



## OBJETIVO

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.

## INFORMAÇÕES GERAIS

### PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>3</sup>

20.100.930

### NÚMERO DE COTAS

2.010.093

### VALOR PATR. DA COTA<sup>2</sup>

10

### RESULTADO ESPERADO<sup>3</sup>

IPCA + 11,4% a.a.

### VENDIDO

-

### EVOLUÇÃO DE OBRAS

-

### DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO

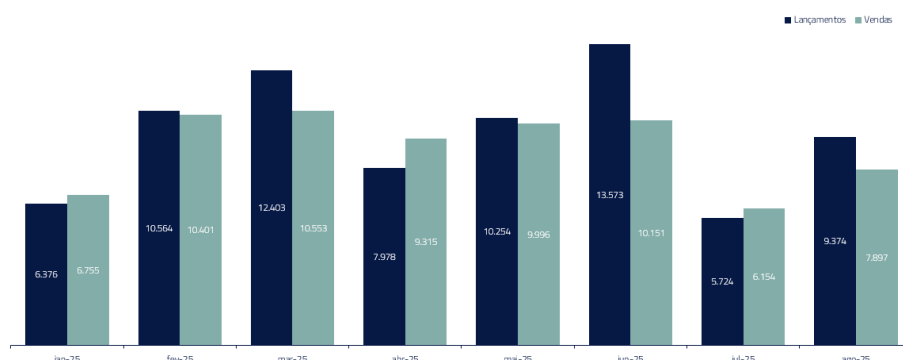
-



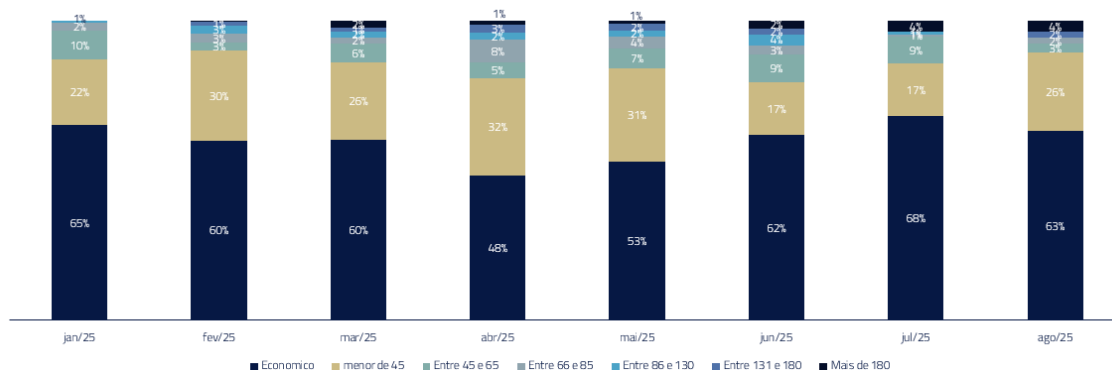
## CADASTRE-SE AQUI PARA RECEBER O RELATÓRIO MENSALMENTE

## MERCADO

No mês de agosto, o mercado de São Paulo<sup>1</sup> voltou a apresentar nível de lançamentos superior ao ano de 2024, ainda que marginalmente, no mês. Foram lançadas 9.374 (76.246 unidades lançadas no ano, sendo que destas 89% são unidades de tipologias menores (63% econômico e 26% demais unidades até 45m<sup>2</sup>). Já as vendas, apresentaram elevação frente ao mês anterior, mas ainda abaixo da média dos últimos meses. Foram 7.897 unidades vendidas no mês (71.222 unidades vendidas no ano), sendo assim como nos lançamentos, as unidades econômicas e até 45m<sup>2</sup> responsáveis por 91% das unidades comercializadas.



Direcionado pelos estímulos governamentais e influência macroeconômica no mercado, a concentração no último ano dos lançamentos é de unidades menores, levando os incorporadores a direcionar seus produtos ao público de menor renda. Conforme o gráfico abaixo, vemos que tal mercado se manteve majoritário ao longo de todos os meses do ano, impulsionado pelo segmento econômico.



Vale ressaltar que, na última semana, o Governo anunciou um novo pacote de alterações nas regras do financiamento imobiliário, com o objetivo de impulsionar o acesso ao crédito para aquisição de imóveis. Entre as principais mudanças, estão a flexibilização do compulsório e o estabelecimento de um teto para as taxas de financiamento. Embora a proposta tenha como foco incentivar a compra de apartamentos pela classe média, ainda existe cautela por parte dos bancos quanto à efetividade das medidas, principalmente devido à limitação das taxas, o que pode tornar algumas linhas de crédito deficitárias dependendo do custo do capital. Seguiremos acompanhando o tema e, nos próximos relatórios, traremos informações detalhadas sobre os impactos dessas novas regras no mercado.

<sup>1</sup>Secovi

<sup>2</sup>Base data: 06/11/2025

<sup>3</sup>Rentabilidade sem considerar os custos de taxa de distribuição e coordenação

## FUNDO

Este é o primeiro relatório de gestão do Fundo Kinea Desenvolvimento Guarará, que tem como investimento um projeto residencial no Jardins, localizado na esquina das Ruas Guarará, Pamplona e Haiti, em parceria com a incorporadora Benx.

Atualmente o terreno se encontra 100% adquirido, e em outubro tivemos a abertura do stand de vendas para o público que vem se destacando no bairro, pela quadra de tênis implantada ao lado do stand e que destaca um dos importantes atributos de lazer do projeto. A equipe de gestão segue trabalhando, em conjunto com a incorporadora, nos preparos finais para o lançamento oficial do empreendimento durante o mês de novembro.

Nesse relatório apresentamos as imagens do projeto, uma torre de 150m, com apartamentos de 188 e 263m<sup>2</sup> e que conta com importantes diferenciais, com especial destaque para a arquitetura e projeto das áreas comuns, que contarão com quadra de tênis, spa, academia e outros.

Por fim, destacamos que foi realizada a primeira chamada de capital no final de outubro, no valor de R\$ 20.100.470 (48% do total) para cobrir as despesas de compra do terreno, construção do stand e outras despesas iniciais de desenvolvimento do projeto.

A expectativa de retorno<sup>4</sup> para o projeto se mantém em IPCA + 11,4% a.a. e a expectativa para próxima chamada é no 1T de 2026.

| TAXA DE ADMINISTRAÇÃO <sup>2</sup> | GESTOR              | ADMINISTRADOR               |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------------|
| 2,03%                              | Kinea Investimentos | BTG Pactual                 |
| TAXA DE PERFORMANCE <sup>3</sup>   | INÍCIO DO FUNDO     | PRAZO DO FUNDO <sup>1</sup> |
| 20% do que exceder IPCA+ 6% aa     | Junho/2025          | 5 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

4. Rentabilidade sem considerar taxas de distribuição e coordenação.

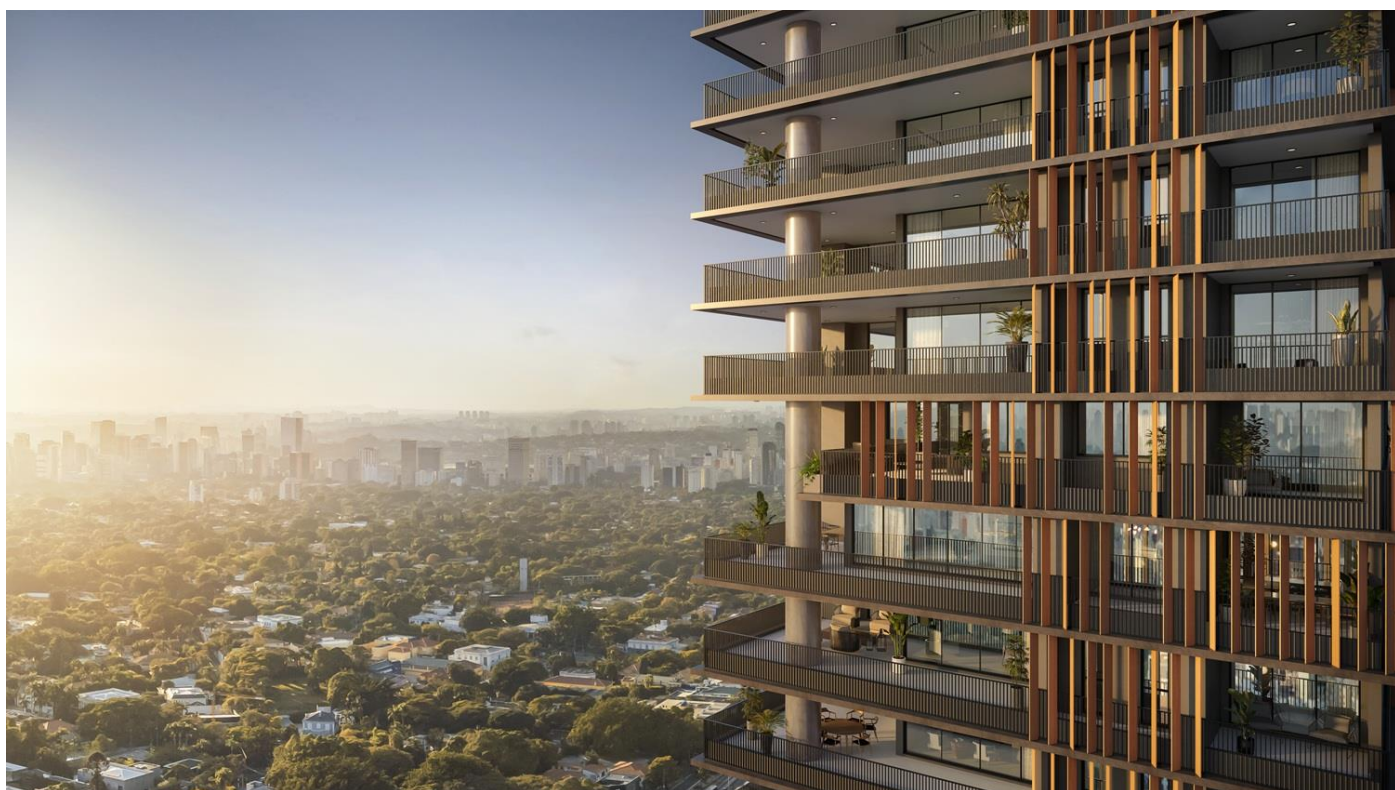
## PROJEÇÃO DE CHAMADAS<sup>5</sup>

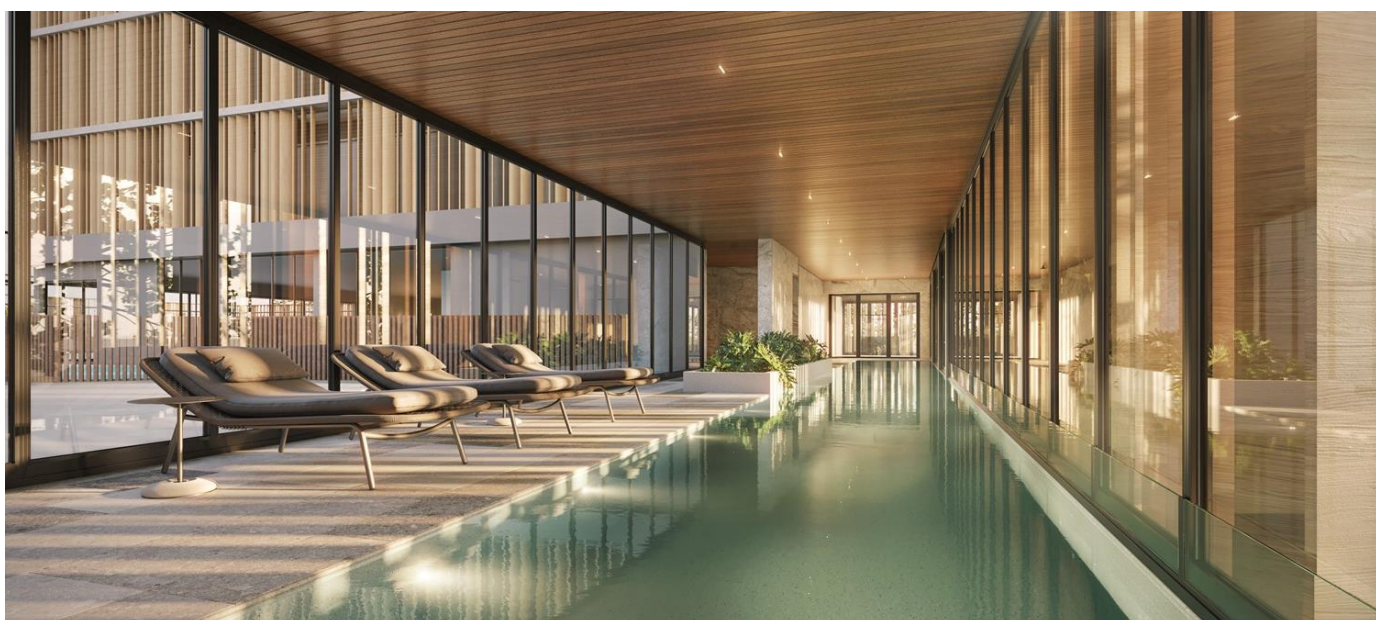
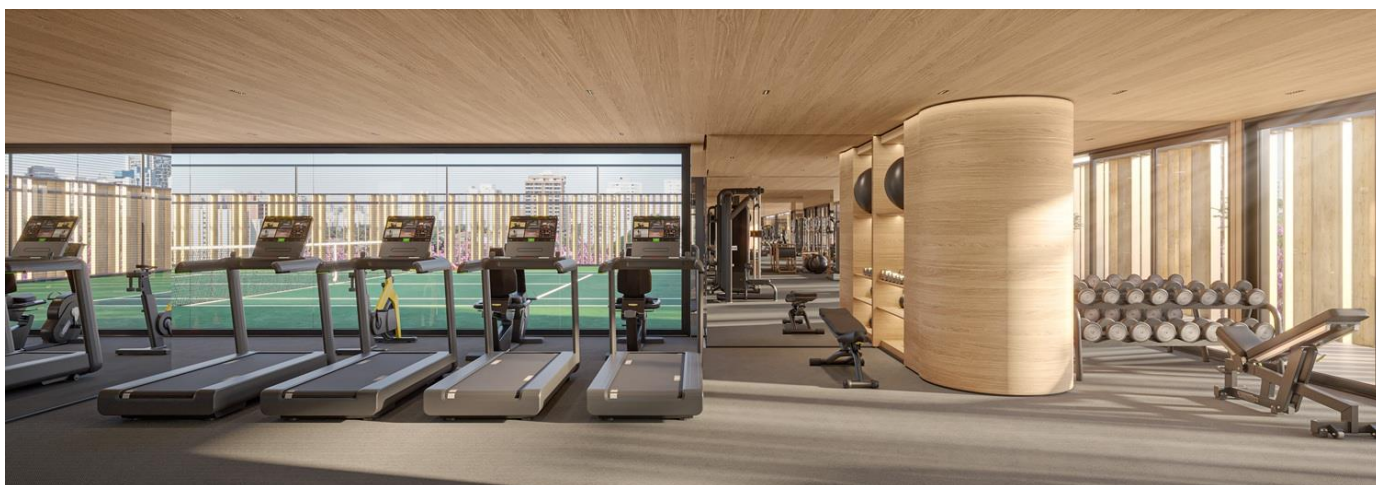
| Mês    | Expectativa* |
|--------|--------------|
| nov/25 | 0%           |
| dez/25 | 0%           |
| jan/26 | 0%           |
| fev/26 | 0%           |
| mar/26 | 13%          |
| 2026   | 6%           |
| 2027   | 26%          |
| 2028   | 2%           |
| 2029   | 4%           |
| 2030   | 0%           |

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

## IMAGENS PRODUTO







## KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

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)



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