

OBJETIVO

Fundo encontra-se em fase de desinvestimento e as distribuições realizadas são compostas por rendimento e devolução de capital e, portanto, não devem ser consideradas para cálculo de yield e definição de preço para aquisição de cotas no mercado secundário.

INFORMAÇÕES GERAIS

INÍCIO DO FUNDO:

Agosto de 2012

QUANTIDADE DE COTAS:

18.547.161,2

PATRIMÔNIO LÍQUIDO²:

R\$ 11.766.262

VALOR PAT. POR COTA²:

R\$ 0,63

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

0,04% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE:

20% do que exceder IPCA + 6% a.a.

VENCIMENTO DO FUNDO:

Nov.2026

PÚBLICO ALVO:

Investidor qualificado

CLASSIFICAÇÃO FUNDO:

Investimento Imobiliário

GESTOR:

Kinea Investimentos

ADMINISTRADOR:

Intrag DTVM

MERCADO

No mês de setembro, o mercado de São Paulo¹ bateu o recorde de lançamentos no ano (14.408 unidades) e se consolidou como o segundo melhor mês de vendas do ano, com 10.543 unidades vendidas, atrás apenas do mês de março (com 10.553 vendas). Mantendo a tendência observada ao longo do ano, 91% dos lançamentos foram de apartamentos menores que 45m², sendo 67% das unidades enquadradas no segmento econômico. Esse resultado é decorrente da forte demanda do público-alvo e em especial dos subsídios municipais e federais, reforçando a concentração do crescimento desta tipologia e seu impacto na oferta final (estoque) quando comparado com os últimos anos, conforme gráfico a seguir.

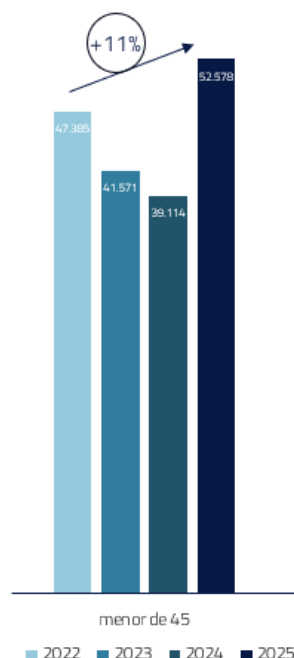


Gráfico 1: Volume de Estoque de unidades menores que 45m² por ano

UNIDADES VENDIDAS

99%

OBRAS CONCLUÍDAS

100%

[Prospecto](#) do Fundo

Em relação ao crescimento dos lançamentos e vendas em comparação com o mesmo período do ano passado, temos acompanhado o comportamento dos dois indicadores, com especial atenção ao crescimento dos estoques, uma vez que os lançamentos cresceram 34% (90.654 unidades em 2025 contra 67.578 unidades em 2024), enquanto as vendas tiveram um incremento de 10% (81.765 unidades em 2025 contra 74.094 unidades em 2024), resultando em um aumento da oferta final de unidades da cidade, após os níveis mais baixos observados no final 2024. Apesar deste crescimento, observamos que a composição do estoque permanece saudável, com aproximadamente 1% de unidades prontas, 53% de unidades no estágio de obras e 46% em lançamento.

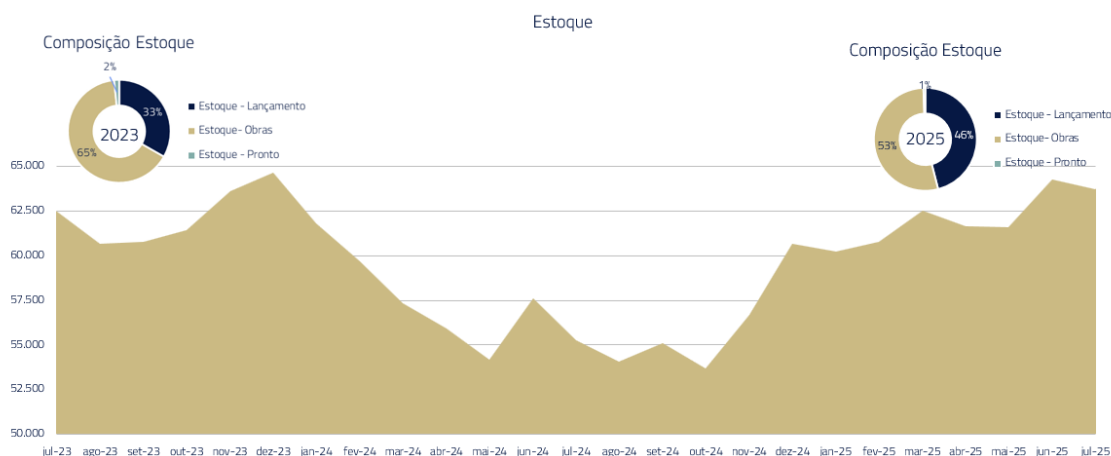


Gráfico 2: Composição do Estoque mês a mês

¹Secovi

²Banco Central

³Data-base: 28/11/2025

FUNDO

A equipe de gestão permanece com as conversas em andamento para a liquidação dos ativos remanescentes do Fundo, apesar da velocidade das tratativas estarem demandando um prazo maior para sua conclusão.

Os trabalhos continuam no monitoramento dos recebíveis do terreno e negociação dos últimos acordos para liquidar o passivo judicial da carteira da SPE Santo André.

A rentabilidade esperada para o Fundo permanece em 2% a.a. e poderá ser revisada conforme evolução das conversas de liquidação dos ativos remanescentes do portfólio.

CHAMADA 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\$/Cotas¹ | 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\$/ cota¹ | - | 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\$/Cotas¹ | 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\$/Cotas¹ | 0,004 | 0,304 | 2,734 | 4,784 | 6,204 | 7,414 | 8,964 | 9,072 | 9,207 | 9,211 |

- Valores e quantidades refletem o *inplit* das cotas na proporção 1:10, conforme divulgado no relatório de gestão de fevereiro de 2018.
- Conforme informado no fato relevante publicado no dia 30/12/2019, houve uma retificação na composição entre principal e rendimento dos valores distribuídos em novembro/19.

PORTFÓLIO DIVERSIFICADO

COM FOCO EM EMPREENDIMENTOS RESIDENCIAIS

| 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 PROVENÇE 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 | | | |

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 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