



## 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 LÍQUIDO<sup>1</sup>**

**R\$ 31.970.699,92**

**NÚMERO DE COTAS**

**31.995.092**

**VALOR PATR. DA COTA**

**R\$ 0,99**

**RESULTADO ESPERADO**

**IPCA+ 12,0% a.a.**

**VENDIDO - APARTAMENTO**

**38%**

**VENDIDO - STUDIO**

**2%**

**EVOLUÇÃO DE OBRAS**

**-**

**DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO**

**-**

## MERCADO

O mercado imobiliário residencial da cidade de São Paulo manteve, ao longo de 2025, um desempenho sólido e consistente, mesmo em um ambiente macroeconômico mais desafiador. No acumulado de 12 meses encerrados em novembro de 2025, foram comercializadas 111,7 mil unidades, enquanto os lançamentos totalizaram 138,3 mil unidades, evidenciando a continuidade da atividade do setor e a confiança dos incorporadores na absorção da oferta ao longo do tempo. Em novembro, especificamente, o mercado registrou 9.172 unidades vendidas e 14.895 unidades lançadas, mantendo um patamar relevante de liquidez e renovação do estoque.

A oferta final atingiu 80,5 mil unidades ao final de novembro de 2025, composta majoritariamente por imóveis na planta e em construção, que juntos representaram cerca de 99% do estoque, enquanto as unidades prontas permaneceram em nível bastante reduzido. Essa configuração reforça uma composição saudável da oferta, com baixa pressão de estoque concluído e maior alinhamento entre lançamentos recentes e o ritmo de vendas. A velocidade de absorção segue consistente, com VSO de 57,6% em 12 meses, indicando capacidade contínua do mercado em escoar a produção lançada.



Gráfico 1: Estoque Líquido por mês x Oferta Final

Dentro desse contexto geral positivo, o segmento de mais alto padrão, composto por unidades acima de 130 m<sup>2</sup>, merece destaque pelo seu desempenho estruturalmente resiliente. Mesmo representando uma parcela menor do volume total de unidades, esse segmento mantém, historicamente, uma relação elevada entre vendas e lançamentos, refletindo uma demanda mais estável e menos sensível às oscilações do crédito imobiliário. Os dados consolidados indicam que, desde 2020, cerca de 83% das unidades de alto padrão lançadas já foram vendidas, evidenciando forte capacidade de absorção ao longo do ciclo recente.

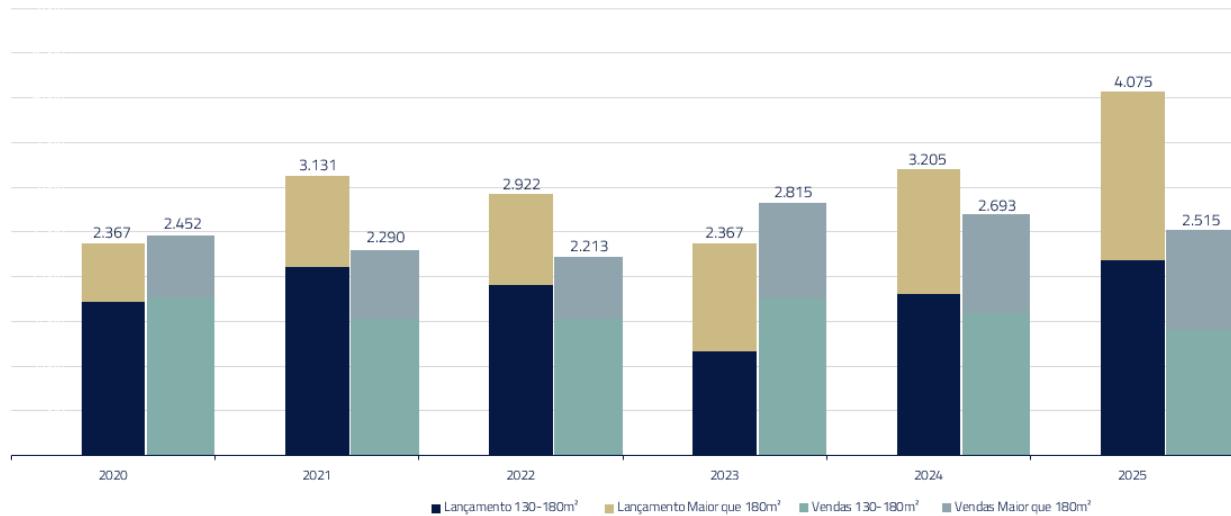


Gráfico 2: Volume de lançamentos por tipologia ano a ano

Fontes: Secovi e Banco Central

**2,00%**

Taxa de Administração<sup>3</sup>

**20% do que exceder IPCA+ 6% aa**  
Taxa de Performance

**6 anos**  
Prazo do Fundo<sup>2</sup>

**Intrag DTVM Ltda**  
Administrador

**Kinea Investimentos**  
gestor

**Abri de 2025**  
Início do Fundo

1. Base 30/01/2026

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.

## **FUNDO**

No mês de janeiro foi comercializada 1 unidade, atingindo a boa marca de 33% vendido, acima das expectativas iniciais.

Seguimos com a estratégia comercial de manter os esforços e investimentos em marketing, ajustado para a época, concentrado na conversão dos clientes que de forma primária já estiveram no stand de vendas.

A dimensão do terreno, em conjunto com o apartamento decorado, seguem sendo as principais ferramentas de vendas neste primeiro ciclo de lançamento.

Por fim, a expectativa de retorno para o projeto se mantém em IPCA + 12,0% a.a. e expectativa para próxima chamada é no 2T de 2026.

**CHAMADAS DE CAPITAL**

<b>Data</b>	<b>Valor (R\$)</b>
Mai/2025	29.767.500
<b>Total</b>	<b>29.767.500</b>

<b>MÊS</b>	<b>EXPECTATIVA*</b>
fev/26	0,0%
mar/26	0,0%
abr/26	-4,0%
3T 2026	-2,3%
4T 2026	0,0%
2027	-22,4%
2028	-26,2%
2029	0,0%
2030	0,0%

5. A expectativa de valores da chamada pode sofrer alterações sem aviso prévio.



# LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM

# 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**



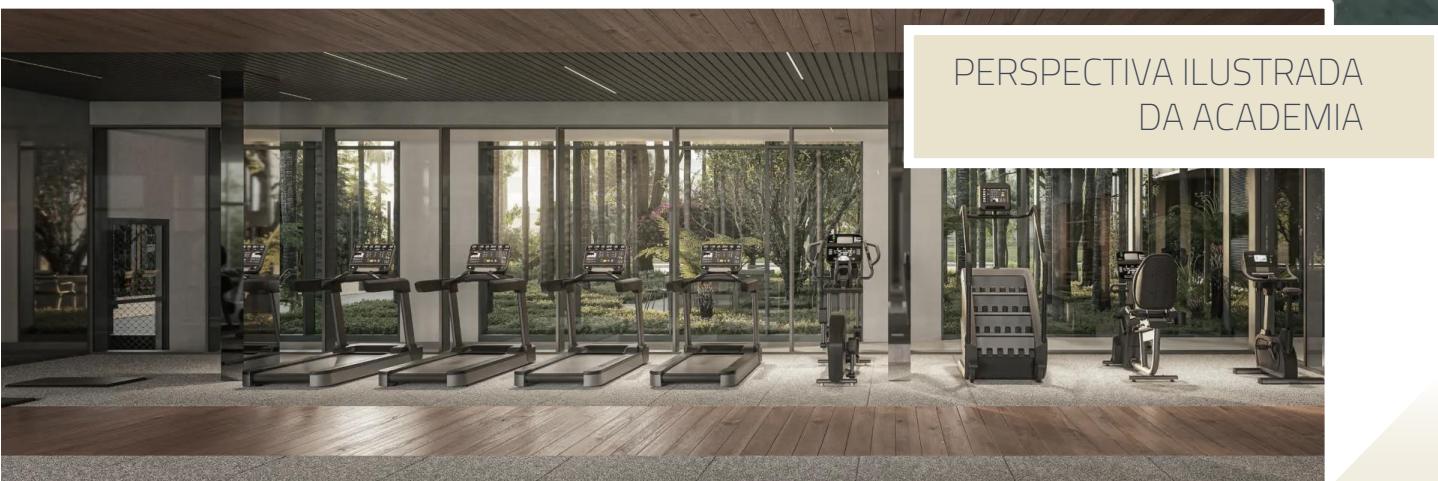
# RESIDENCIAL - LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM

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 163M<sup>2</sup>**



**PLANTA 221M<sup>2</sup>**



**PLANTA 230M<sup>2</sup>**



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](mailto:relacionamento@kinea.com.br).

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

[relacionamento@kinea.com.br](mailto:relacionamento@kinea.com.br)

[www.kinea.com.br](http://www.kinea.com.br)



Gestão de Recursos