

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

 Diversificação

 Gestão Profissional

 Alocações

 Dividendos Mensais

[PROSPECTO DO FUNDO →](#)

INÍCIO DO FUNDO

Agosto de 2012

QUANTIDADE DE COTAS

18.547.161,2

PATRIMÔNIO LÍQUIDO³

R\$ 10.883.665,46

VALOR PAT. POR COTA³

R\$ 0,59

UNIDADES VENDIDAS

99%

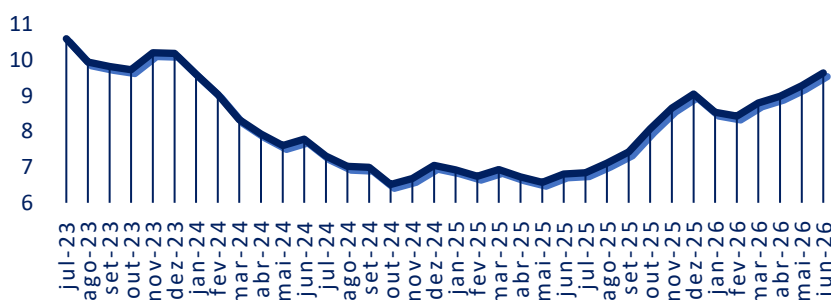
OBRAS CONCLUÍDAS

100%

MERCADO

Em junho, o mercado imobiliário residencial da cidade de São Paulo¹ manteve um volume elevado de atividade, embora com sinal de acomodação nas vendas em relação ao fluxo de lançamentos. Foram comercializadas 9.308 unidades no mês, enquanto os lançamentos somaram 12.571 unidades, levando a oferta final para 91.546 unidades, o maior nível da série recente. No acumulado de janeiro a junho, as vendas alcançaram 58,2 mil unidades (+2% em relação ao 1S25), frente a 65,2 mil lançamentos (+6% em relação ao 1S25). A absorção mensal foi de 9,2%, sinalizando que a absorção permanece relevante, mas insuficiente para impedir a recomposição do estoque diante do volume de novos projetos, levando o prazo esperado para consumo de estoque para 10 meses.

TEMPO PARA ZERAR ESTOQUE (MESES)



Os volumes de vendas e lançamentos seguem relevantemente concentrados no segmento econômico/MCMV, com 10.181 unidades lançadas e 6.957 unidades vendidas, o que equivale a 81% e 75% do mercado, respectivamente.

O segmento terminou junho com 52.843 unidades em oferta e VSO de 11,6%. Nos demais segmentos, observamos um arrefecimento na VSO para o patamar de 5,7%, reforçando que a maior liquidez segue nos produtos enquadrados nas faixas de menor ticket.

O aumento do estoque merece atenção, ainda que esteja concentrado em lançamentos recentes e em unidades em construção, e não em produto pronto. A oferta final passou de 88.283 unidades em maio para 91.546 unidades em junho, uma alta líquida de 3.263 unidades no mês. Apesar de o patamar de oferta ser elevado, a composição ainda é saudável do ponto de vista de risco imediato de estoque, com a maior parte vinculada a projetos novos com possibilidade de absorção ao longo do ciclo de obras. De toda forma, o aumento no volume de estoque, deve seguir pressionando a performance dos novos lançamentos, que passam a encontrar um cenário de maior disponibilidade de produtos e competitividade.

As taxas médias de financiamento² seguem em patamares muito elevados, mantendo os 14,3% de taxa média do mês anterior. Tal cenário reforça o comportamento atual do mercado, focado nos segmentos econômico e altíssimo padrão, visando menor dependência dos compradores por financiamento.

1. Fonte: SECOVI. 2. Fonte: Banco Central. 3. Base 31/08/2026

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 estar 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.

R\$ 22.391,72

Taxa de administração²

Kinea Investimentos

Gestor

Intrag DTVM Ltda

Administrador

20% do que exceder IPCA + 6% aa

Taxa de performance³

Novembro de 2026

Vencimento do fundo¹

Investimento Imobiliário

Classificação fundo

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 distribuidos em novembro/19.

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 de divulgação 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. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM (Serviço de atendimento ao Cidadão em www.cvm.gov.br). Os fundos de condomínio aberto e não destinados a investidores qualificados possuem lâminas de informações essenciais. Não há garantia de tratamento tributário de longo prazo para os fundos que informam buscar este tratamento no regulamento. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Estes documentos podem ser consultados no site da CVM em (www.cvm.gov.br) ou no site dos respectivos Administradores dos fundos. Fundos com menos de 6 meses de histórico não podem ter sua rentabilidade exibida. É recomendada para a avaliação de performance dos fundos de investimento, a análise de, no mínimo, 12 meses. Os Fundos de Investimento da Kinea podem apresentar um alto grau de volatilidade e risco. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura. Fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. As rentabilidades divulgadas não são líquidas de impostos. 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. Os Fundos de Investimento em Participações (FIP) 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 de o cotista aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) seguem a ICVM472, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. Os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) seguem a ICVM356, portanto são condomínios abertos ou fechados, sendo que: (i) quando condomínios abertos, o resgate das cotas está condicionado à disponibilidade de caixa do fundo; e (ii) quando condomínios fechados, em que as cotas não são resgatáveis, os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. 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. 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: relacionamentokineape@kinea.com.br.



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

KINEA.COM.BR

