



## 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

**16 %**

### % 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:

Em março de 2026, o mercado de *Multifamily* dos Estados Unidos manteve a vacância em 8,5% e preço médio de aluguel por unidade (US\$ 1.775<sup>1</sup> ante US\$ 1.767) estável em relação a fevereiro. Em relação ao volume de unidades em construção, observa-se um incremento em relação ao mês anterior, com o volume atual de 566.985 ante 546.620. No entanto, o volume atual de unidades em construção ainda permanece muito abaixo do primeiro trimestre de 2025, quando havia 749.058 unidades em construção. A redução é ainda mais acentuada se comparada ao número total de novas construções, enquanto no primeiro trimestre de 2025 foram iniciadas 111.150 unidades, no primeiro trimestre de 2026 foram iniciadas 50.328 unidades, uma redução de 45%. O que preserva a tendência de redução na oferta e sinalização para um mercado positivo em relação à absorção e crescimento de aluguel.

Em Atlanta, a taxa de vacância apresentou ligeira melhora, de 11,5% para 11,4%. Ao mesmo tempo, a desaceleração nacional na oferta de novas unidades também vem se refletindo no mercado local. No primeiro trimestre de 2026, foram iniciadas 1.995 novas unidades na cidade, frente a 5.234 no primeiro trimestre de 2025, e 2.829 unidades no quarto trimestre de 2025, o que representa uma redução de 62% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Em termos de locação, o aluguel médio pedido por unidade em Atlanta manteve-se estável ao longo do primeiro trimestre, em US\$ 1.631<sup>1</sup>. Já no mercado de transações, Atlanta continua apresentando forte atividade. No primeiro trimestre de 2026 foi transacionado US\$ 1,46 bilhão em ativos multifamily, um crescimento de 29% em relação ao mesmo período do ano anterior. Esse desempenho reforça não apenas a liquidez do mercado, mas também a contínua demanda por ativos na região.

## IMPOSTO DE RENDA 2026 – ANO CALENDÁRIO 2025:

Elaboramos um guia com orientações gerais para o processo de declaração de imposto de renda 2026 exclusivo para o fundo Multifamily Atlanta – The Greene. Para acessá-lo, [clique aqui](#).

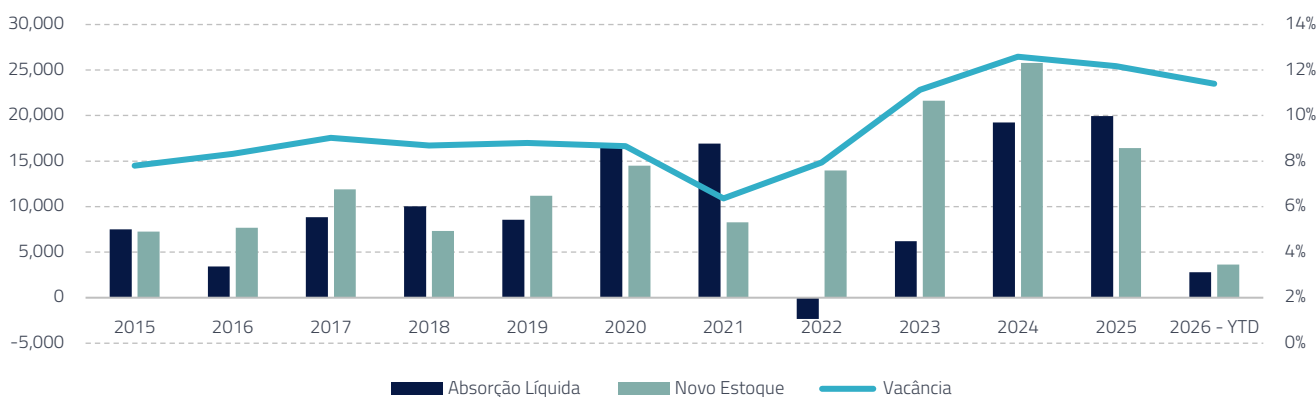
## FUNDO

Em março, houve continuidade dos trabalhos de terraplenagem geral do terreno, com conclusão da terraplenagem preliminar do *clubhouse* e de oito plataformas dos edifícios residenciais. A etapa de detonação de rochas foi concluída e os serviços de remoção e britagem do material seguirão em andamento até meados de abril. A instalação das tubulações de esgoto sanitário e drenagem pluvial atingiu 95% de conclusão no período. Adicionalmente, foi iniciada a implantação da rede de água, atualmente com aproximadamente 40% de avanço, em linha com o cronograma previsto. Também foram concluídas as concretagens das lajes de quatro edifícios residenciais e do *clubhouse*. O início da montagem das estruturas de madeira permanece previsto para o fim de abril. No mês, foram aportados US\$ 2.200.000, montante destinado à cobertura dos custos de construção e das despesas operacionais do projeto.

Em abril, foi realizada a terceira chamada de capital no valor de US\$ 3.752.400, equivalente a 12% do capital total comprometido, que será utilizada para pagar as despesas de abril e maio. A próxima chamada está prevista para junho e deverá corresponder à última integralização de capital do projeto, no total remanescente comprometido de 20.4%\*.

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

## MERCADO DE MULTIFAMILY – ATLANTA, EUA<sup>2</sup>



Ao fim do primeiro trimestre de 2026, Atlanta manteve sua posição como um dos principais mercados *multifamily* dos Estados Unidos. A liquidez do mercado segue robusta, refletida não apenas em um volume de vendas 29% superior ao registrado no mesmo período do ano anterior, mas também no fato de que, em 2026, Atlanta se posiciona como o mercado com maior volume de transações do Sun Belt e o quarto maior do país.

Além da liquidez, Atlanta continua se destacando por sua forte capacidade de absorção. Nos últimos 12 meses, a absorção líquida superou o volume de novas entregas em 4.249 unidades, configurando o segundo maior diferencial positivo do país, atrás apenas de Austin. Esse desempenho se torna ainda mais relevante no contexto nacional: no mesmo período, 68% dos mercados registraram absorção inferior ao volume de novas entregas.

## IMAGENS AÉREAS:

Disponibilizamos no link abaixo, imagens aéreas atualizadas do projeto:

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

\* Valor estimado, sujeito a alterações.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	INÍCIO DO FUNDO	PRAZO DE DESINVESTIMENTO <sup>3</sup>
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%
TERCEIRA	ABR - 2026	US\$ 3.752.400	12%



## ESTÁGIO ATUAL 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](mailto:relacionamento@kinea.com.br).

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)

 Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos