



OBJETIVO DO FUNDO

Gerar ganho de capital aos cotistas por meio de investimento em um projeto de incorporação de *Multifamily* localizado em Gwinnet County, Atlanta nos EUA, com a Incorporadora RangeWater ("RW").

FUNDO

KINEA EQUITY SP I

RESULTADO ESPERADO

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

EVOLUÇÃO DE OBRAS

9 %

% 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



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

MERCADO

O mercado de *Multifamily* no Estados Unidos iniciou 2026 com a vacância (8,5%) e preço médio de aluguel por unidade (US\$ 1.764¹ ante US\$ 1.758) estáveis em relação ao final de 2025. Em relação às unidades em construção, após atingir o pico no primeiro trimestre de 2023, o número tem reduzido consistentemente até o valor atual de 548.853 unidades, o menor valor de unidades construídas nos últimos 10 anos, e representa 47% do pico. Dito isso, esperamos crescimento de aluguel para os próximos anos.

Em Atlanta, a vacância iniciou o ano praticamente estável em 11,5%, porém segue com tendência de queda para os próximos anos. A redução no número de unidades em construção também é observada na cidade, que atualmente possui 17.393 unidades, valor 12% abaixo comparado ao final de 2025. Assim como os dados nacionais, em Atlanta esse número tem reduzido constantemente desde o pico de 2023. O valor atual representa 35% do pico de construções.

Em termos de preço de locação, o valor médio atual pedido por unidade em Atlanta permaneceu estável comparado ao encerramento do ano, em US\$ 1.627¹, ante US\$ 1.625. No entanto, têm sido reduzidas as concessões oferecidas em novas locações, o que resultou em um aumento de 1,1% no preço efetivo de locação comparado ao final do ano (descontado taxas e concessões). Tendo em vista a redução de concessões e diminuição prevista de novas entregas, reforçamos nossa expectativa de aumento de preço de aluguel e redução da vacância para os próximos meses.

Atlanta permanece entre os principais mercados de *multifamily* dos Estados Unidos. Em 2025, a região ocupou a 4ª posição nacional em volume de absorção líquida de unidades e a 3ª posição em absorção líquida subtraída por novas entregas. No ano, Atlanta apresentou absorção líquida 2.727 unidades acima do volume de novas entregas, enquanto a média nacional registrou absorção de 221 unidades abaixo do volume de novas entregas.

Em termos de volume de transações, Atlanta movimentou aproximadamente US\$ 6,3 bilhões em 2025, posicionando-se como o 3º maior mercado de *multifamily* dos Estados Unidos e respondendo por cerca de 5% do volume nacional de vendas nesse segmento.

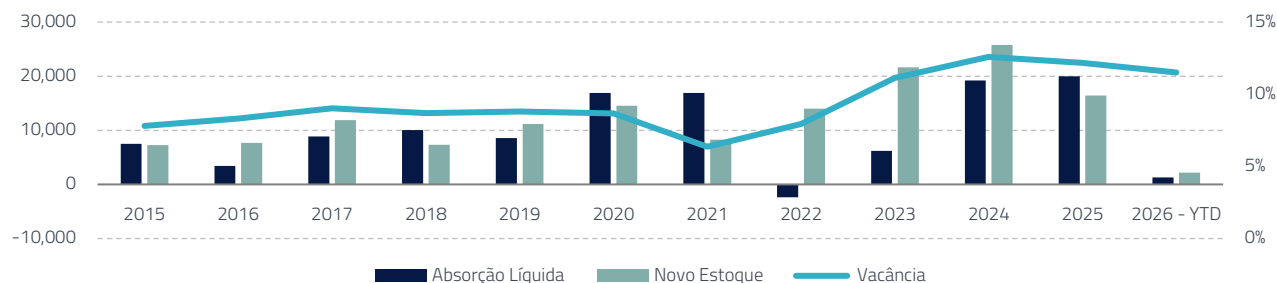
Trazemos também comentários referentes ao ano de 2025 reportados ao longo do mês de fevereiro pelos REITs (Real Estate Investment Trust) de *multifamily* com *insights* adicionais.

“Quando olhamos para o preço médio de locação consolidado de 2025 em Atlanta comparativamente a 2024, houve um crescimento de 260 *bps* e a taxa de ocupação também ficou 70 *bps* acima no ano contra ano. Continuamos vendo uma melhora constante por lá.” – Mid-America Apartment Communities (MAA).

“Alguns dos nossos mercados em desenvolvimento, como é o caso de Atlanta, apresenta fundamentos sólidos, entregando uma melhora de 100 *bps* na ocupação e uma expansão de 490 *bps* no preço de locação entre janeiro de 2025 e dezembro de 2025. Portanto, estamos bem posicionados para continuar esse crescimento ao longo de 2026.” – Independence Realty Trust (IRT)

“Observa-se uma dinâmica favorável de empregos por unidades em Atlanta, indicando que a geração de empregos deve ser suficiente para absorver a nova oferta de unidades de *multifamily*, em torno de 5 para 1.” – NexPoint Residential Trust (NXRT)

MERCADO DE MULTIFAMILY – ATLANTA, EUA²



FUNDO

No mês de janeiro, foi concluída a remoção de todas as árvores. A escavação e remoção de rochas continuam em andamento e com expectativa de conclusão até o final do mês de fevereiro. A terraplanagem para preparação dos locais que receberão os apartamentos foi iniciada em janeiro juntamente com a instalação das linhas de esgoto e escoamento de água da chuva. Portanto, o projeto segue o cronograma previsto. Ao todo, foram aportados US\$ 1.185.000 no mês, valor utilizado para cobrir custos de construção, engenharia, materiais e demais despesas de projeto.

Até o momento foi chamado 67,6% do volume comprometido de capital. Projetamos a terceira chamada de capital para março no montante estimado de 12% do capital.*

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

IMAGENS AÉREAS:

Disponibilizamos no link abaixo, imagens aéreas atualizadas do projeto:

<https://www.youtube.com/watch?v=92QPvDV5NKKU>

* Valor estimado, sujeito a alterações.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ¹	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 ²	INÍCIO DO FUNDO	PRAZO DE DESINVESTIMENTO ³
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



CHAMADAS DE CAPITAL REALIZADAS	DATA	VALOR	% TOTAL COMPROMETIDO
PRIMEIRA	SET - 2025	US\$ 15.130.500	55%
SEGUNDA	DEZ - 2025	US\$ 6.000.000	12,6%



ESTÁGIO ATUAL DO TERRENO





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.

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

relacionamento@kinea.com.br

www.kinea.com.br



Gestão de Recursos