

OBJETIVO DO FUNDO

Gerar ganho de capital aos cotistas através da participação imobiliária em um projeto de alto padrão a ser desenvolvido com o Grupo R. Yazbek ("Yazbek").

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 31.917.855

NÚMERO DE COTAS

31.995.092

VALOR PATR. DA COTA¹

R\$ 1,00

RESULTADO ESPERADO

IPCA+ 12,0% a.a.

VENDIDO - APARTAMENTO

38%

VENDIDO - STUDIO

2%

EVOLUÇÃO DE OBRAS

-

DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO

-

MERCADO

O mercado imobiliário residencial da cidade de São Paulo encerrou 2025 com atividade consistente, mesmo em um ambiente macroeconômico ainda restritivo. No acumulado de janeiro a dezembro, foram comercializadas 113,0 mil unidades e lançadas 139,7 mil unidades, refletindo a continuidade da produção e a manutenção da confiança dos incorporadores, ainda que com maior seletividade por parte da demanda. Em dezembro, o mercado registrou 9.722 unidades vendidas e 14.822 unidades lançadas, movimento que contribuiu para a renovação do estoque e preservou a liquidez do mercado.

A oferta final encerrou o período em 85,2 mil unidades, composta majoritariamente por imóveis na planta ou em construção (99%), com estoque de unidades prontas em patamar residual, o que indica uma estrutura de oferta ainda ajustada ao ritmo de vendas. A velocidade de vendas (VSO) em 12 meses fechou o ano em 56,4%, patamar compatível com um mercado que segue absorvendo novos lançamentos de forma gradual, sem pressão relevante de estoque.

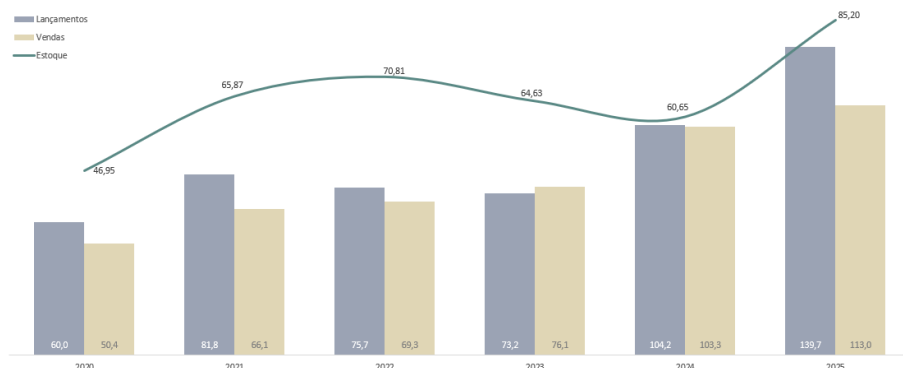


Gráfico 1: Lançamentos, Vendas e Estoque (mil unidades)

Fontes: Secovi e Banco Central

1. Base 27/02/2026

FUNDO

No mês de fevereiro, foram comercializadas 5 unidades, atingindo a positiva marca de 38% vendido, acima das expectativas iniciais.

Seguimos com a estratégia comercial de manter os esforços e investimentos em marketing, concentrado na conversão dos clientes que de forma primária já estiveram no stand de vendas.

A dimensão do terreno, em conjunto com o apartamento decorado, seguem sendo as principais ferramentas de vendas neste primeiro ciclo de lançamento.

Por fim, a expectativa de retorno para o projeto se mantém em IPCA + 12,0% a.a. e expectativa para próxima chamada é no 2T de 2026.

2,00%
Taxa de Administração³

Intrag DTVM Ltda
Administrador

20% do que exceder IPCA+ 6% aa
Taxa de Performance

Kinea Investimentos
gestor

6 anos
Prazo do Fundo²

Abril de 2025
Início do Fundo

1. Base 27/02/2026

2. As previsões de habite-se estão sujeitas a possíveis postergações de obra.

3. A taxa de administração é cobrada sobre o valor do capital efetivamente integralizado e já está considerada no montante a ser investido pelos participantes.

4. 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.

CHAMADAS DE CAPITAL

Data	Valor (R\$)
Mai/2025	29.767.500
Nov/2025	2.250.000
Total	32.017.500

PROJEÇÃO DE CHAMADAS⁵

MÊS	EXPECTATIVA*
Mar/26	0,0%
Abr/26	-6,0%
Mai/26	0,0%
Jun/26	-6,0%
3T 2026	-4,0%
4T 2026	0,0%
2027	-14,0%
2028	-33,0%
2029	0,0%
2030	0,0%

% VENDAS

INDICADOR	Tipo	Dez/25	Jan/26	Fev/26
% VENDAS	Apartamento	33,0%	33,0%	37,8%
% VENDAS	Studio	2,1%	2,1%	2,1%

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

LANÇAMENTO DE
ALTO PADRÃO
MAAM

RESIDENCIAL - LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM

LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA COM VISTA PARA O PARQUE IBIRAPUERA E BOSQUE PRIVATIVO



PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA FACHADA



RESIDENCIAL – LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM

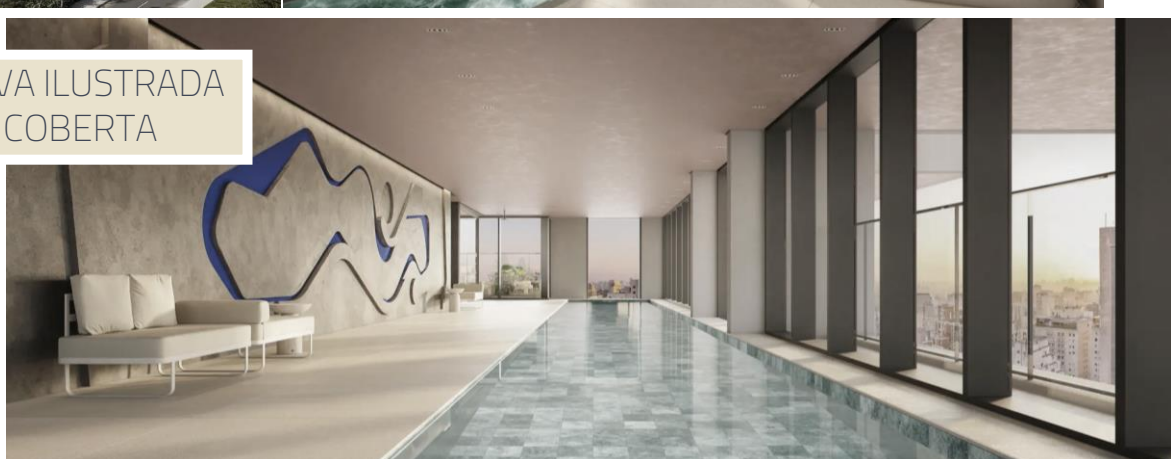
ESPAÇO WELLNESS BY TANIA GINJAS



PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA VITALITY POOL



PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA PISCINA COBERTA



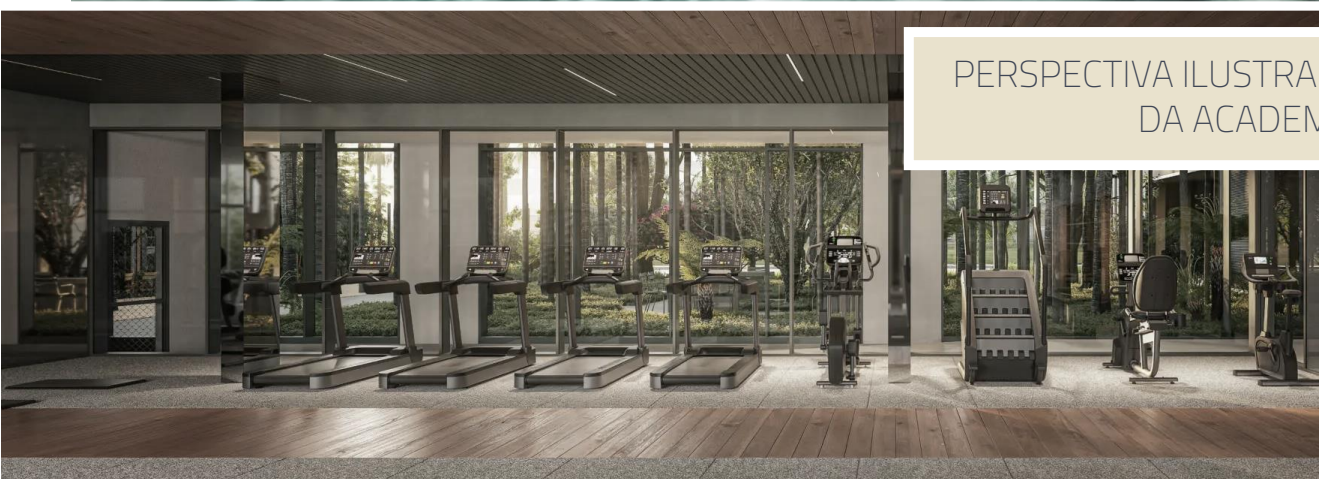
RESIDENCIAL – LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM

LAZER COMPLETO COM QUADRA DE TÊNIS, PILATES E FITNESS TECHNOGYM

PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA PISCINA EXTERNA



PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA ACADEMIA



RESIDENCIAL – LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM



PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA QUADRA DE TÊNIS



RESIDENCIAL - LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM



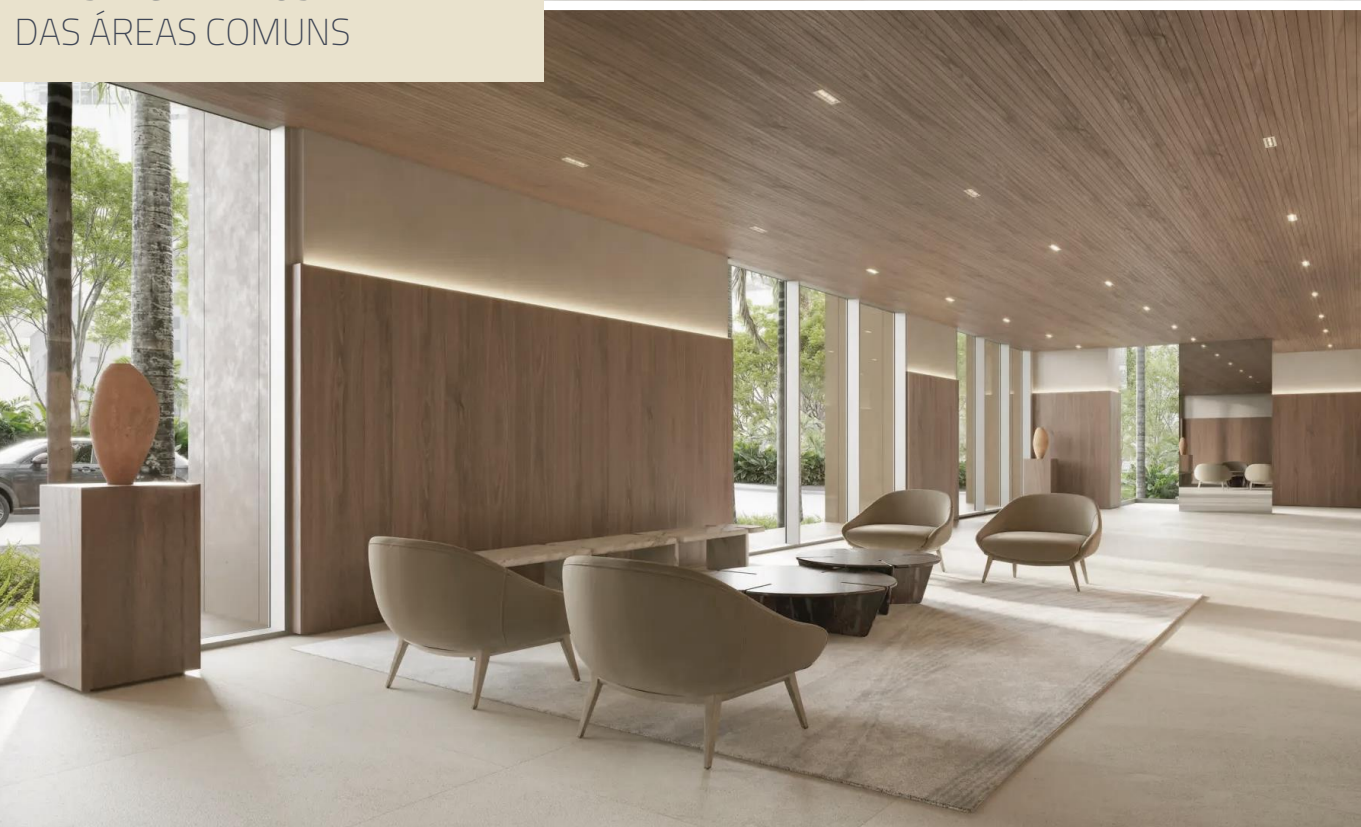
PERSPECTIVA ILUSTRADA
DAS ÁREAS COMUNS



RESIDENCIAL LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM



PERSPECTIVA ILUSTRADA
DAS ÁREAS COMUNS



RESIDENCIAL LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM

PLANTA 163M²



PLANTA 221M²



PLANTA 230M²





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



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos