Kinea
uma empresa itaú

IMOBILIÁRIO TIJOLO

KINEA PRIME RESIDENCIAL PVT – KPRP 11

Setembro de 2026

CNPJ 58.099.321/0001-75

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").

Diversificação
Gestão Profissional
Real Estate
Ganho de Capital

PATRIMÔNIO LÍQUIDO[3]
R$ 39.921.379,96

NÚMERO DE COTAS
38.988.189

VALOR PATR. DA COTA[3]
R$ 1,02

RESULTADO ESPERADO
IPCA + 12,0% a.a.

VENDIDO - APARTAMENTO
44%

VENDIDO - STUDIO
72%

EVOLUÇÃO DE OBRA
3%

DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO
–

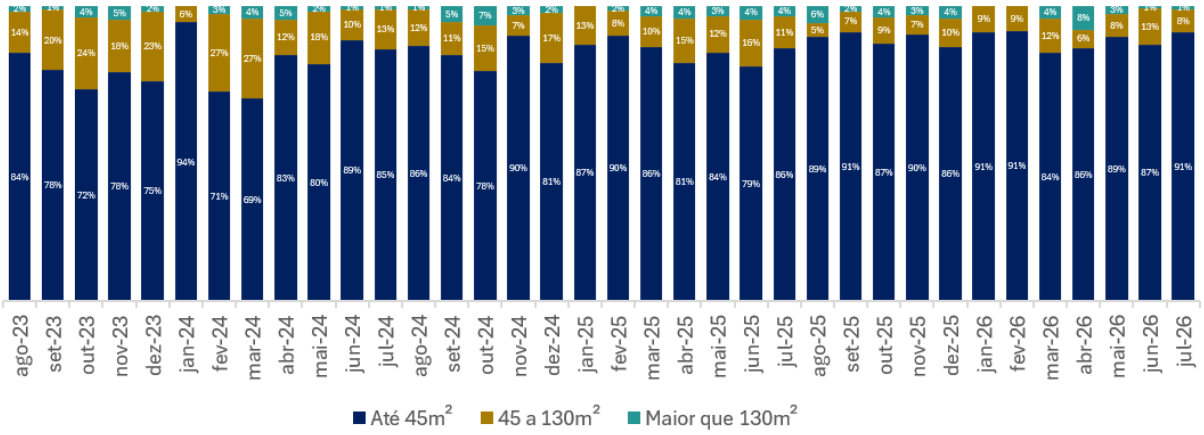
MERCADO

Em julho, o mercado imobiliário de São Paulo[1] registrou 10.301 unidades vendidas, crescimento de 67% em relação ao mesmo mês de 2025, enquanto os lançamentos avançaram 46%, atingindo 8.354 unidades. As vendas superaram os lançamentos em 23%, contribuindo para a redução da oferta final em 939 unidades frente a junho, para 90.607 unidades – estoque que reflete o ciclo recente de produção: aproximadamente 55% das unidades estão em obras, 44% em fase de lançamento e apenas 1% prontas. No acumulado de janeiro a julho, foram comercializadas 68.483 unidades e lançadas 73.564 unidades, com relação entre vendas e lançamentos de 93%.

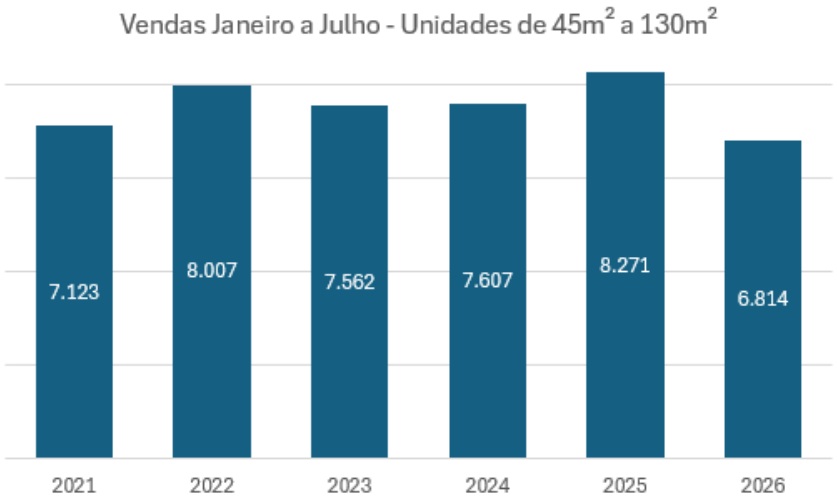
Os volumes de vendas e lançamentos seguem relevantemente concentrados nas unidades compactas, de até 45 m², que responderam por 91% dos lançamentos e 90% das vendas em julho, além de representarem 80% do estoque da cidade. O segmento econômico/MCMV continua sendo representativo dentro da indústria, concentrando 93% dos lançamentos e 83% das vendas das unidades de até 45 m² no mês. Em contraste, as unidades intermediárias, entre 45 m² e 130 m², apresentam redução do volume de lançamentos frente aos anos anteriores.

Esse movimento de concentração de lançamentos e vendas nas pontas do setor, ou seja, concentração em unidades compactas e nas unidades de maior metragem, sugere uma atuação mais seletiva das incorporadoras em mercados com maior resiliência.

Lançamentos

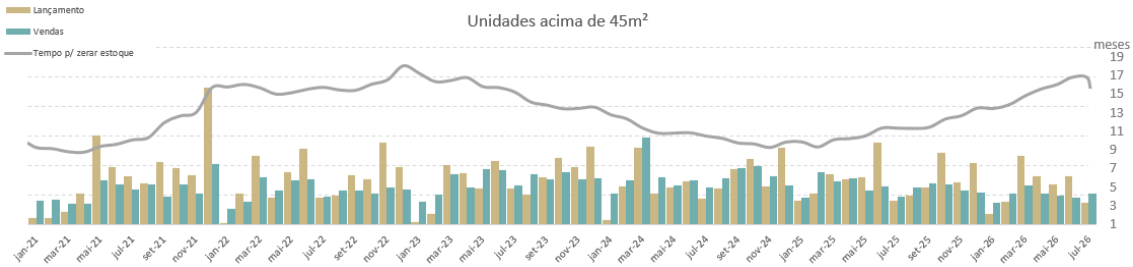


1. Fonte: SECOVI. 2. Fonte: Banco Central. 3. Base 30/09/2026.



As taxas médias de financiamento[2] 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. O segmento econômico se beneficia das condições específicas de financiamento e dos subsídios do MCMV, enquanto os produtos de altíssimo padrão possuem compradores com menor dependência de crédito.

Diante da menor velocidade de vendas dos últimos meses e do aumento do estoque, estamos monitorando o mercado com maior atenção. Nas unidades maiores que 45 m², as vendas recuaram 14% frente ao mesmo período de 2025, e o prazo de escoamento do estoque passou de 11,4 para 16,5 meses no mês de julho. O estoque total da cidade permanece próximo ao pico da série, com 90,6 mil unidades. Apesar desse cenário, temos observado desempenho positivo em projetos com proposta de valor clara e conceitos diferenciados, reforçando nossa convicção em produtos desenvolvidos com foco em atender às necessidades do mercado.



Após as pressões sobre os custos de construção no início do ano em um contexto macroeconômico de tensões geopolíticas, o INCC-DI apresenta sinais de normalização, com a variação mensal recuando de 1,00% em abril para 0,61% em julho, abaixo inclusive das variações no mesmo mês em 2024 e 2025. Nas obras em carteira atualmente, não há sinais de pressão adicional relevante sobre os insumos ou sobrecusto frente aos orçamentos, embora mantenhamos o acompanhamento próximo dos custos e da execução.

1. Fonte: SECOVI.
2. Fonte: Banco Central

KINEA PRIME RESIDENCIAL PVT – KPRP 11

Setembro de 2026

CNPJ 58.099.321/0001-75

FUNDO

O projeto manteve a marca de 44% vendido nas unidades maiores e 72% vendido para a tipologia dos studios.

Em agosto destacamos o avanço físico de 1,1%, somando um acumulado de 3,0%, em linha com o cronograma. As principais atividades são a escavação e a execução das paredes de contenção em perfil metálico e das placas pré-moldadas de concreto, além da execução dos tirantes de 2ª e 3ª linhas.

Em função do início das obras, para minimizar os efeitos naturais da desaceleração da velocidade de vendas, em conjunto com a R. Yazbek, conseguimos viabilizar uma estrutura de vendas na região do futuro bosque do empreendimento, que, além da maquete, possui também uma sala decorada do apartamento de 163 m².

Destacamos, em setembro, a comunicação da 4ª chamada de capital, no montante de R$ 7.202.898,15, equivalente a R$ 0,18/cota.

Por fim, a expectativa de retorno para o projeto se mantém em IPCA + 12,0% a.a. e a expectativa é de que a próxima chamada ocorra em 2027.

VENDAS

INDICADOR	TIPO	dez/25	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26
% VENDAS	Apartamento	33,0%	33,0%	37,8%	40,0%	43,0%	43,0%	43,0%	44,0%	44,0%	44,0%
% VENDAS	Studio	-	-	-	-	-	44,0%	71,9%	69,0%	71,9%	71,9%

% OBRAS

INDICADOR	jul/26	ago/26
% EVOLUÇÃO	1,9%	1,1%
% ACUMULADO	1,9%	3,0%

1,15% a.a.
Taxa de administração[5]

Kinea Investimentos
Gestor

Intrag DTVM Ltda
Administrador

20% do que exceder IPCA + 6,0% a.a.
Taxa de performance[6]

Abril de 2025
Início do Fundo

6 anos
Prazo do Fundo[4]

3. Base 30/09/2026
4. Conforme previsto no Regulamento do Fundo.
5. A taxa de administração é cobrada sobre o valor do capital efetivamente integralizado e já está considerada no montante a ser investido pelos participantes.
6. 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.

CHAMADAS DE CAPITAL

DATA	VALOR (R$)
mai/2025	29.767.500
nov/2025	2.250.000
mai/2026	7.202.951
set/2026 (aporte esperado para out/26)	7.202.898
TOTAL	**46.423.349**

PROJEÇÃO DE CHAMADAS[7]

MÊS	EXPECTATIVA
4T 2026	0,0%
2027	-10,0%
2028	-27,0%
2029	0,0%
2030	0,0%

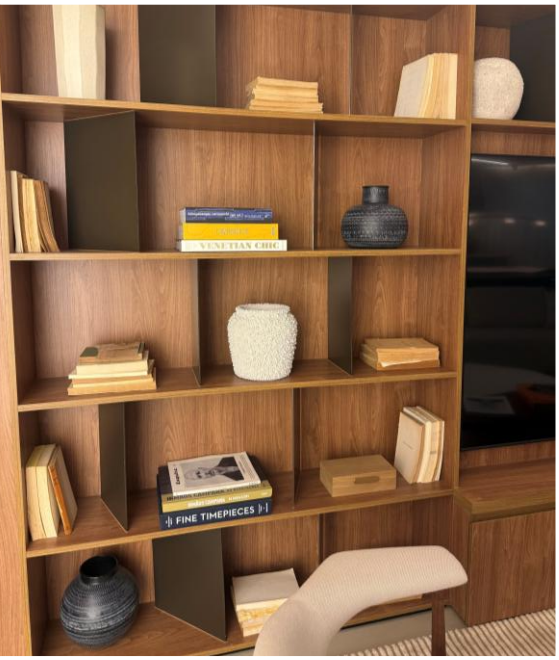
7. As expectativas de valores das chamadas podem sofrer alterações sem aviso prévio.

