



OBJETIVO DO FUNDO

Gerar ganho de capital aos cotistas por meio de investimento em um projeto de incorporação de Multifamily localizado em Gwinnett County, Atlanta, nos EUA, com a Incorporadora RangeWater ("RW").

FUNDO

KINEA EQUITY SP I

RESULTADO ESPERADO

US\$ + 15,5% a.a.

EVOLUÇÃO DE OBRAS

28 %

% 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 maio de 2026, o mercado de *multifamily* nos Estados Unidos apresentou queda na taxa de vacância e alta no aluguel médio pedido. A vacância recuou para 8,3%, ante 8,5% no período anterior, enquanto o aluguel médio pedido avançou para US\$ 1.796¹, ante US\$ 1.786. Em relação ao volume de unidades em construção, houve aumento frente a abril, totalizando 565.933 unidades, contra 559.672 no mês anterior. Ainda assim, a absorção líquida trimestral somou 120.778 unidades, acima das 96.159 novas entregas no mesmo período, movimento que tem contribuído para a redução da vacância e a elevação dos aluguéis médios em nível nacional. Apesar da alta mensal no estoque em construção, o patamar atual segue refletindo o menor volume para um trimestre nos últimos 10 anos. No segundo trimestre de 2016, havia 591.375 unidades em construção; esse número cresceu até atingir o pico de 1.180.818 no início de 2023 e, desde então, vem recuando de forma contínua a cada trimestre, alcançando o nível atual, 52% abaixo do pico observado em 2023. Esse cenário sustenta uma visão positiva para o mercado nacional de *multifamily*.

Em Atlanta, a taxa de vacância também apresentou leve recuo, passando de 11,4% para 11,3%. A cidade segue registrando absorção líquida superior ao volume de novas entregas: no trimestre atual, foram absorvidas 4.927 unidades, enquanto 3.519 foram entregues. Efeito que tem favorecido a redução gradual da vacância e a sustentação dos aluguéis. No que diz respeito ao volume de unidades em construção, houve queda de 15.482 para 14.294 unidades, em linha com a tendência nacional. Trata-se de um dos menores níveis dos últimos 10 anos, sendo comparável apenas ao terceiro trimestre de 2020, quando havia 14.199 unidades em construção; em todos os demais trimestres desde 2016, o volume foi superior. Esse contexto também preserva uma visão positiva para o futuro do mercado de *multifamily* em Atlanta. Em termos de locação, o aluguel médio pedido por unidade na cidade ficou em US\$ 1.667¹ em maio, ante US\$ 1.660 no período anterior.

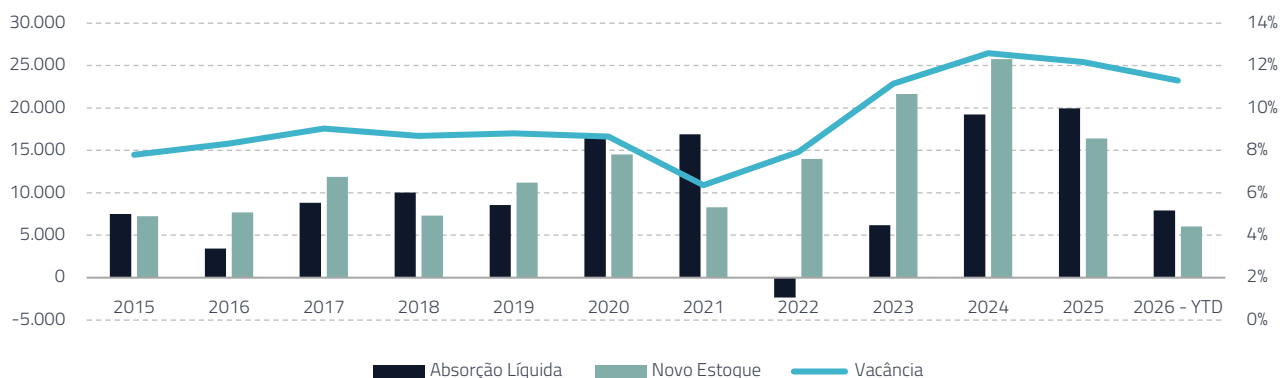
FUNDO

Em relação ao projeto, o mês de maio foi marcado pela consolidação dos avanços de infraestrutura e pela evolução da superestrutura. Foram concluídas as instalações subterrâneas de utilidades, com avanço das etapas de pavimentação e da implantação de guias e sarjetas nas áreas comuns do empreendimento. Também houve progresso nas concretagens das lajes de edifícios residenciais, enquanto o *clubhouse* avançou com a execução da estrutura e da cobertura, além da continuidade das instalações elétricas e hidráulicas internas, que também evoluíram em um edifício residencial adicional. No mês, o Fundo aportou US\$ 2.761.000 para a cobertura dos custos de construção e demais despesas do projeto. Ainda assim, foi iniciado o uso do financiamento bancário para pagar as despesas de construção do projeto, sendo que, referente ao mês de maio, a parcela paga pelo banco foi de US\$ 477.000.

Com o início das liberações do financiamento para a obra, foi realizada em junho a chamada de capital prevista para o projeto, no valor de US\$ 4.200.000, equivalente a 13,4% do capital total comprometido. Esse montante deve ser suficiente para cobrir as despesas de maio em diante do projeto e do fundo, enquanto os custos de obra passarão a ser financiados, conforme previsto na viabilidade inicial.

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

MERCADO DE *MULTIFAMILY* – ATLANTA, EUA²



Ao longo de 2026, Atlanta segue se destacando pela elevada liquidez no mercado de ativos *multifamily* nos Estados Unidos. Até o momento, já foram transacionados mais de US\$ 1,8 bilhão em ativos na cidade, o que a coloca como o quinto mercado mais líquido do país no ano. Sob uma perspectiva histórica, considerando a média anual transacionada nos últimos cinco anos, de US\$ 9,5 bilhões, Atlanta ocupa a segunda posição entre os mercados mais líquidos dos Estados Unidos e lidera entre as cidades do Sunbelt, atrás apenas de Nova York, cuja média no período foi de US\$ 10,1 bilhões. O tíquete médio das transações também reforça esse posicionamento. Em 2026, o valor médio por operação em Atlanta foi de US\$ 22 milhões, o segundo maior entre os dez mercados mais líquidos do país. Para comparação, a média desses dez mercados foi de US\$ 12,3 milhões, patamar 44% inferior ao observado em Atlanta.

A capacidade de absorção de novas unidades permanece como outro ponto forte do mercado local. No segundo trimestre de 2026, Atlanta registrou absorção líquida de 4.927 unidades, o que a coloca na terceira posição no ranking nacional de mercados com maior absorção líquida no período.

IMAGENS AÉREAS:

Disponibilizamos, no link abaixo, imagens aéreas atualizadas do projeto:

<https://www.youtube.com/watch?v=kFknTovSE2k>

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ¹	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 ²	INÍCIO DO FUNDO	PRAZO DE DESINVESTIMENTO ³
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%
QUARTA	JUN - 2026	US\$ 4.200.000	13,4%



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.

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

relacionamento@kinea.com.br

www.kinea.com.br

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos