

OBJETIVO DO FUNDO

Prospecto do Fundo

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 244.650.895

NÚMERO DE COTAS

245.099.742

VALOR PATRIMONIAL DA COTA¹

1,00

RESULTADO ESPERADO

20,0% a.a.

MERCADO

O mercado de shortstay no Brasil segue em expansão em 2026, com sinais de amadurecimento operacional e maior sofisticação competitiva. A demanda continua sendo impulsionada tanto pelo turismo internacional quanto pelo fluxo doméstico, sustentado pela retomada consistente de viagens e pela diversificação dos perfis de hóspedes. O Brasil mantém relevância no cenário global, acompanhando o crescimento estrutural de plataformas como Airbnb, que seguem ampliando oferta e penetração em mercados urbanos e secundários.

No eixo Sudeste, São Paulo e Rio de Janeiro permanecem como os principais polos do shortstay nacional, mas com dinâmicas distintas em 2025–2026. São Paulo apresenta crescimento mais estável e orientado ao segmento corporativo, com aumento gradual da ocupação média e maior pressão sobre ADR em regiões com excesso de oferta. O estoque ativo segue elevado (já ultrapassando a faixa de 30 mil anúncios em diversas leituras de mercado), com expansão relevante em bairros fora do eixo tradicional, refletindo busca por menor custo de aquisição e maior resiliência de ocupação.

No Rio de Janeiro, o desempenho continua mais volátil e fortemente atrelado à sazonalidade e eventos. A cidade mantém taxas de ocupação elevadas em períodos de alta demanda, com picos impulsionados por calendário turístico e eventos internacionais. Ao mesmo tempo, observa-se maior sensibilidade de preços em períodos de baixa, exigindo estratégias mais agressivas de Revenue Management para manutenção do RevPar.

Outras capitais vêm ganhando relevância. Mercados como Belo Horizonte, Curitiba e Florianópolis apresentam crescimento consistente tanto em oferta quanto em demanda, ainda que em menor escala. Florianópolis, em particular, mantém forte desempenho em lazer, enquanto Belo Horizonte e Curitiba se destacam por uma demanda mais equilibrada entre corporativo e turismo doméstico. Essas praças tendem a apresentar menor saturação e, em alguns casos, melhores oportunidades de yield ajustado ao risco.

1. Base 31/03/2026

Nos indicadores operacionais, o período recente mostra:

- **ADR:** crescimento moderado, com maior dispersão entre regiões e pressão competitiva em mercados saturados
- **Ocupação:** estabilidade com leve alta em mercados corporativos e maior volatilidade em destinos de lazer
- **RevPar:** crescimento sustentado principalmente por ganho de eficiência operacional e gestão de pricing

Já no Nordeste do Brasil, o mercado de shortstay apresenta uma dinâmica distinta do eixo Sudeste, sendo fortemente orientado ao turismo de lazer e altamente sensível à sazonalidade. A região concentra alguns dos principais destinos turísticos do país, como Salvador, Fortaleza, Recife, Maceió e Natal, além de polos secundários com forte crescimento, como destinos de praia e ecoturismo. Destaque para Fortaleza que apresenta índices mais estáveis de ocupação, na casa dos 66%.

Do ponto de vista de demanda, o Nordeste se beneficia de um fluxo turístico consistente, tanto doméstico quanto internacional, impulsionado por fatores estruturais como clima, litoral e custo relativamente competitivo em relação a destinos internacionais. Esse contexto sustenta níveis elevados de ocupação em determinados mercados — com destaque para Fortaleza, que figura entre os maiores índices do país, com cerca de 66% de ocupação média anual.

Em termos de oferta, o Nordeste vem apresentando crescimento acelerado, com destaque para capitais e destinos turísticos emergentes. Cidades como Salvador já figuram entre os maiores mercados do país em volume de anúncios, com níveis relevantes de ocupação e ADR elevado em períodos de alta demanda. Além disso, há expansão relevante em mercados secundários e de lazer — como Jericoacoara, Porto de Galinhas e Lençóis Maranhenses — impulsionados pelo crescimento do ecoturismo e pela busca por destinos alternativos.

