



## OBJETIVO

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



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

## 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

## INFORMAÇÕES GERAIS

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup>**  
**R\$ 239.979.870**

**NÚMERO DE COTAS**  
**228.999.919**

**VALOR PATR. DA COTA<sup>1</sup>**  
**R\$ 1,00**

**RESULTADO ESPERADO**  
**20,0% a.a.**

1. Base 30/12/2025

[Prospecto do Fundo](#)

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 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, consequentemente, o 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 da gestão do Fundo, neste momento, seguem em 3 frentes principais: Potencialização das receitas de Congonhas; Reposicionamento e Reforma do ativo de Pinheiros; Acompanhamento e Monitoramento das obras dos ativos do Paraíso e de Moema.

No que diz respeito ao ativo de Pinheiros, a reforma dos apartamentos está em andamento, com 38% das obras já concluídas. Conforme previsto no plano de negócios do Fundo, nosso principal objetivo é o reposicionamento do empreendimento no segmento de alto padrão, alinhado à vocação do ativo, visando extrair o máximo valor com as locações. As principais atividades da reforma no mês continuam sendo a instalação de cerâmica, o início da colocação do piso laminado, pintura e principalmente o início da etapa de marcenaria.

Para as áreas comuns, seguimos avançando nas negociações comerciais com o operador de restaurante que será implantado no térreo do empreendimento.

No empreendimento Spression Congonhas, continuamos em tratativas jurídicas com o operador do serviço de café e em orçamento para a reforma do ativo.

Para este ativo, temos focado na abertura de canais para locações empresariais, destacando como principal atrativo a proximidade com o Aeroporto de Congonhas e a Expo Imigrantes.

A reforma nos quartos para diversificação do portfólio segue em andamento, conforme fotos neste relatório, com previsão de conclusão no mês de janeiro. Desta forma teremos aproximadamente 20% dos quartos com possibilidade de acomodar a hospedagem de duas pessoas em um único apartamento (2 camas de solteiros, com possibilidade de junção).

Conforme já destacado, acreditamos que essa ação possibilitará um aumento na diária média do ativo.

Destacamos, por fim, que como resultado da gestão mais ativa do empreendimento, incluindo os exemplos mencionados, o resultado financeiro acumulado do ano até novembro é 5% superior ao mesmo período do ano anterior.

Por fim, os resultados específicos do mês de novembro foram bem consistentes, com uma diária média de R\$ 288 e ocupação média de 92%, aumento de 5% na diária e ocupação em linha com relação ao mesmo mês do ano anterior. Destacamos, por fim, que o mês de novembro teve o melhor resultado dos últimos 24 meses do ativo, principalmente impulsionado pela agenda de shows e eventos da capital paulista.

Sobre o desenvolvimento dos ativos Sabiá e Paraíso, destacamos que as obras seguem em linha com o cronograma original, com a obra do projeto Sabiá alcançando 36,2% e a obra do Paraíso 16,5% de obras executadas.

Por fim, a expectativa para a próxima chamada de capital permanece para o 1T de 2026.

## **PROJEÇÃO DE CHAMADAS<sup>4</sup>**

Mês	Expectativa*
jan/26	-2,3%
fev/26	0,0%
mar/26	0,0%
2T 2026	0,0%
3T 2026	0,0%
4T 2026	0,0%
2027	-6,9%
2028	0,0%
2029	0,0%
2030	0,0%

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO <sup>2</sup>	GESTOR	ADMINISTRADOR
1,25% a.a.	Kinea Investimentos	Intrag DTVM Ltda
TAXA DE PERFORMANCE <sup>3</sup>	INÍCIO DO FUNDO	PRAZO DO FUNDO <sup>1</sup>
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

