



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

34 %

% 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 junho de 2026, o mercado de *multifamily* nos Estados Unidos apresentou nova redução na taxa de vacância, acompanhada de leve alta no aluguel médio pedido. A vacância recuou para 8,1%, ante 8,3% no período anterior, enquanto o aluguel médio pedido avançou para US\$ 1.799¹, em comparação a US\$ 1.796. O volume de unidades em construção também registrou redução relevante, totalizando 560.836 unidades, ante 565.933 em maio. Esse movimento reflete a resiliência da demanda: no trimestre, a absorção líquida alcançou 160.435 unidades, superando as 115.098 unidades entregues no período. Ao longo do ano, a absorção líquida já excedeu as novas entregas em mais de 50 mil unidades. Em paralelo, o atual volume de unidades em construção representa o menor patamar trimestral dos últimos dez anos. A combinação entre menor oferta futura e absorção consistente reforça a perspectiva positiva para os fundamentos do setor nos próximos anos.

Em Atlanta, a taxa de vacância também apresentou queda, passando de 11,3% para 11,1%. A cidade segue registrando absorção líquida superior ao volume de novas entregas: no trimestre, foram absorvidas 6.617 unidades, enquanto 3.987 unidades foram entregues. Esse cenário contribui para a redução gradual da vacância e para a sustentação dos aluguéis. O volume de unidades em construção continuou recuando em junho, de 14.294 para 14.135 unidades, em linha com a tendência observada nacionalmente e no menor patamar dos últimos dez anos para Atlanta. No primeiro semestre, a absorção líquida superou as entregas em mais de 3 mil unidades, posicionando a cidade como um dos principais vetores da melhora dos fundamentos do mercado nacional. Em termos de locação, houve uma pequena melhora no aluguel médio pedido por unidade, que atingiu US\$ 1.671¹, ante US\$ 1.667 no mês anterior.

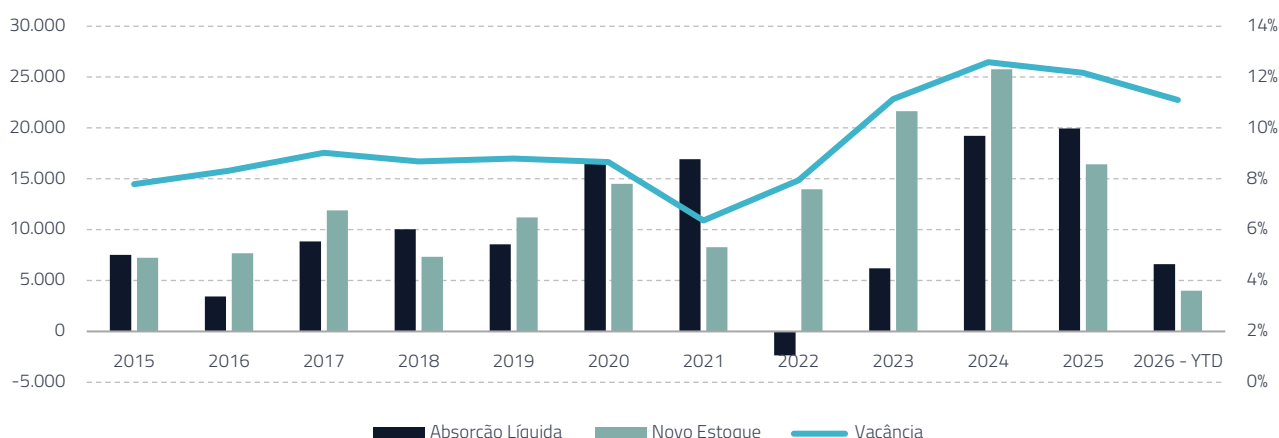
FUNDO

No projeto, junho foi marcado pela evolução simultânea das frentes de estrutura, instalações e acabamentos. No *club house*, foram concluídas a estrutura e a instalação das paredes internas, com início da pintura dos ambientes. Em quatro edifícios residenciais, as obras avançaram para as etapas de instalações e acabamento externo. Adicionalmente, foram concluídas a estrutura e a cobertura de um edifício residencial, enquanto outros três edifícios seguiram em fase de montagem de suas estruturas. Também prosseguiram os trabalhos na última garagem do empreendimento, bem como as atividades de infraestrutura externa. A evolução do projeto segue em linha com o projetado. Com o início do financiamento bancário, as despesas de junho, que totalizaram US\$ 3.307.000, passaram a ser pagas diretamente pelo banco e refletem os avanços de obra realizados no período.

Em junho, foi concluída a última chamada de capital prevista para o projeto, no valor de US\$ 4.200.000, equivalente a 13,4% do capital total comprometido. Os recursos serão destinados à cobertura das despesas remanescentes do projeto e do fundo, enquanto os custos de construção continuarão sendo financiados conforme as premissas estabelecidas na viabilidade inicial.

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

MERCADO DE MULTIFAMILY – ATLANTA, EUA²



Ao final do primeiro semestre de 2026, a liquidez do mercado de ativos de multifamily permanece como um dos principais destaques de Atlanta. Até o momento, foram transacionados aproximadamente US\$ 2 bilhões em ativos na cidade, mantendo-a como o segundo mercado mais líquido do Sunbelt. A capacidade de absorção de novas unidades também segue como um importante diferencial: no primeiro semestre, a absorção líquida superou o volume de novas entregas em 3.787 unidades, posicionando Atlanta em segundo lugar entre os 20 maiores mercados do país nesse indicador.

Outro fator favorável é a acessibilidade dos aluguéis em relação à renda local. Em Atlanta, o custo do aluguel representa cerca de 21% da renda da população, o terceiro menor comprometimento entre os 20 maiores mercados dos Estados Unidos, comparado à média de 26,5% observada nesse grupo.

IMAGENS AÉREAS:

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

https://www.youtube.com/watch?v=c80y_m_OSns

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 o retorno total do capital aportado pelos participantes, e o resultado esperado já inclui o pagamento de performance.
3. O prazo do fundo é 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 ICVM 571, 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