Do ponto de vista de oportunidades, a região ainda apresenta:

- Menor saturação relativa em comparação a mercados como São Paulo e Rio de Janeiro
- Potencial de valorização em destinos secundários e em desenvolvimento
- Crescimento do ecoturismo e turismo de experiência, ampliando a base de demanda

Por outro lado, os principais riscos e desafios, incluem:

- Forte dependência de sazonalidade
- Infraestrutura desigual em mercados secundários
- Maior sensibilidade a variações macroeconômicas (especialmente no turismo doméstico)

No segmento de estadias médias e longas (7 a 90 dias) se consolida como um dos principais vetores de estabilidade de receita, especialmente em São Paulo. A demanda corporativa segue relevante, impulsionada por mobilidade profissional, projetos temporários e formatos híbridos de trabalho. Imóveis com estrutura adequada (internet de alta qualidade, espaço de trabalho, automação de check-in) tendem a capturar prêmio competitivo.

No campo regulatório, o tema avança nas principais capitais. Discussões sobre tributação, limites operacionais e exigências de cadastro vêm se intensificando, especialmente em São Paulo e Rio de Janeiro. Esse movimento tende a elevar a barreira de entrada e favorecer operadores mais estruturados, ao mesmo tempo em que pode impactar a rentabilidade de players menos profissionalizados.

Um ponto relevante a ser incorporado ao panorama é o impacto estrutural do novo Plano Diretor Estratégico de São Paulo sobre a dinâmica do mercado residencial e, por consequência, sobre o shortstay.

A revisão do Plano Diretor, combinada com a Lei de Zoneamento, reforça a priorização de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP) em eixos estruturais de transporte, especialmente ao longo de corredores de alta densidade e mobilidade urbana. Esse direcionamento tende a aumentar significativamente a oferta de unidades compactas (studios e 1 dormitório), com metragem reduzida e ticket de entrada mais acessível.

Para 2026–2027, o cenário base aponta:

- Crescimento contínuo, porém, mais moderado e seletivo
- Maior consolidação do mercado, com ganho de participação de operadores profissionais
- Pressão por eficiência operacional diante do aumento de oferta
- Relevância crescente de dados, automação e gestão dinâmica de preços

A captura de valor no ciclo atual depende menos de expansão pura de oferta e mais de execução: localização estratégica, diferenciação do produto, controle de custos e capacidade analítica para otimização de ocupação e tarifa.

Outubro/2024
início do fundo

1,25 a.a.
Taxa de administração³

20% do que exceder IPCA+ 6% aa
Taxa de Performance⁴

Intrag DTVM Ltda
administrador

Kinea Investimentos Ltda.
Gestor

7 anos
Prazo do Fundo²

1. Base 31/03/2026

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.

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.

Em relação ao ativo de Pinheiros, a reforma dos apartamentos segue em andamento, com 92% 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 foram a evolução das atividades de divisórias em dry wall e forro de gesso, pintura, execução de revestimentos de piso vinílico, revestimentos cerâmicos, marcenaria e instalação dos fechamentos de sacada em alguns pavimentos.

Para as áreas comuns, a equipe de gestão segue negociando com um novo potencial operador, que está em estágio inicial de conversas.

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.

Por fim, no mês de fevereiro o ativo teve uma diária média de R\$ 209 e ocupação média de 65%.

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 44,0% e a obra do Paraíso 20,8% de obras executadas.

Por fim, destacamos a expectativa para a próxima chamada de capital para o 3T de 2026.

FINANCEIRO - EQUITY

INTEGRALIZAÇÃO	DATA	VALOR
1ª Chamada de Capital	Out/2024	229.000.000,00
2ª Chamada de Capital	Set/2025	4.999.948,00
3ª Chamada de Capital	Nov/2025	5.600.000,00
4ª Chamada de Capital	Mar/2026	5.500.000,00
TOTAL	-	245.099.948,00

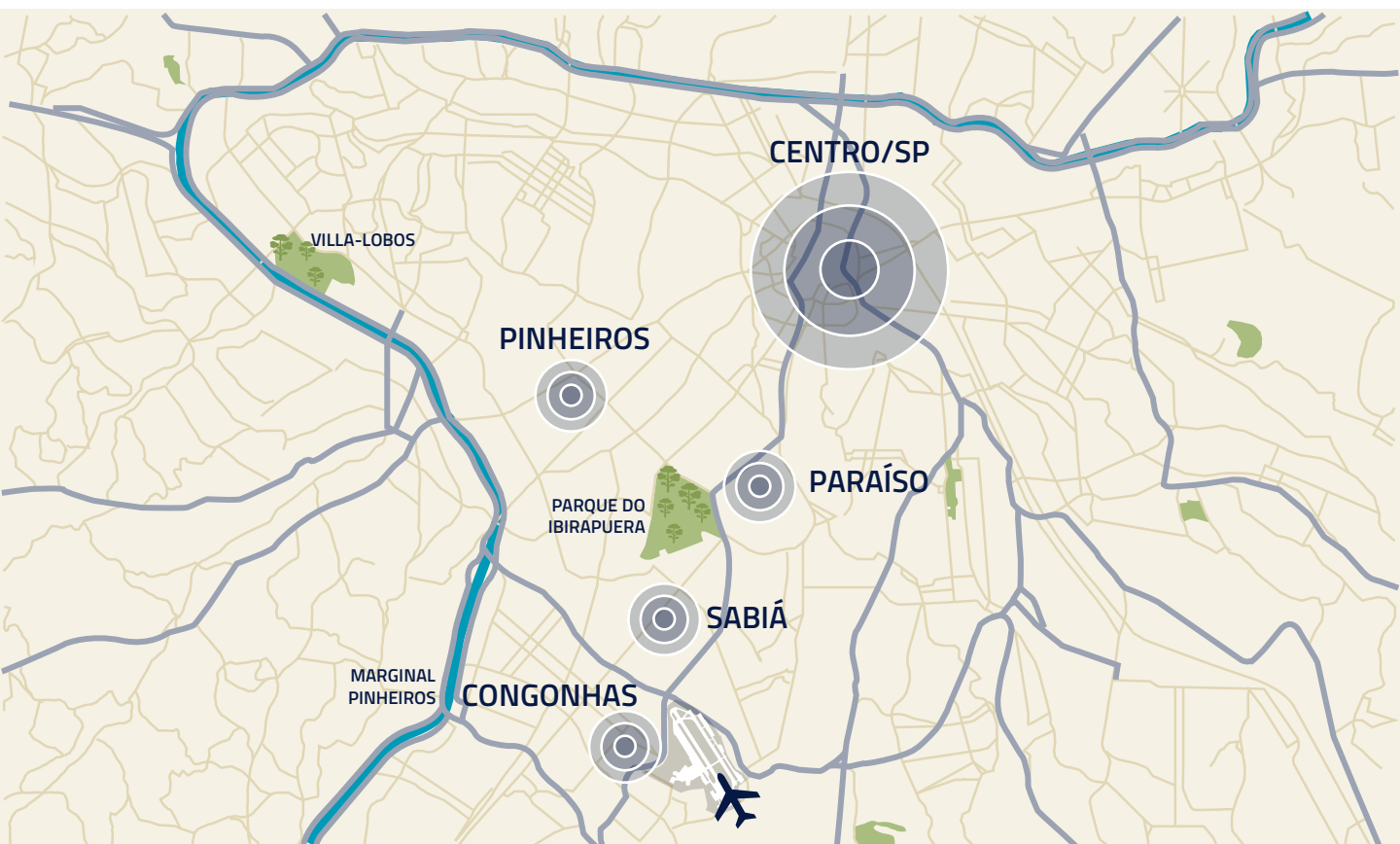
PROJEÇÃO DE CHAMADAS⁵

MÊS	EXPECTATIVA*
Abr/26	0,0%
Mai/26	0,0%
Jun/26	-0,0%
3T 2026	-5,0%
4T 2026	0,0%
2027	-9,7%
2028	0,0%
2029	0,0%
2030	0,0%

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

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

TERRENO	REGIÃO	BAIRRO	TIPOLOGIA
Pinheiros	Zona Oeste	Pinheiros	22m ² a 45m ²
Spression - CGH	Zona Sul	Vila Congonhas	29m ²
Sabiá	Zona Sul	Moema	21m ²
Oscar Porto	Zona Sul	Paraíso	22m ² a 52m ²





