cotas ¹	0,100	0,100	0,100	0,107	0,108	0,113	0,115	0,118	0,125	0,127	-

DISTRIBUIÇÃO DE CAPITAL

	2016	2017	2018	2019 ²	2020	2021	2022	2023	Abr-25	Jul-25
Principal (R\$)	-	47.246.184	22.512.160	27.332.309	26.155.335	20.902.667	22.302.000	1.300.000	2.500.000	84.000
R\$/ cota ¹	-	0,25	1,21	1,47	1,41	1,13	1,20	0,07	0,40	0,07
Dividendos (R\$)	799.997	8.678.080	24.687.825	10.667.690	264.252	1.297.333	6.448.000	700.000	5.670.000	700.000
R\$/Cotas ¹	0,004	0,05	1,22	0,58	0,01	0,07	0,35	0,04	0,31	0,04
Total Acumulado (R\$)	799.997	56.724.261	103.924.246	141.924.245	168.343.832	190.543.832	219.292.712	221.293.832	223.792.712	223.876.712
R\$/Cotas ¹	0,004	0,304	2,734	4,784	6,204	7,414	8,964	9,072	9,207	9,211

1. Valores e quantidades refletem o inplit das cotas na proporção 1:10, conforme divulgado no relatório de gestão de fevereiro de 2018.

2. Conforme informado no fato relevante publicado no dia 30/12/2019, houve uma retificação na composição entre principal e rendimento dos valores distribuídos em novembro/19.

R\$ 22.391,72
Taxa de Administração²

Intrag DTVM Ltda
Administrador

20% do que exceder IPCA+ 6% aa
Taxa de Performance³

Kinea Investimentos
Gestor

Novembro de 2026
Vencimento do fundo¹

Investimento Imobiliário
Classificação fundo

1. As previsões de habite-se estão sujeitas a possíveis postergações de obra. 2. Taxa mínima prevista no Regulamento do Fundo. 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.

PORTFÓLIO DIVERSIFICADO

2012	2013	2014	2016	2017
BOTÂNICA SÃO PAULO – SP PERFIL: MÉDIA RENDA VGV: R\$ 58 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 19% # UNIDADES: 226 TIPOLOGIA: 53 a 64 m² Desinvestido	LE PROVENCE ARACAJU - SE PERFIL: MÉDIO ALTO VGV: R\$ 81 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 100% # UNIDADES: 110 TIPOLOGIA: 115 m² % OBRA: 100% % VENDAS: 99%	FLORAE COTIA - SP PERFIL: ECONÔMICO VGV: R\$ 65 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 199 TIPOLOGIA: 51 a 70 m2 Desinvestido	FACE SÃO PAULO – SP PERFIL: MÉDIA RENDA VGV: R\$ 58 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 263 TIPOLOGIA: 35 a 48 m2 Desinvestido	UNIDADES SERGUS / CINQUE TERRE SÃO PAULO – SP PERFIL: MÉDIA RENDA/ECONÔMICO VGV: R\$ 23 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 100% # UNIDADES: 42 TIPOLOGIA: 49 m2 e 89 m2 Desinvestido
ILUMINI Cotia - SP Perfil: Econômico VGV: R\$ 57 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 220 TIPOLOGIA: 51 a 77 m² Desinvestido	CIDADE VIVA RESIDENCIAL SANTO ANDRÉ - SP PERFIL: MÉDIA RENDA VGV: R\$ 303 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 37% # UNIDADES: 592 TIPOLOGIA: 68, 88 a 120 m² % OBRA: 100% % VENDAS: 100%	VENTURA SÃO PAULO – SP PERFIL: MÉDIA RENDA VGV: R\$ 76 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 255 TIPOLOGIA: 67 m2 Desinvestido		
CORES DA MATA SÃO PAULO – SP PERFIL: ECONÔMICO VGV: R\$ 34 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 7% # UNIDADES: 164 TIPOLOGIA: 47 m2 Desinvestido	CIDADE VIVA COMERCIAL SANTO ANDRÉ – SP PERFIL: COMERCIAL VGV: R\$ 115 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 37% # UNIDADES: 383 TIPOLOGIA: 35 a 500 m² % OBRA: 100% % VENDAS: 100%	TERRARA SÃO PAULO – SP PERFIL: MÉDIA RENDA VGV: R\$ 27 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 100% # UNIDADES: 57 TIPOLOGIA: 91 a 96 m2 % OBRA: 100% % VENDAS: 100% Desinvestido		
	SOLARIS SÃO VICENTE – SP PERFIL: MÉDIA RENDA VGV: R\$ 53 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 159 TIPOLOGIA: 65 m2 Desinvestido			
	SCENARIO SÃO PAULO - SP PERFIL: MÉDIA RENDA VGV: R\$ 65 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 96 TIPOLOGIA: 86 m2 Desinvestido			
	MARALTA SANTOS - SP PERFIL: MÉDIA RENDA VGV: R\$ 84 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 18% # UNIDADES: 198 TIPOLOGIA: 50 a 79 m2 Desinvestido			



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