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

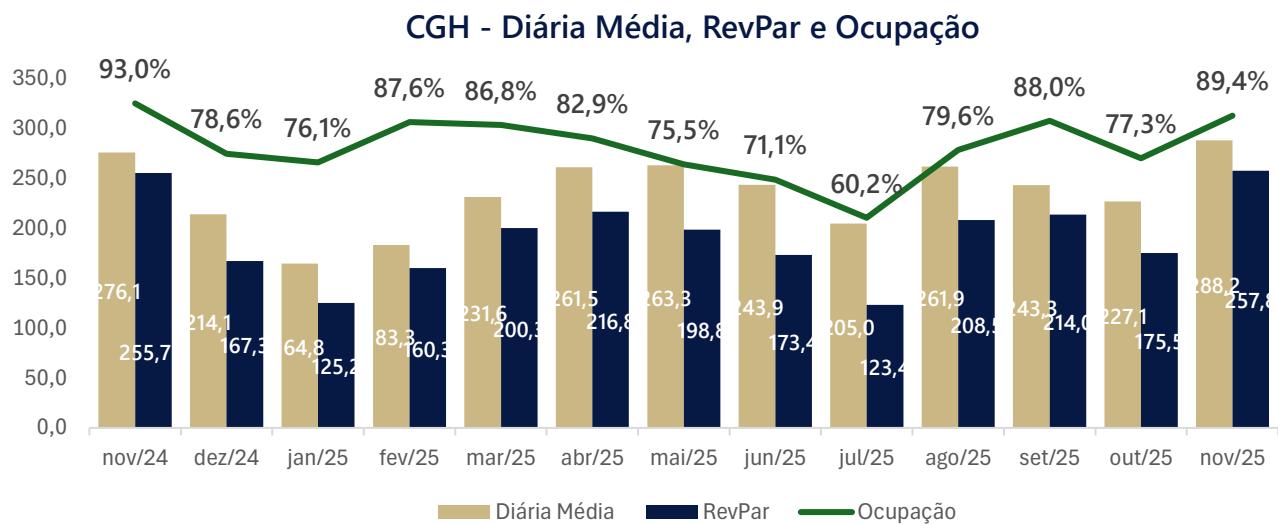
## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

TERRENO	REGIÃO	BAIRRO	TIPOLOGIA	INÍCIO DA OPERAÇÃO
Pinheiros	Zona Oeste	Pinheiros	22m <sup>2</sup> a 45m <sup>2</sup>	nov/24
Spression - CGH	Zona Sul	Vila Congonhas	29m <sup>2</sup>	nov/24
Sabiá	Zona Sul	Moema	21m <sup>2</sup>	ago/27*
Oscar Porto	Zona Sul	Paraíso	22m <sup>2</sup> a 52m <sup>2</sup>	ago/27*