RESIDENCIAL – ALTO PADRÃO

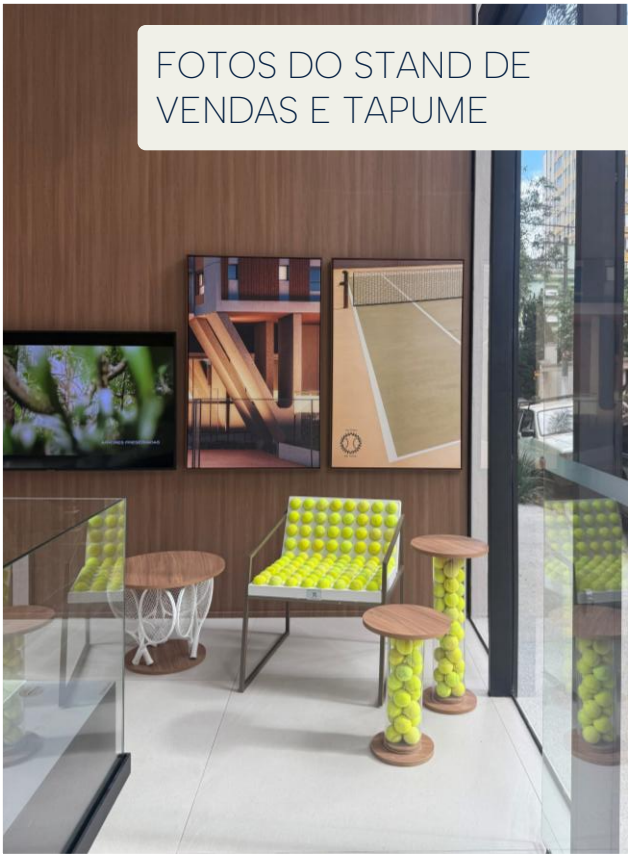
MAAM

RESIDENCIAL – ALTO PADRÃO
MAAM

FOTOS DO DECORADO



RESIDENCIAL – ALTO PADRÃO
MAAM



RESIDENCIAL – ALTO PADRÃO
MAAM

FOTOS DO TERRENO

RESIDENCIAL - ALTO PADRÃO
MAAM

LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA COM VISTA PARA O PARQUE IBIRAPUERA E BOSQUE PRIVATIVO

PERSPECTIVA ILUSTRADA DA FACHADA

RESIDENCIAL – ALTO PADRÃO
MAAM

ESPAÇO WELLNESS BY TANIA GINJAS

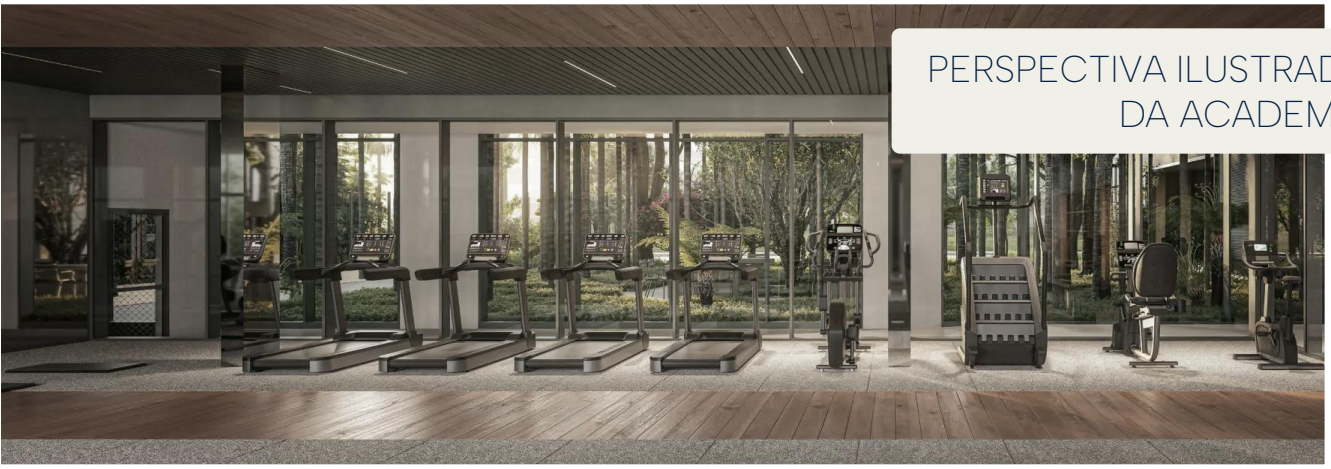
PERSPECTIVA ILUSTRADA DA VITALITY POOL

PERSPECTIVA ILUSTRADA DA PISCINA COBERTA

RESIDENCIAL - ALTO PADRÃO
MAAM

LAZER COMPLETO COM QUADRA DE TÊNIS, PILATES E FITNESS TECHNOGYM

PERSPECTIVA ILUSTRADA DA PISCINA EXTERNA



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA ACADEMIA

RESIDENCIAL – ALTO PADRÃO

MAAM

PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA QUADRA DE TÊNIS

RESIDENCIAL - ALTO PADRÃO
MAAM

PERSPECTIVA ILUSTRADA
DAS ÁREAS COMUNS

RESIDENCIAL – ALTO PADRÃO
MAAM

PERSPECTIVA ILUSTRADA
DAS ÁREAS COMUNS

RESIDENCIAL - ALTO PADRÃO
MAAM

PLANTA 163 M²

PLANTA 221 M²

PLANTA 230 M²

Kinea
uma empresa itaú

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 ICVM571, 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.

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi
CEP: 04552-080 - São Paulo – SP
relacionamento@kinea.com.br