Artur Azevedo Pinheiros

Em operação

% do Portfólio: 41%



700 metros do **Metrô Oscar Freire**



No coração de Pinheiros, próximo ao **Jardins**



700 metros do **Incor**
1km do **Hospital das Clínicas (FMUSP)**



Oscar Porto Paraíso

Em desenvolvimento

% do Portfólio: 12%



750 metros do **Metrô Paraíso**



1,5 km do **Parque Ibirapuera**



Turismo Hospitalar
+ de 8 hospitais na região
900 metros do **Polo Hospitalar**



Congonhas Campo Belo

Em operação

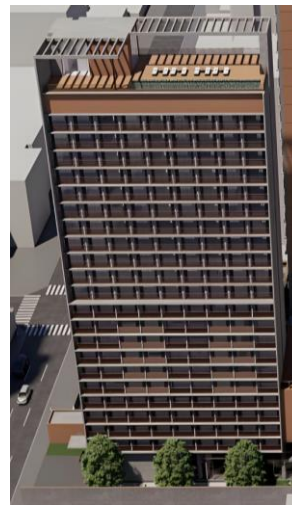
% do Portfólio: 23%



100 metros **Aeroporto Congonhas**



20 min do **Expo Imigrantes**
40 min do **Autódromo de Interlagos**



