



## OBJETIVO DO FUNDO

Gerar ganho de capital aos cotistas por meio da participação imobiliária em um projeto de Multifamily em Gwinnet County, Atlanta nos EUA, a ser desenvolvido com a Incorporadora RangeWater ("RW").

### FUNDO

## KINEA EQUITY SP I

### RESULTADO ESPERADO

**US\$ + 15,5% a.a.**

### EVOLUÇÃO DE OBRAS

**2 %**

### % DO ATIVO LOCADO

-

### DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO

-

### LOCALIZAÇÃO

**1032 Buford Dr**  
**Lawrenceville, GA 30043**

### ÁREA DO TERRENO

**22 Acres**

### TOTAL DE UNIDADES

**300**

### PATRIMÔNIO LÍQUIDO CAPTADO

**US\$ 31 MM**

## MERCADO

O mercado de Multifamily nos Estados Unidos continua com bons fundamentos. O encarecimento do financiamento imobiliário tem sido um *driver* recente importante para o setor, dificultando a aquisição da casa própria e impulsionando o mercado de locação (*Multifamily*). Dados de mercado demonstram que, em 2025, a mediana de idade dos americanos comprando sua primeira residência atingiu os 40 anos<sup>1</sup>, ante 31 anos há 10 anos, o que naturalmente favorece a demanda por locação.

Sob a ótica da oferta, no acumulado dos últimos 12 meses, foram entregues cerca de 540.000 unidades, representando 23% de redução em relação ao mesmo período do ano anterior, e totalizando 20.800.000 apartamentos na modalidade *multifamily* distribuídos pelos Estados Unidos.

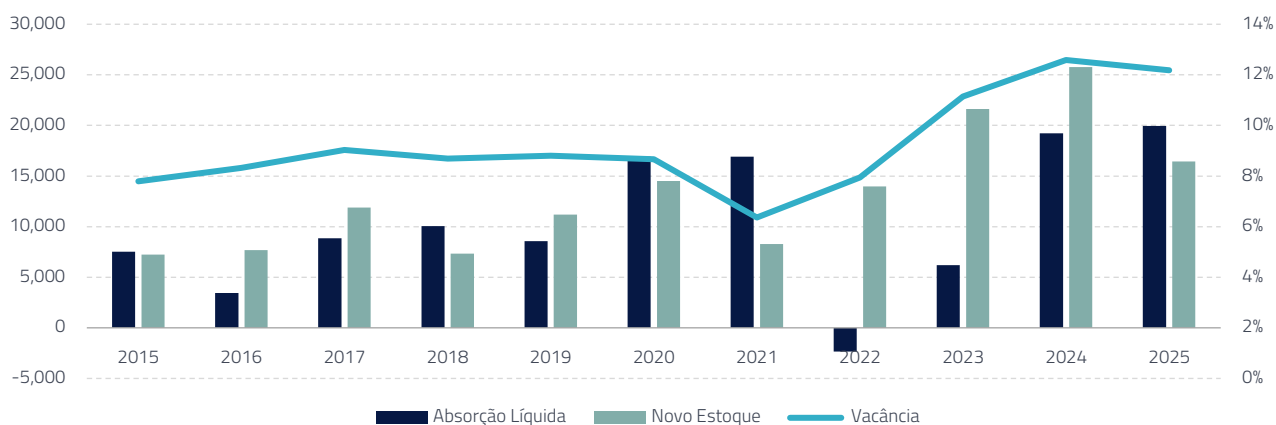
Em Atlanta, nos últimos 12 meses, foram entregues 18.225 unidades, com absorção de 20.504 unidades, representando uma redução da vacância média da região para 11,8%, ante 12,7% um ano atrás. Vale destacar que, desde 2023, Atlanta tem apresentado absorção líquida positiva de unidades em todos os trimestres do ano. A nossa expectativa é que a vacância siga caindo ao longo dos próximos 3 a 4 anos.

Em termos de preço de locação, o valor médio atual pedido em Atlanta é de US\$ 1.639/mês por unidade. Em linha com nossa expectativa e com o exposto acima, este valor apresentou uma ligeira redução (0,8%) em relação ao mesmo período do ano anterior, dado o volume de entregas. Com a aceleração da absorção e o menor volume de novas entregas previstas para os próximos anos, acreditamos que 2026 tende a apresentar uma retomada no valor de aluguel.



**CADASTRE-SE PARA  
RECEBER O RELATÓRIO  
MENSALMENTE**

## MERCADO DE MULTIFAMILY – ATLANTA, EUA<sup>2</sup>



### FUNDO

No mês de novembro, avançamos com a limpeza do terreno, primeira etapa relacionada à obra do projeto. Como continuidade do processo, estamos no estágio de remoção das rochas subterrâneas e instalação do lago da propriedade. Ao todo, foram aportados US\$ 1.022.000 no mês de novembro, valor utilizado para cobrir custos de construção e demais despesas de projeto.

Concluímos a contratação de 99% dos materiais de construção, dentro do orçamento previsto. Assim, reduzimos parte importante do risco de excedente de custo no projeto.

Em dezembro, teremos a segunda chamada de capital com aportes previstos até o dia 15, totalizando 67,6% do volume captado. Projetamos a terceira chamada de capital para fevereiro, no montante estimado de 18% do capital comprometido.\*

A expectativa de retorno (TIR Líquida) se mantém em US\$ +15,5% a.a..

\* Valor estimado, sujeito a alterações.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO <sup>1</sup>	GESTOR	PARCEIRO
1,00% a.a. – Investimento > US\$ 2MM 1,5% a.a. – Investimento entre US\$ 100k e US\$ 2 MM	Kinea Investimentos	RangeWater
TAXA DE PERFORMANCE <sup>2</sup>	INÍCIO DO FUNDO	PRAZO DE DESINVESTIMENTO <sup>3</sup>
20% do que exceder US\$ + 8% a.a..	Setembro/2025	3,5 anos

1. A taxa de administração é cobrada sobre o valor do capital efetivamente integralizado e já está considerada no montante a ser investido pelos participantes.  
2. A taxa de performance é cobrada após retorno total do capital aportado pelos participantes, resultado esperado já inclui pagamento de performance.  
3. Prazo do fundo de 5 anos mais 1 ano de extensão.

## DATAS DO PROJETO







## ESTÁGIO ATUAL DO TERRENO



## EQUIPE KINEA E RANGEWATER



A partir da esquerda para a direita:  
1- Carlos Martins – Sócio e Head de Real Estate da Kinea, 2 - Daniel Malheiros – Gerente responsável pela estratégia de Multifamily US. Demais integrantes são representantes da RangeWater.



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 571, 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)



Autorregulação  
**ANBIMA**

**Gestão de Recursos**