



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 LÍQUIDO³	19.201.488
NÚMERO DE COTAS	2.010.093
VALOR PATR. DA COTA³	9,55
RESULTADO ESPERADO³	IPCA + 11,4% a.a.
VENDIDO	30%
EVOLUÇÃO DE OBRAS	-
DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO	-



[CADASTRE-SE AQUI PARA RECEBER O RELATÓRIO MENSALMENTE](#)

MERCADO

No mês de outubro, o mercado de São Paulo¹ registrou um novo recorde de lançamentos no ano, com 19.283 unidades lançadas, consolidando o mês como o melhor do ano em lançamentos e vendas, com 12.331 unidades comercializadas. No acumulado dos últimos 12 meses (nov/24 a out/25), foram vendidas 111,9 mil unidades e lançadas 136,3 mil unidades, resultando na absorção de 82% da nova oferta.



O aumento no volume de lançamentos totalizou 33,8% em relação ao mesmo período do ano anterior. As vendas também cresceram, mas em ritmo mais moderado, com incremento de 5,6%. Esse movimento resultou na elevação da oferta final, que atingiu 75.219 unidades em outubro, distribuídas entre: imóveis na planta (51%), construção (48%) e prontos (1%). Apesar do aumento, a composição do estoque permanece saudável, com baixa proporção de unidades prontas e maior concentração em imóveis em construção e lançamentos e com maior volume concentrado no segmento econômico.

Em 2025, a taxa média de juros dos financiamentos imobiliários para pessoas físicas manteve-se em patamares elevados, superando 14% ao ano nos meses de pico, trazendo ainda mais atenção para o mercado de média renda, que é mais dependente de disponibilidade de crédito e confiança do consumidor e mais sensível aos juros.

Para este segmento, esperamos uma melhor performance de vendas e representatividade nos números de lançamento e vendas, principalmente, quando o movimento de redução nas taxas de juros do financiamento imobiliário se concretizar.

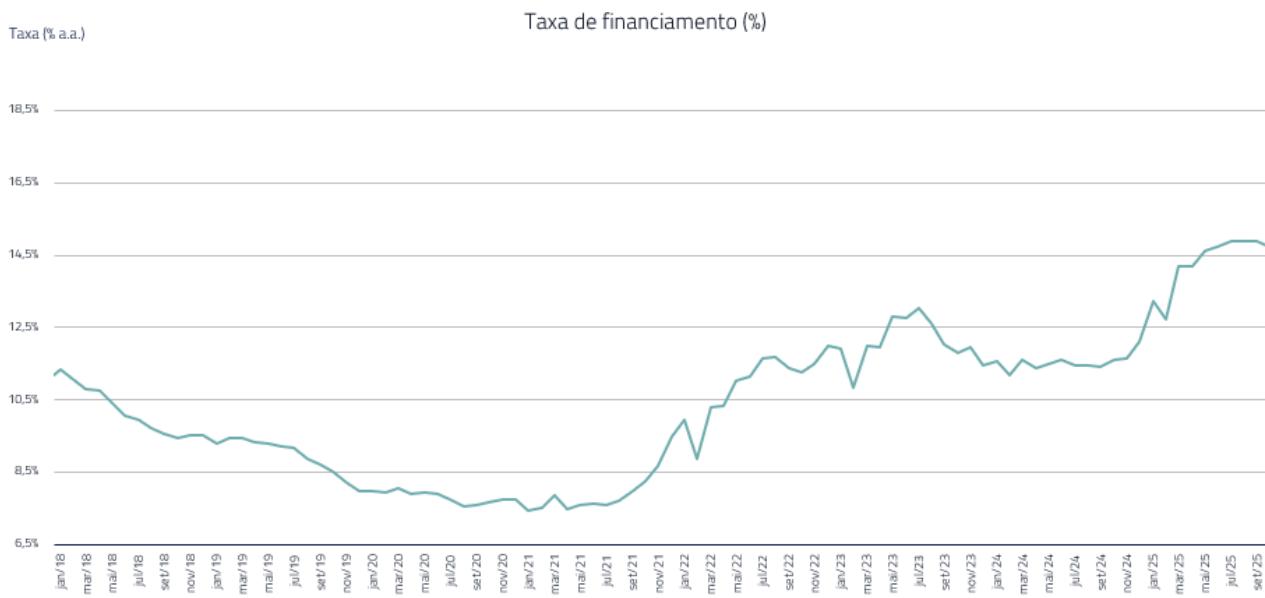


Gráfico 2: Taxa média de juros das operações de financiamento imobiliário com recursos direcionados – Pessoas físicas

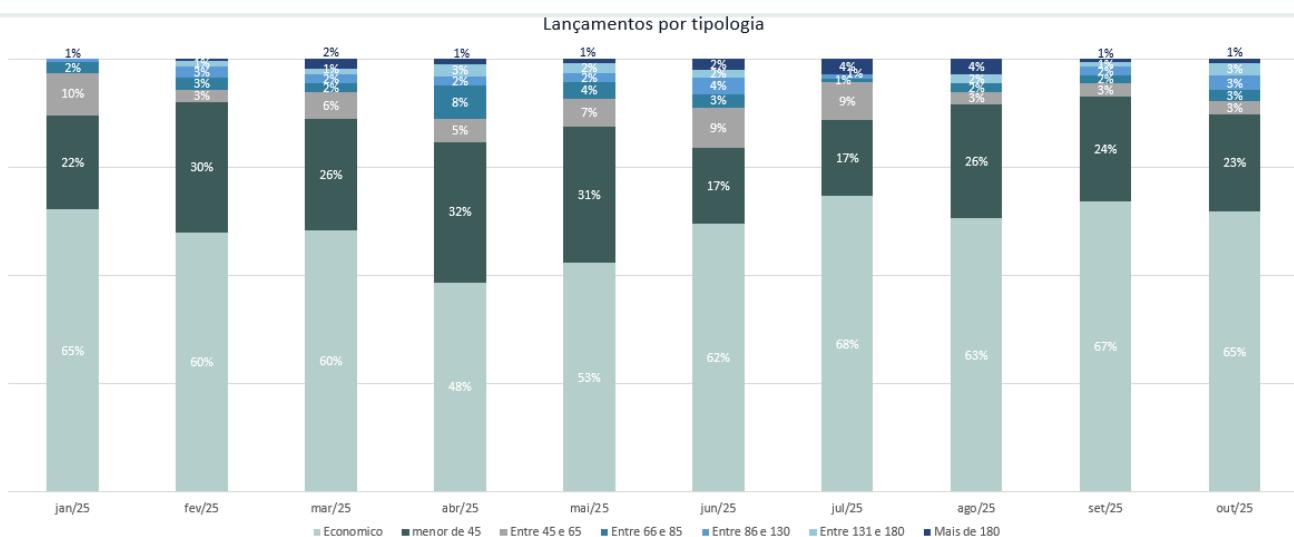


Gráfico 3: Lançamentos mensais por tipologia - 2025

¹Secovi

²Banco Central

³Data-base: 30/12/2025

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO²	GESTOR	ADMINISTRADOR
2,03% a.a.	Kinea Investimentos	BTG Pactual
TAXA DE PERFORMANCE³	INÍCIO DO FUNDO	PRAZO DO FUNDO¹
20% do que exceder IPCA+ 6% aa	Junho/2025	5 anos

1. Conforme Regulamento do Fundo

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.

FUNDO

Neste mês tivemos a comercialização de mais 1 unidade do projeto, totalizando 30% vendido.

O produto segue apresentando bom número de visitas, com o acumulado de mais de 500 visitas desde a abertura do stand.

Para o início do ano nossa estratégia comercial é 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 expectativa de retorno¹ para o projeto se mantém em IPCA + 11,4% a.a. e a expectativa para próxima chamada é no 1T de 2026.

PROJEÇÃO DE CHAMADAS⁵

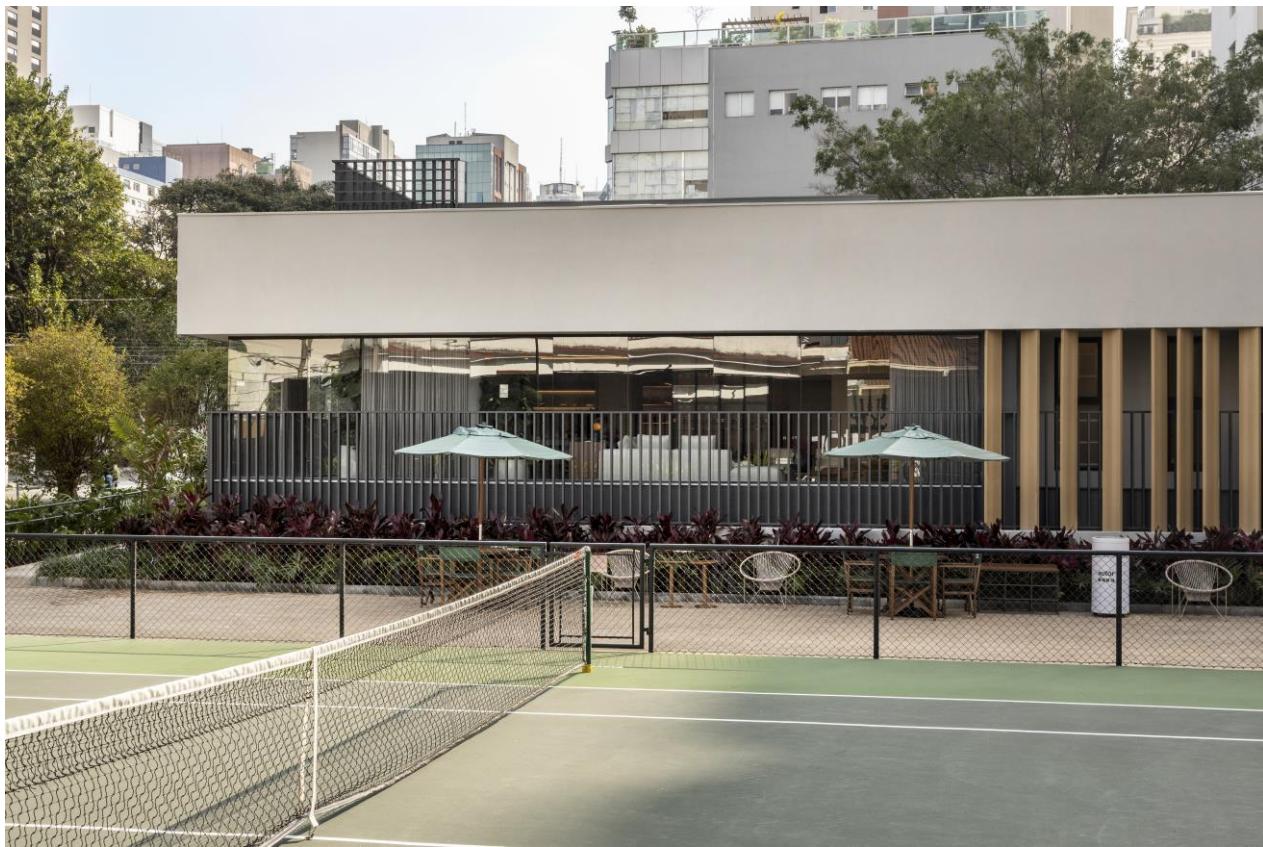
Mês	Expectativa*
dez/25	0,0%
jan/26	0,0%
fev/26	0,0%
mar/26	-13,0%
2T 2026	0,0%
3T 2026	0,0%
4T 2026	-6,0%
2027	-28,1%
2028	-2,0%
2029	-4,0%
2030	0,0%

