

OBJETIVO DO FUNDO

Fundo encontra-se em fase de desinvestimento e as distribuições realizadas são compostas por rendimento e devolução de capital e, portanto, não devem ser consideradas para cálculo de yield e definição de preço para aquisição de cotas no mercado secundário.

Prospecto do fundo

INÍCIO DO FUNDO

Agosto de 2012

QUANTIDADE DE COTAS

18.547.161,2

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 11.952.902

VALOR PAT. POR COTA¹

R\$ 0,64

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO

0,04% a.a.

UNIDADES VENDIDAS

99%

OBRAS CONCLUÍDAS

100%

MERCADO

O mercado imobiliário residencial da cidade de São Paulo iniciou 2026 com bom nível de absorção, ainda que janeiro seja um mês sazonalmente mais fraco. Foram comercializadas 8.130 unidades e lançadas 4.150 unidades, o que resultou em uma importante redução líquida do estoque de 3.868 unidades. No acumulado de 12 meses encerrados em janeiro, as vendas somaram 114,4 mil unidades e os lançamentos 137,4 mil unidades, mantendo o setor em patamar elevado de atividade.

A composição da oferta segue refletindo a renovação recente do estoque, com avanço da participação de unidades na planta, enquanto o estoque pronto permanece relativamente limitado. No mês, a atividade concentrou-se em produtos de menor metragem e menor ticket: os lançamentos ocorreram apenas em unidades de até 85 m².

Já o segmento composto por unidades de metragens maiores, acima de 180m², com sazonalidade mais acentuada pelo perfil de clientes que usualmente viajam nesta época do ano não apresentou lançamentos e as vendas dessa faixa totalizaram 42 unidades.

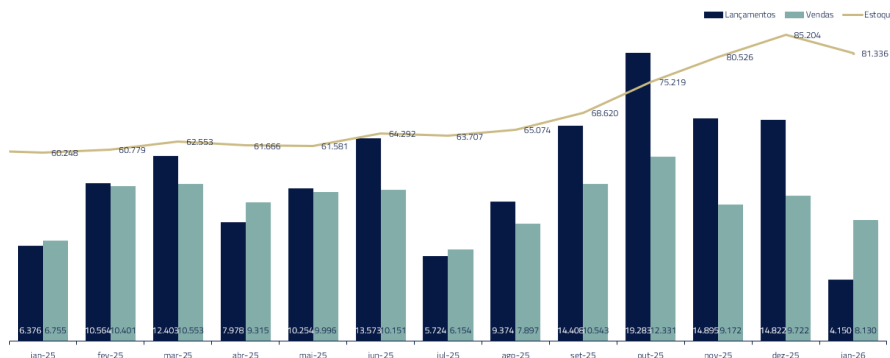


Gráfico 1: Lançamentos, vendas e estoque de unidades residenciais na cidade de São Paulo (Jan/25–Jan/26).

1. Fonte: SECOVI.

2. Fonte: Banco Central

FUNDO

A equipe de gestão permanece com as conversas em andamento para a liquidação dos ativos remanescentes do Fundo, apesar da velocidade das tratativas estarem demandando um prazo maior para sua conclusão.

Os trabalhos continuam no monitoramento dos recebíveis do terreno e negociação dos últimos acordos para liquidar o passivo judicial da carteira da SPE Santo André.

A rentabilidade esperada para o Fundo permanece em 2% a.a. e poderá ser revisada conforme evolução das conversas de liquidação dos ativos remanescentes do portfólio.

CHAMADAS DE CAPITAL

	Dez -11	Ago-12	Dez-12	Ago-13	Dez-13	Jul-14	Jan-15	Mar-15	Nov-15	Dez-15	Total
R\$	10.000	29.764.281	15.000.021	36.994.999	7.999.997	5.000.004	11.999.891	29.998.043	10.002.078	63.663.347	210.432.641
Cotas	1.000	29.764.281	15.000.021	34.708.724	7.442.211	4.415.610	10.411.063	25.449.744	7.973.012	50.296.946	18.547.161,2
R\$/Cotas ¹	0,100	0,100	0,100	0,107	0,108	0,113	0,115	0,118	0,125	0,127	-

DISTRIBUIÇÃO DE CAPITAL

	2016	2017	2018	2019 ²	2020	2021	2022	2023	Abr-25	Jul-25
Principal (R\$)	-	47.246.184	22.512.160	27.332.309	26.155.335	20.902.667	22.302.000	1.300.000	2.500.000	84.000
R\$/ cota ¹	-	0,25	1,21	1,47	1,41	1,13	1,20	0,07	0,40	0,07
Dividendos (R\$)	799.997	8.678.080	24.687.825	10.667.690	264.252	1.297.333	6.448.000	700.000	5.670.000	700.000
R\$/Cotas ¹	0,004	0,05	1,22	0,58	0,01	0,07	0,35	0,04	0,31	0,04
Total Acumulado (R\$)	799.997	56.724.261	103.924.246	141.924.245	168.343.832	190.543.832	219.292.712	221.293.832	223.792.712	223.876.712
R\$/Cotas ¹	0,004	0,304	2,734	4,784	6,204	7,414	8,964	9,072	9,207	9,211

1. Valores e quantidades refletem o inplut das cotas na proporção 1:10, conforme divulgado no relatório de gestão de fevereiro de 2018.

2. Conforme informado no fato relevante publicado no dia 30/12/2019, houve uma retificação na composição entre principal e rendimento dos valores distribuídos em novembro/19.

0,04% a.a.
Taxa de Administração²

Intrag DTVM Ltda
Administrador

20% do que exceder IPCA+ 6% aa
Taxa de Performance³

Kinea Investimentos
Gestor

Novembro de 2026
Vencimento do fundo¹

Investimento Imobiliário
Classificação fundo

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.

PORTFÓLIO DIVERSIFICADO

2012	2013	2014	2016	2017
<p>BOTÂNICA SÃO PAULO – SP PERFIL: MÉDIA RENDA</p> <p>VG: R\$ 58 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 19% # UNIDADES: 226 TIPOLOGIA: 53 a 64 m²</p> <p>Desinvestido</p>	<p>LE PROVENCE ARACAJU - SE</p> <p>PERFIL: MÉDIO ALTO</p> <p>VG: R\$ 81 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 100% # UNIDADES: 110 TIPOLOGIA: 115 m²</p> <p>% OBRA: 100% % VENDAS: 99%</p>	<p>FLORAE COTIA - SP</p> <p>PERFIL: ECONÔMICO VG: R\$ 65 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 199 TIPOLOGIA: 51 a 70 m²</p> <p>Desinvestido</p>	<p>FACE SÃO PAULO – SP PERFIL: MÉDIA RENDA</p> <p>VG: R\$ 58 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 263 TIPOLOGIA: 35 a 48 m²</p> <p>Desinvestido</p>	<p>UNIDADES SERGUS / CINQUE TERRE SÃO PAULO - SP</p> <p>PERFIL: MÉDIA RENDA/ECONÔMICO</p> <p>VG: R\$ 23 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 100% # UNIDADES: 42 TIPOLOGIA: 49 m² e 89 m²</p> <p>Desinvestido</p>
<p>ILUMINI Cotia - SP</p> <p>Perfil: Econômico</p> <p>VG: R\$ 57 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 220 TIPOLOGIA: 51 a 77 m²</p> <p>Desinvestido</p>	<p>CIDADE VIVA RESIDENCIAL SANTO ANDRÉ - SP</p> <p>PERFIL: MÉDIA RENDA</p> <p>VG: R\$ 303 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 37% # UNIDADES: 592 TIPOLOGIA: 68, 88 a 120 m²</p> <p>% OBRA: 100% % VENDAS: 100%</p>	<p>VENTURA SÃO PAULO – SP PERFIL: MÉDIA RENDA</p> <p>VG: R\$ 76 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 255 TIPOLOGIA: 67 m²</p> <p>Desinvestido</p>		
<p>CORES DA MATA SÃO PAULO – SP PERFIL: ECONÔMICO</p> <p>VG: R\$ 34 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 7% # UNIDADES: 164 TIPOLOGIA: 47 m²</p> <p>Desinvestido</p>	<p>CIDADE VIVA COMERCIAL SANTO ANDRÉ – SP PERFIL: COMERCIAL</p> <p>VG: R\$ 115 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 37% # UNIDADES: 383 TIPOLOGIA: 35 a 500 m²</p> <p>% OBRA: 100% % VENDAS: 100%</p>	<p>TERRARA SÃO PAULO – SP PERFIL: MÉDIA RENDA</p> <p>VG: R\$ 27 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 100% # UNIDADES: 57 TIPOLOGIA: 91 a 96 m²</p> <p>% OBRA: 100% % VENDAS: 100%</p> <p>Desinvestido</p>		
	<p>SOLARIS SÃO VICENTE – SP PERFIL: MÉDIA RENDA</p> <p>VG: R\$ 53 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 159 TIPOLOGIA: 65 m²</p> <p>Desinvestido</p>			
	<p>SCENARIO SÃO PAULO - SP</p> <p>PERFIL: MÉDIA RENDA VG: R\$ 65 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 96 TIPOLOGIA: 86 m²</p> <p>Desinvestido</p>			
	<p>MARALTA SANTOS - SP</p> <p>PERFIL: MÉDIA RENDA</p> <p>VG: R\$ 84 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 18% # UNIDADES: 198 TIPOLOGIA: 50 a 79 m²</p> <p>Desinvestido</p>			



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 ICVM571, 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