Sabiá Moema

Em desenvolvimento

% do Portfólio: 24%



240 metros **Metrô Moema**



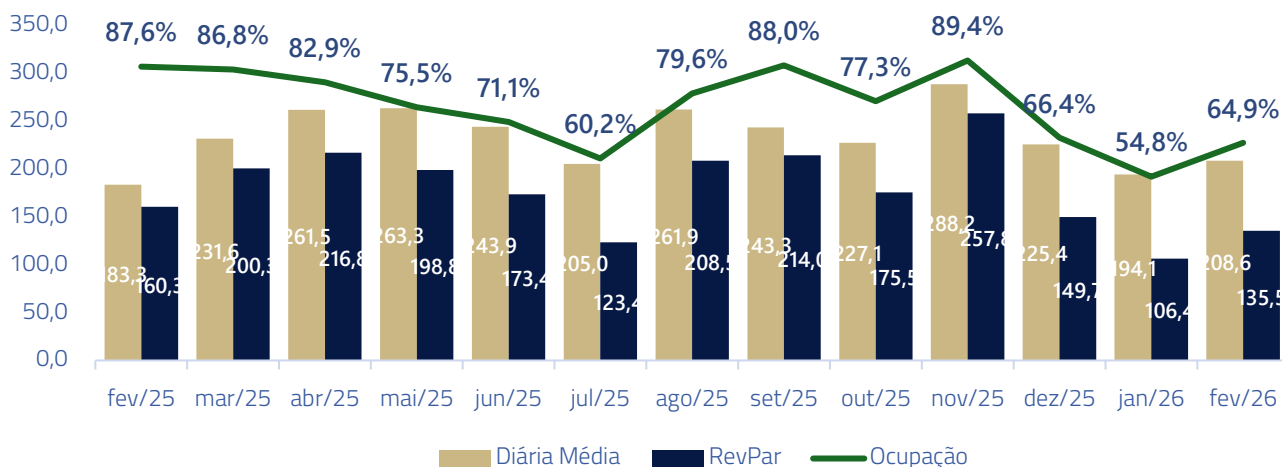
1,1km do **Parque Ibirapuera**



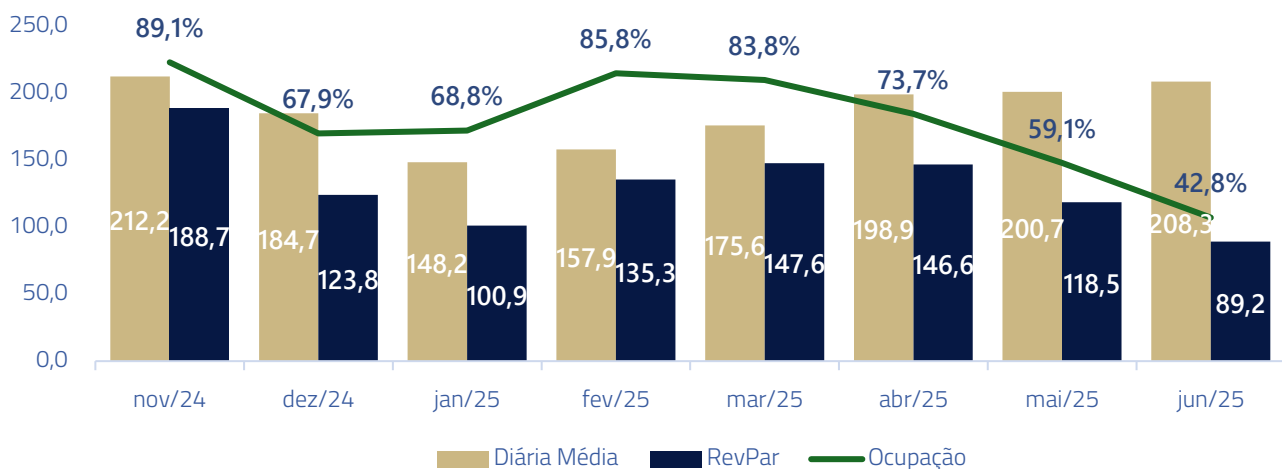
12min da **Av. Faria Lima**

RESULTADOS DOS ATIVOS

CGH - Diária Média, RevPar e Ocupação



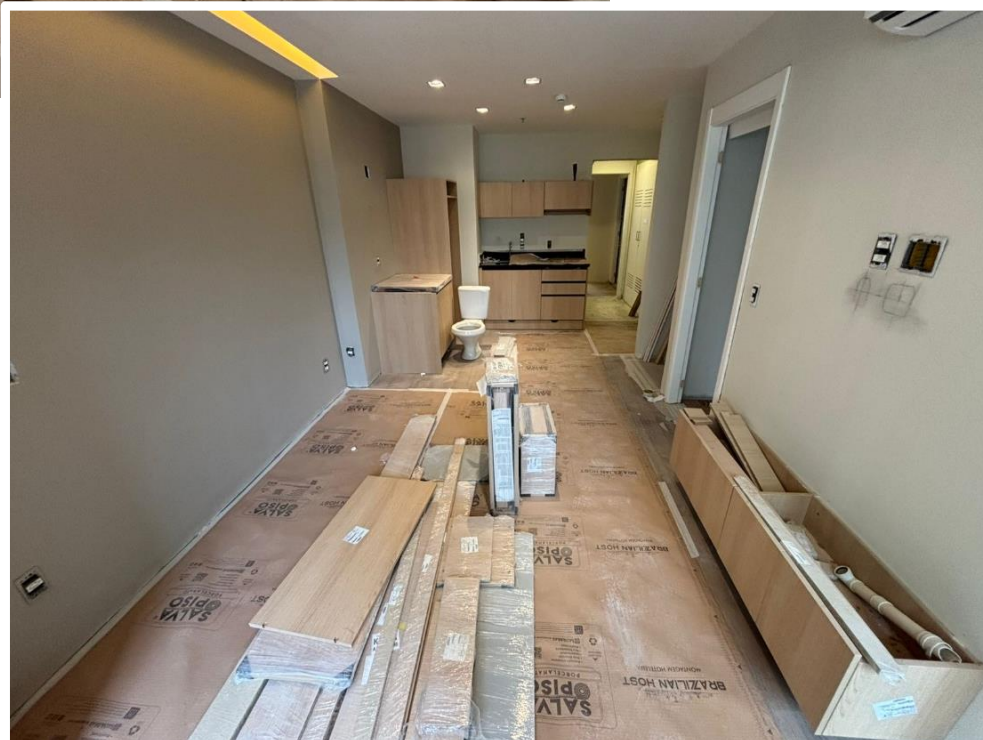
Pinheiros - Diária Média, RevPar e Ocupação



BSH
PINHEIROS

BSH
PINHEIROS

IMAGENS DA OBRA



Kinea

uma empresa



RESIDENCIAL
CASA SABIÁ
MOEMA

RESIDENCIAL
CASA SABIÁ MOEMA

IMAGEM DA OBRA



Porto
PARAÍSO

Porto
PARAÍSO

IMAGENS DA OBRA





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