

OBJETIVO DO FUNDO

Prospecto 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.

INÍCIO DO FUNDO

Agosto de 2012

QUANTIDADE DE COTAS

18.547.161,2

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 11.910.968

VALOR PAT. POR COTA¹

R\$ 0,64

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO²

R\$ 22.391,72

UNIDADES VENDIDAS

99%

OBRAS CONCLUÍDAS

100%

1. Base 29/05/2026
2. Taxa mínima prevista no Regulamento do Fundo

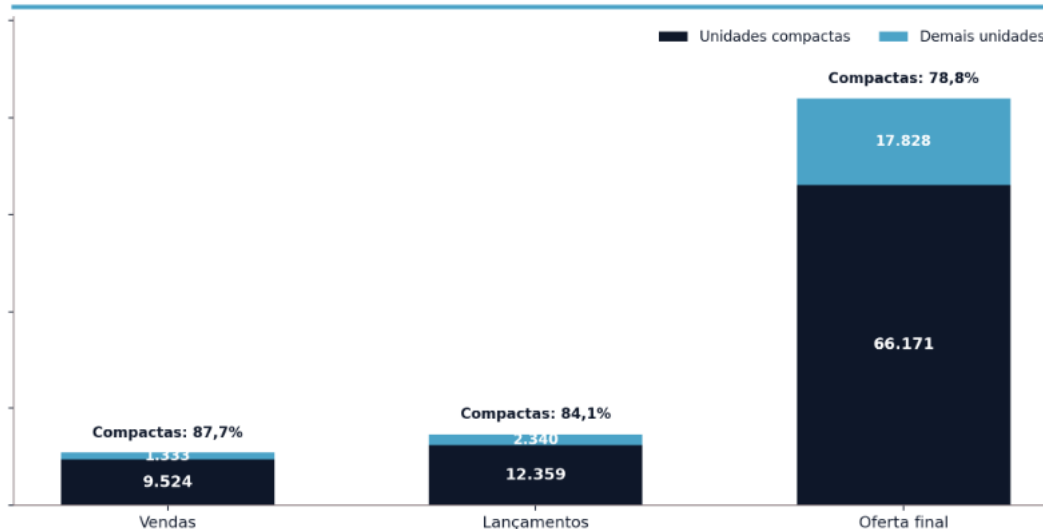
MERCADO

O mercado residencial da cidade de São Paulo encerrou o 1T26 em ritmo forte de comercialização, com manutenção de boa absorção mesmo diante do aumento da base de oferta. Em março/26, foram comercializadas 10.857 unidades e lançadas 14.699 unidades, levando a oferta final para 83.999 unidades, com VSO mensal de 13,5% e prazo implícito de 7,7 meses para zerar o estoque. No acumulado do trimestre, as vendas somaram 29.293 unidades, acima das 27.889 unidades lançadas, o que indica um início de ano ainda saudável do ponto de vista de demanda, apesar da recomposição do estoque.

A dinâmica do trimestre seguiu amplamente concentrada nos produtos compactos, que continuam liderando o mercado em volume e absorção. Em março, as unidades de até 45 m² responderam por 87,7% das vendas, 84,1% dos lançamentos e 78,8% da oferta final, reforçando a predominância dos produtos de menor metragem na estrutura atual do mercado. Esse comportamento mostra que o crescimento recente segue puxado principalmente pelo segmento de maior liquidez e menor ticket, enquanto as unidades acima de 45 m² permanecem com participação bem mais moderada no fluxo mensal.

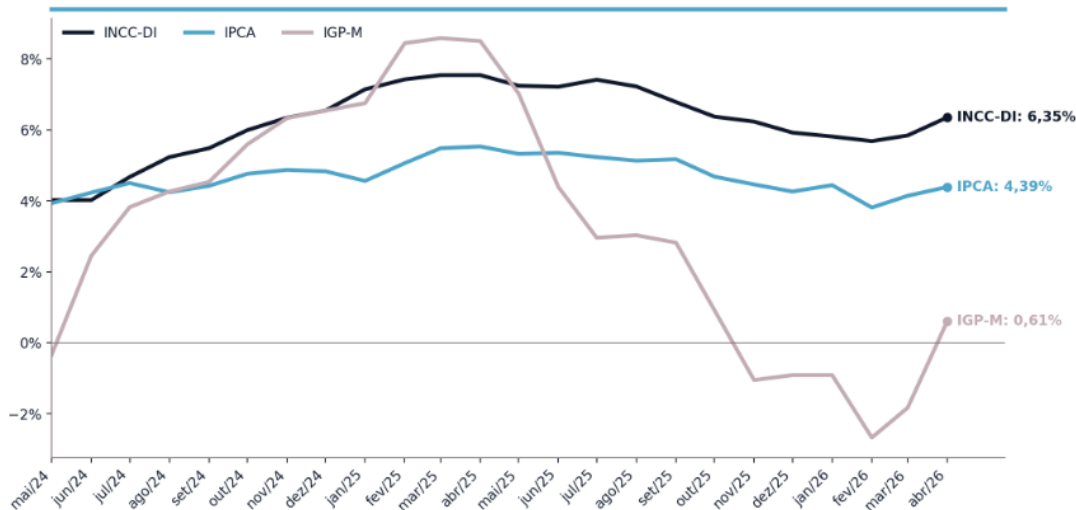
Na alta renda, o trimestre ainda mostra um mercado mais seletivo, embora março tenha indicado alguma reativação. Depois de dois meses sem lançamentos no segmento acima de 130 m², março registrou 607 unidades lançadas e 290 unidades vendidas, com oferta final de 4.597 unidades e prazo implícito de 15,9 meses para zerar o estoque. Ainda assim, a leitura estrutural permanece de maior desaceleração neste segmento quando comparado ao mercado das tipologias compactas.

Mercado Residencial São Paulo | Lançamentos, vendas e estoque - mar/26



Do ponto de vista macro, o ambiente continua exigindo disciplina comercial e de produto. Em 12 meses até abril/26, o INCC acumulou 6,35%, acima do IPCA de 4,39%, enquanto o IGP-M ficou em 0,61%, sinalizando um contexto em que o custo de construção segue pressionado em relação à inflação ao consumidor, mesmo sem pressão equivalente nos índices gerais de preços. Assim, o fechamento do 1T26 combina demanda ainda resiliente, forte protagonismo dos compactos e um mercado que continua absorvendo bem, mas com nível de estoque mais alto e comportamento mais desigual entre segmentos.

INCC-DI, IPCA E IGP-M | VARIAÇÃO ACUMULADA EM 12 MESES



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.

Por conta do estágio do Fundo e tendo em vista o prolongamento do prazo do veículo, a Kinea, optou por zerar a cobrança de taxa de gestão, atualmente já reduzida ao mínimo mensal previsto em regulamento, de forma a se manter alinhada com o melhor interesse dos cotistas. Este processo está em formalização junto ao administrador e deverá começar a valer ainda para os valores de junho.

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.

R\$ 22.391,72
Taxa de Administração²

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

Novembro de 2026
Vencimento do fundo¹

Intrag DTVM Ltda
Administrador

Kinea Investimentos
Gestor

Investimento Imobiliário
Classificação fundo

1. As previsões de habite-se estão sujeitas a possíveis postergações de obra. 2. Taxa mínima prevista no Regulamento do Fundo. 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