



OBJETIVO

Gerar ganho de capital aos cotistas através da participação em empreendimentos imobiliários

MERCADO

O mercado de aluguel de curta temporada no Brasil entra em 2025 mantendo trajetória de expansão, impulsionado tanto pelo turismo internacional quanto pela demanda doméstica. Entre janeiro e maio, o país recebeu 4,8 milhões de turistas estrangeiros, um crescimento expressivo em relação a 2024, com o Rio de Janeiro consolidando-se como principal porta de entrada. Globalmente, o setor segue em alta, com a Airbnb alcançando 8,1 milhões de anúncios e receita de US\$ 11,1 bilhões em 2024 — um indicativo de que o modelo short-stay continua ganhando relevância e capilaridade. Esse cenário fortalece a perspectiva de crescimento no Brasil, mesmo diante de desafios macroeconômicos.

No Sudeste, São Paulo e Rio de Janeiro seguem como as praças mais relevantes para o STR. Em São Paulo, os painéis de dados indicam um estoque ativo de 27 a 31 mil anúncios, majoritariamente apartamentos inteiros, o que dialoga diretamente com a crescente demanda de estadias corporativas e longas. Já o Rio de Janeiro conta com mais de 30 mil imóveis listados e ocupação média próxima a 60%, impulsionada pela sazonalidade turística, eventos e procura por estadias de lazer. Esses números refletem uma oferta madura, mas ainda em expansão, o que tende a manter pressão sobre tarifas e ocupação, exigindo sofisticação no gerenciamento de preços e disponibilidade.

Outro vetor de crescimento está no segmento corporativo. A absorção líquida positiva de escritórios de alto padrão em regiões como Pinheiros, Berrini e Itaim Bibi reforça a demanda por estadias médias e longas próximas a esses eixos. A tendência é que produtos bem localizados, com infraestrutura para home office, check-in autônomo e descontos progressivos para estadias de 7 a 90 noites, ganhem destaque no portfólio das operadoras. Esse movimento consolida o papel do short-stay como complemento ao mercado

INFORMAÇÕES GERAIS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 234.391.669

NÚMERO DE COTAS

228.999.919

VALOR PATR. DA COTA¹

R\$ 1,01

RESULTADO ESPERADO

20,0% a.a.

1. Base 30/09/2025

[Prospecto do Fundo](#)

hoteleiro tradicional, atendendo tanto viajantes a lazer quanto profissionais em deslocamento de médio prazo. Com a tendência de saturação dessas regiões, o mercado de São Paulo tem buscado crescimento para demais polos mais residenciais, como Brooklin, Perdizes e Barra Funda.

Apesar do cenário favorável, o setor deve monitorar riscos regulatórios. No Rio de Janeiro, discute-se maior formalização e tributação das locações de curta temporada, e em São Paulo o debate sobre regulamentação municipal ganha força. Para investidores e operadores, isso significa a necessidade de manter documentação regularizada, estruturar políticas de convivência e preparar uma matriz tributária eficiente, reduzindo riscos de paralisação ou aumento repentino de custos. Ao mesmo tempo, o avanço dessas regras pode trazer maior segurança jurídica e favorecer players profissionais, consolidando o mercado. Outro ponto a se considerar é a crescente oferta e o consequentemente aumento de competitividade do mercado que pode levar a dificuldades em extrair resultado no curto prazo e a maior pressão por tarifas mais competitivas.

Para 2026, o cenário base projeta crescimento de 6% a 10% ao ano em receita bruta, sustentado pela agenda de eventos, pela consolidação de estadias corporativas e de longo prazo. Por outro lado, o aumento da competição, avanços mais agressivos em regulamentação ou excesso de oferta em micro-regiões exigirão produtos administrados profissionalmente e muito bem localizados, como o portfólio do Fundo, pois permitirão atender as novas necessidades do mercado, impactando principalmente os ativos pulverizados, em localizações secundárias, usualmente detidos por pessoas físicas.

FUNDO

Conforme destacado nos últimos relatórios, os trabalhos neste momento seguem em 3 grandes frentes: potencialização das receitas de Congonhas, reposicionamento do ativo de Pinheiros e acompanhamento das obras de Paraíso e Moema.

Em relação ao ativo de Pinheiros, a reforma dos apartamentos segue em andamento, conforme previsto no plano de negócios do Fundo, com o objetivo de reposicionar o ativo no mercado de alto padrão, e com expectativa de conclusão das obras no mês de novembro e neste momento as principais atividades já realizadas foram a demolição das paredes de divisória em dry wall para adequação ao novo layout proposto, remoção do piso de laminado de madeira e desmontagem e remoção dos mobiliários. Atualmente as principais atividades em andamento são a estruturação dos montantes das novas divisórias em drywall e as atividades de contrapiso, em linha com o cronograma planejado.

Para as áreas comuns, seguimos trabalhando em conjunto com a equipe especializada na operação de varejo no conceito da loja e restaurante que melhor se encaixa dentro do ativo e público-alvo desejado e estamos em negociações avançadas com um player experiente neste mercado para implantação do restaurante. Com a evolução do processo, traremos mais detalhes nos relatórios.

No Spression Congonhas, destacamos o desenvolvimento no projeto de melhorias para as áreas comuns e conversas com um operador para implantação do serviço de café da manhã aos hóspedes.

Para este ativo, em especial, temos focado na abertura de canais nas locações empresariais, usando como principal atratividade a proximidade com o aeroporto de Congonhas e a Expo Imigrantes.

Por fim, destacamos também os resultados do mês de agosto para esse empreendimento, com uma diária média de R\$ 262 e ocupação média de 79,6%.

Sobre o desenvolvimento dos ativos Sabiá e Paraíso, destacamos que a obra do projeto Sabiá segue em linha com o cronograma inicial, alcançando no mês o avanço físico de 21,9%. Já o projeto Paraíso terminou o mês com o avanço de 11,5% na obra.

Abaixo, destacamos também as imagens dos avanços de obra realizados nos projetos do portfólio.

Destacamos no mês de setembro a 2ª chamada de capital do Fundo, no valor total de R\$ 5.000.000, representando 1,8% do capital comprometido. A expectativa para a próxima chamada de capital é para o 4T de 2025.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ²	GESTOR	ADMINISTRADOR
1,25%	Kinea Investimentos	Intrag DTVM Ltda
TAXA DE PERFORMANCE ³	INÍCIO DO FUNDO	PRAZO DO FUNDO ¹
20% do que exceder IPCA+ 6% aa	Outubro/2024	7 anos

1. As previsões de habite-se estão sujeitas a possíveis postergações de obra.

2. A taxa de administração é cobrada sobre o valor do capital efetivamente integralizado e já está considerada no montante a ser investido pelos participantes.

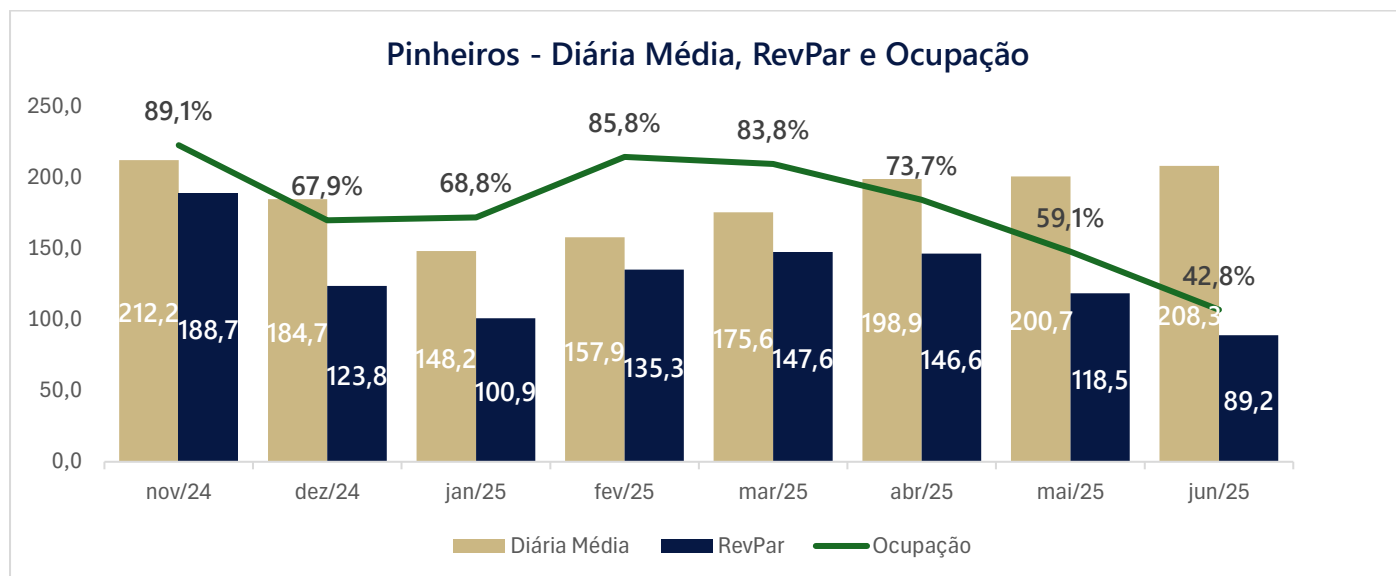
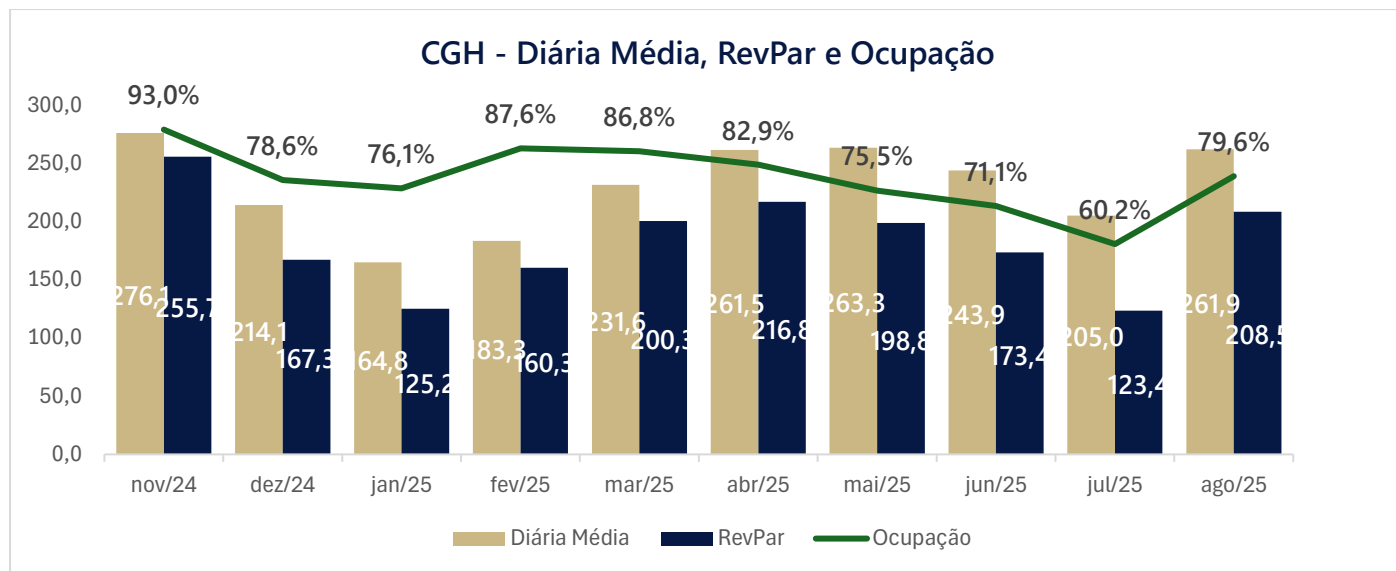
3. A taxa de performance é cobrada após retorno total do capital aportado pelos participantes. Nos casos de permuta a performance foi incluída dentro do preço de aquisição.

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

TERRENO	REGIÃO	BAIRRO	TIPOLOGIA
Pinheiros	Zona Oeste	Pinheiros	22m² a 45m²
Spression - CGH	Zona Sul	Vila Congonhas	29m²
Sabiá	Zona Sul	Moema	21m²
Oscar Porto	Zona Sul	Paraíso	22m² a 52m²



RESULTADOS DOS ATIVOS



IMAGENS OBRAS - PINHEIROS



IMAGENS OBRAS - SABIÁ





IMAGENS OBRAS - PARAÍSO



KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

relacionamento@kinea.com.br

www.kinea.com.br



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 472, 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 seguem a ICVM 356, 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. 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