

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\$ 93.103.800

NÚMERO DE COTAS

8.742

VALOR PATR. DA COTA¹

R\$ 10.650,17

RESULTADO ESPERADO

IPCA+ 9,0% a.a.

VENDIDO - APARTAMENTO

43%

VENDIDO - STUDIO

44%

EVOLUÇÃO DE OBRAS

-

DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO

-

MERCADO

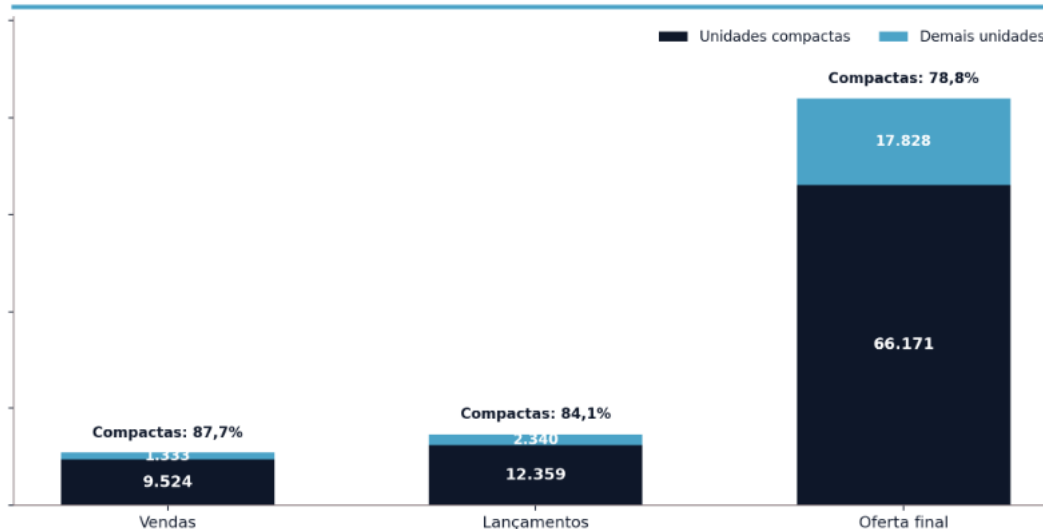
O mercado residencial da cidade de São Paulo encerrou o 1T26 em ritmo forte de comercialização, com manutenção de boa absorção mesmo diante do aumento da base de oferta. Em março/26, foram comercializadas 10.857 unidades e lançadas 14.699 unidades, levando a oferta final para 83.999 unidades, com VSO 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.

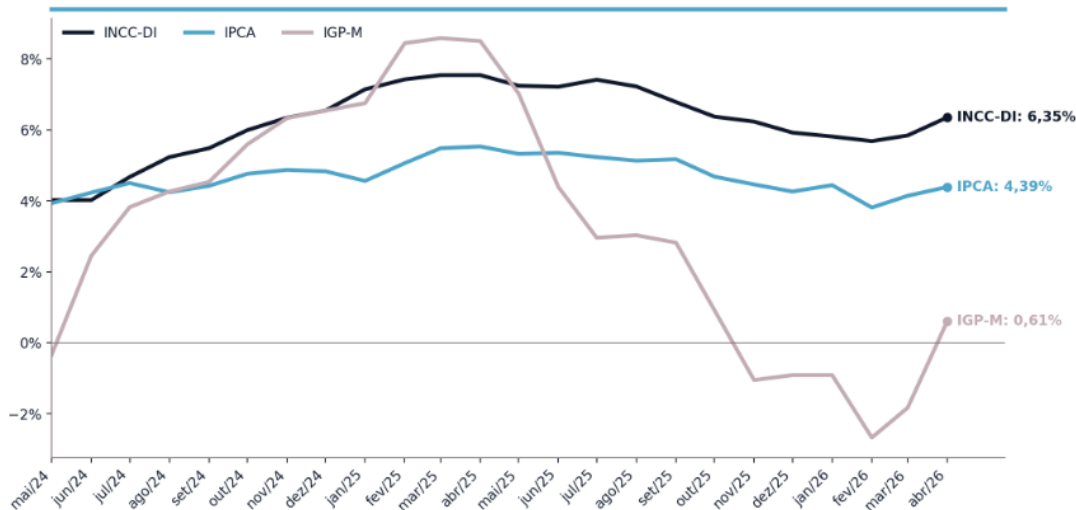
1. Base 30/04/2026

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

O projeto permanece com a excelente marca de 43% vendido nas unidades maiores, resultado acima do previsto originalmente. Destacamos no mês de maio o lançamento das unidades studios, com a comercialização de 42 unidades, atingindo a marca de 44% vendido.

Para a torre residencial de alto padrão seguiremos com a estratégia comercial de manter os esforços e investimentos em marketing, aproveitando os últimos meses antes do início de obras, previsto para junho/2026. A dimensão do terreno, em conjunto com o apartamento decorado, seguem sendo as principais ferramentas de vendas neste primeiro ciclo de lançamento.

Destacamos nesse mês o [vídeo de atualização](#) da performance de lançamento do empreendimento.

Por fim, a expectativa de retorno para o projeto se mantém em IPCA + 9,0% a.a..

% VENDAS

INDICADOR	Tipo	Dez/25	Jan/26	Fev/26	Mar/26	Abr/26	Mai/26
% VENDAS	Apartamento	33,0%	33,0%	37,8%	40,0%	43,0%	43,0%
% VENDAS	Studio	-	-	-	-	-	44,0%

1,15%
Taxa de Administração³

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

6 anos
Prazo do Fundo²

Intrag DTVM Ltda
Administrador

Kinea Investimentos
gestor

Abril de 2025
Início do Fundo

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.

Kinea

uma empresa



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



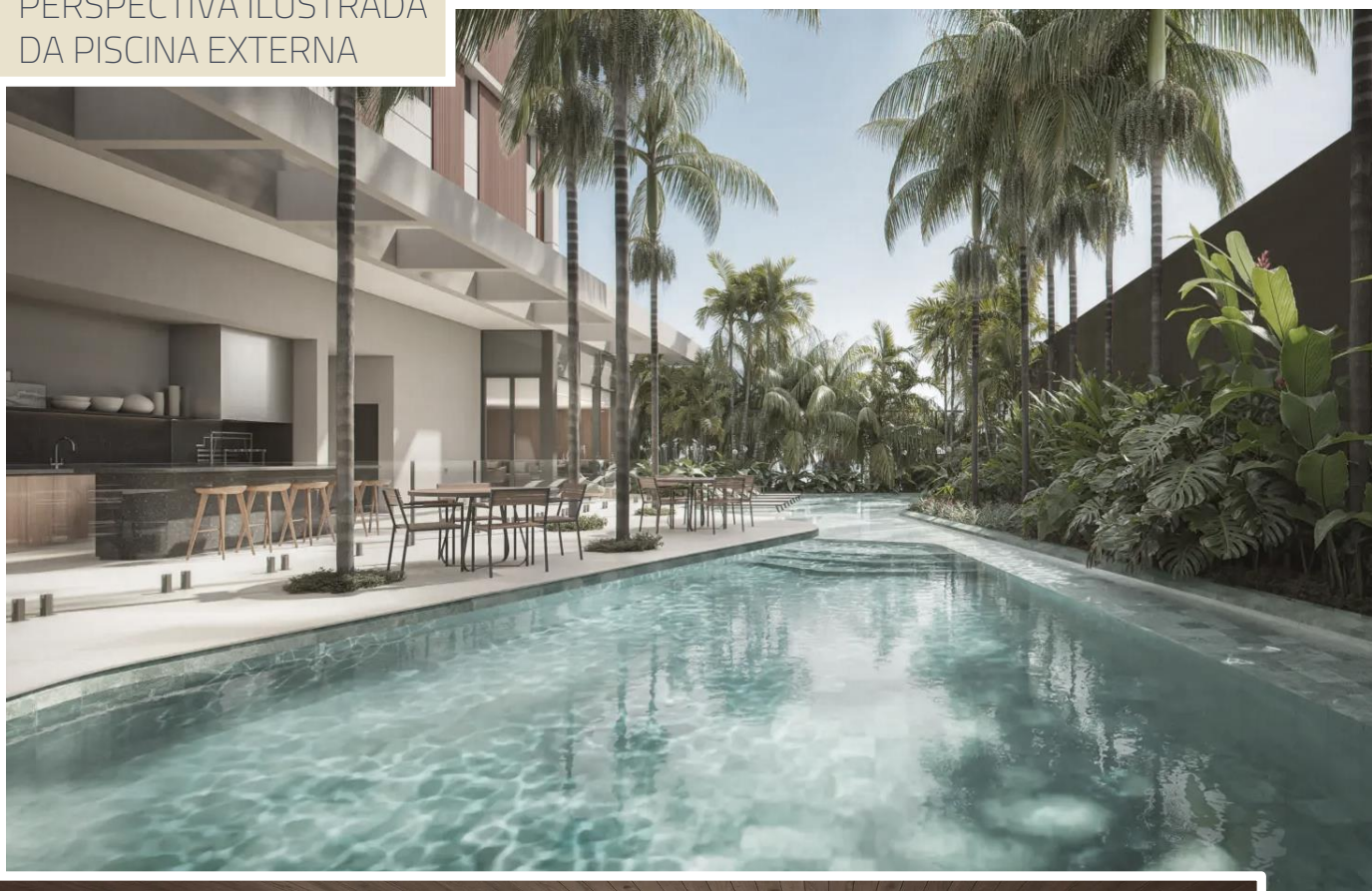
PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA PISCINA COBERTA



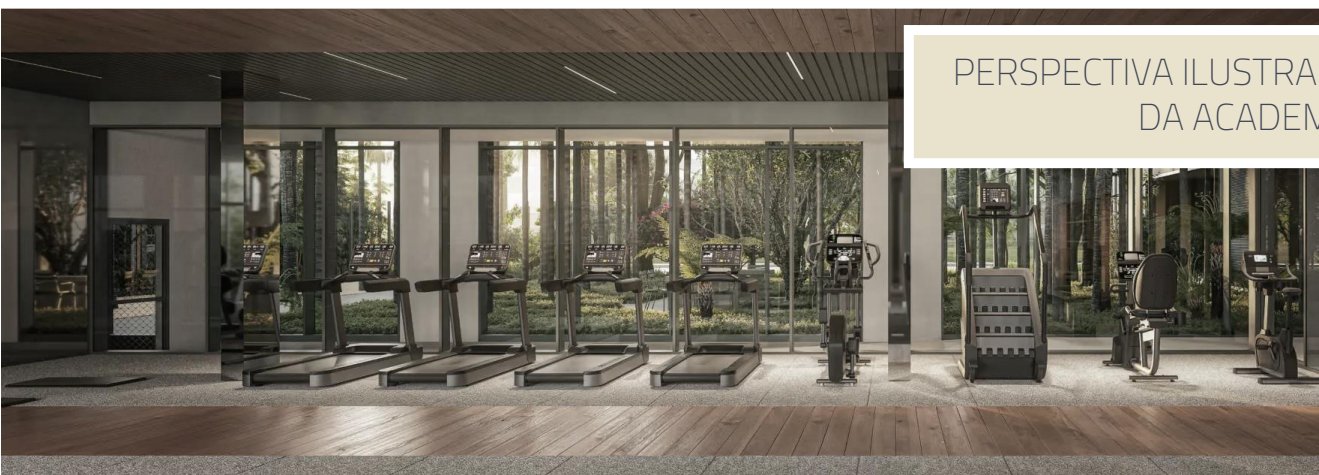
RESIDENCIAL - LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM

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



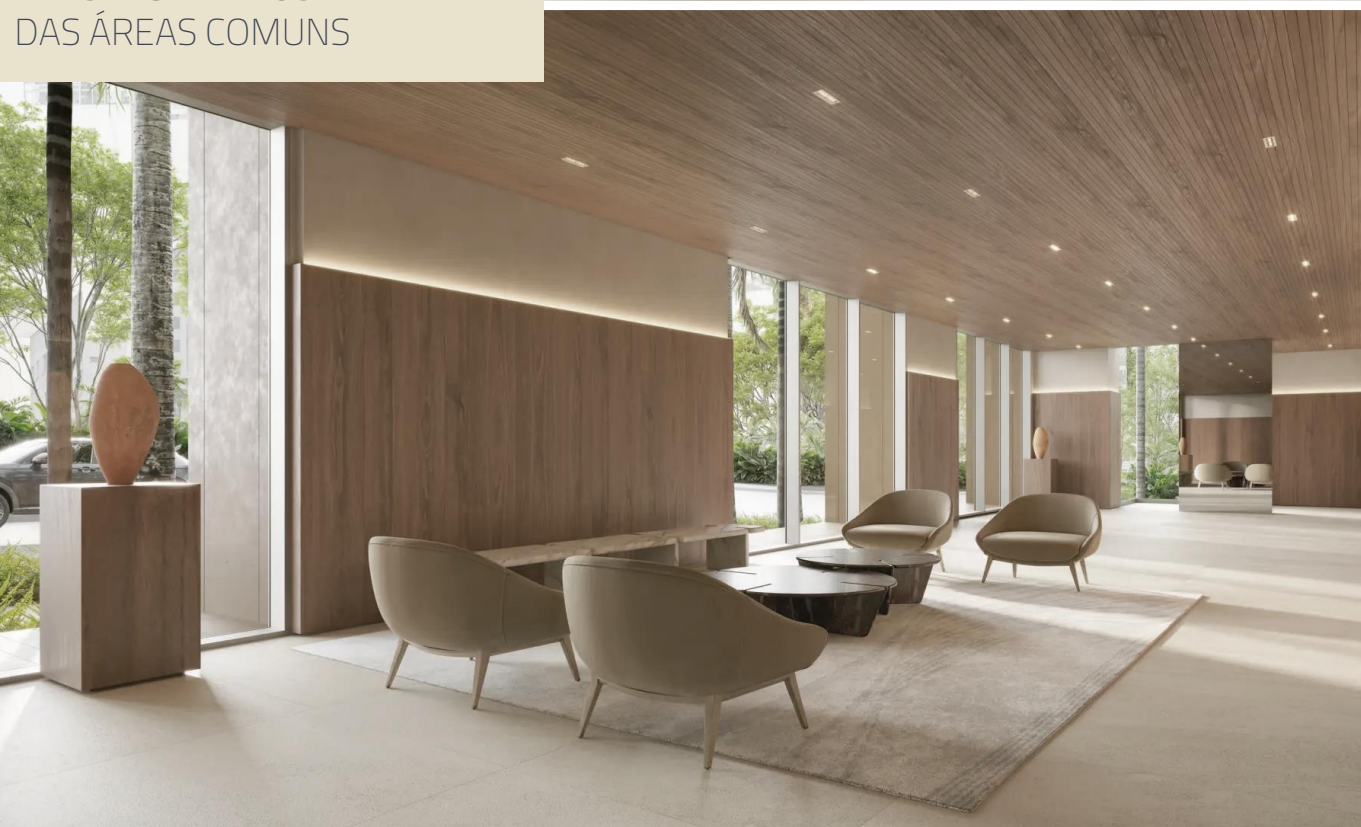
PERSPECTIVA ILUSTRADA
DAS ÁREAS COMUNS



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 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