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

VENDAS

INDICADOR	Tipo	nov/25	dez/25
% VENDAS	Apartamento	29%	30%

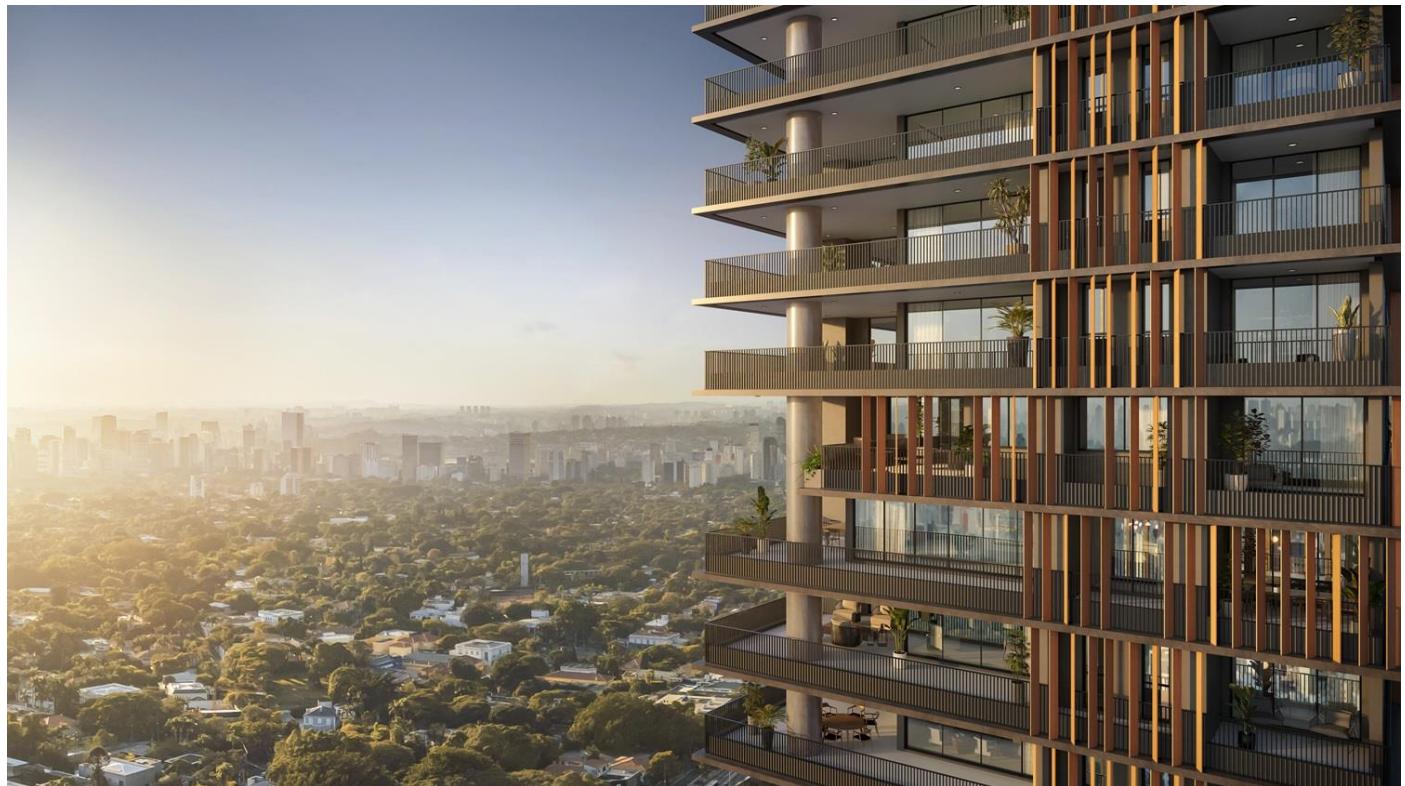
IMAGENS STAND

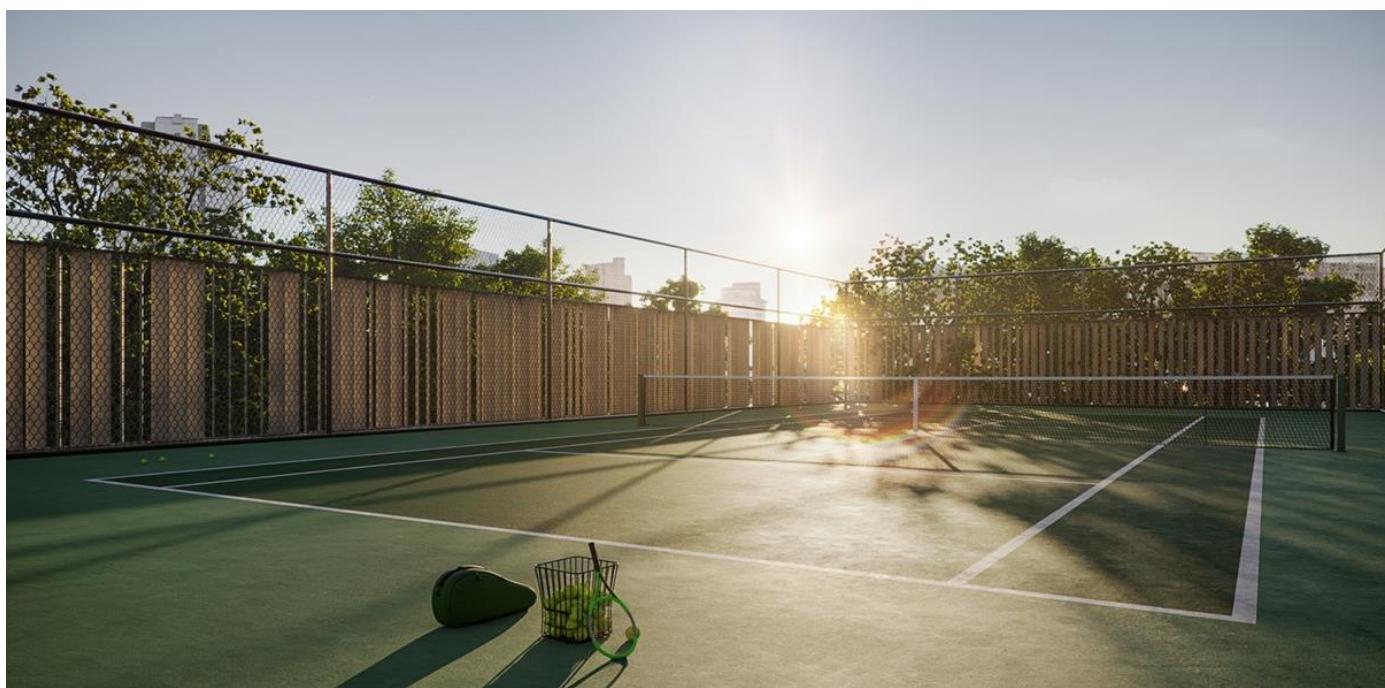
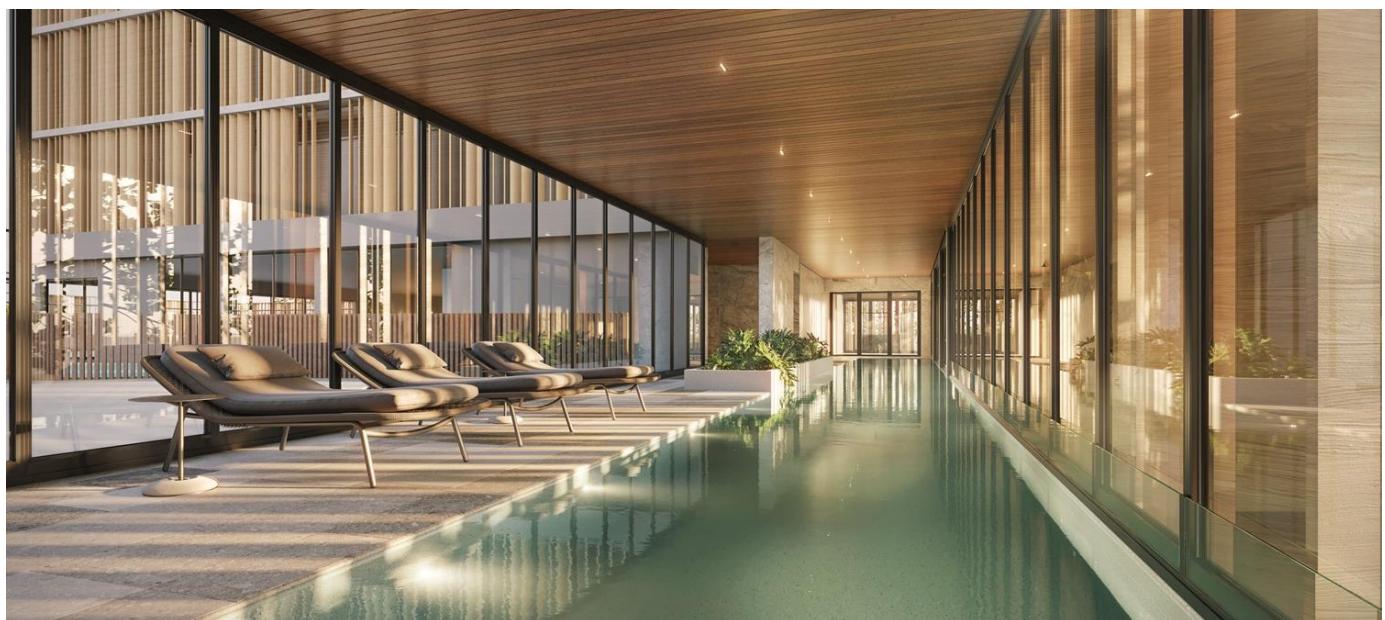




IMAGENS PRODUTO







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 ICVM472, 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 ICVM356, 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