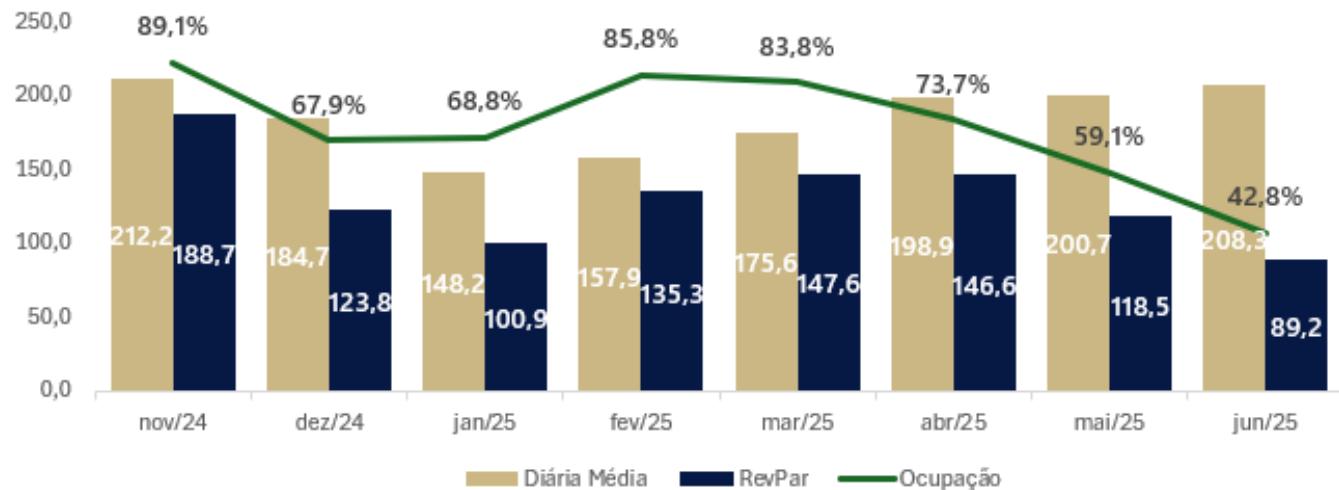
\*Expectativa de entrega da obra



## RESULTADOS DOS ATIVOS



**Pinheiros - Diária Média, RevPar e Ocupação**



## IMAGENS REFORMA CONGONHAS



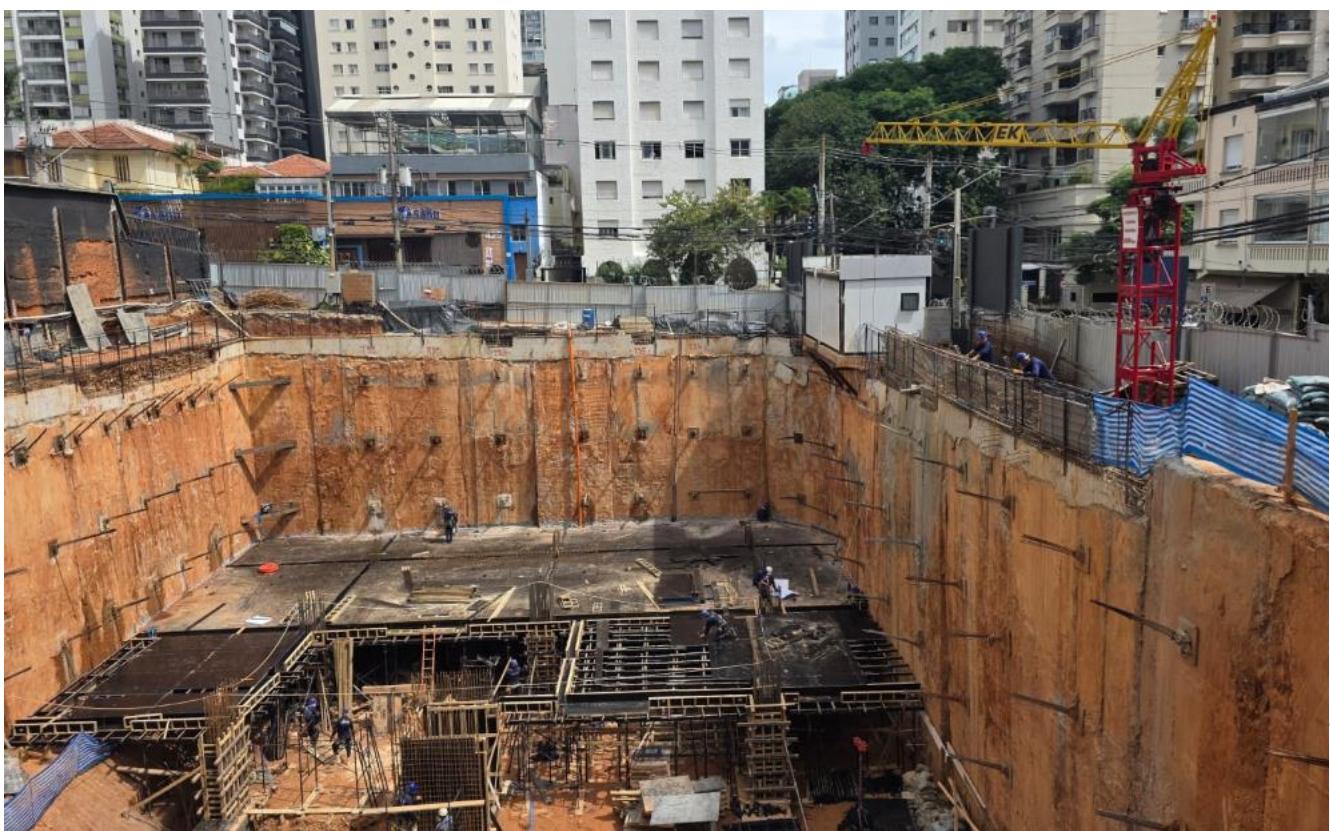
## IMAGENS OBRAS - PINHEIROS



## 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](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 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