

OBJETIVO DO FUNDO

Gerar ganho de capital aos cotistas através da participação imobiliária em um projeto de alto padrão a ser desenvolvido em parceria com a Benx Incorporadora

Prospecto do Fundo

PATRIMÔNIO LÍQUIDO²

R\$ 29.374.334,99

NÚMERO DE COTAS

2.935.609

VALOR PATR. DA COTA²

R\$ 10,01

RESULTADO ESPERADO³

IPCA + 11,4% a.a.

VENDIDO

46%

EVOLUÇÃO DE OBRAS

-

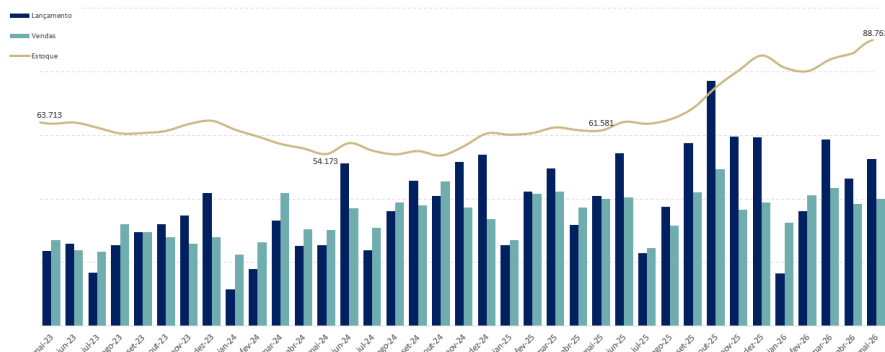
DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO

-

MERCADO

Em maio, o mercado imobiliário de São Paulo manteve um nível elevado de atividade, com 9.993 unidades vendidas, em linha com o mesmo mês de 2025, e 13.130 unidades lançadas, crescimento de 28% na comparação anual. Como consequência do volume de lançamentos acima das vendas, a oferta final avançou para 88.761 unidades, ante 61.581 unidades em maio do ano anterior. A absorção mensal ficou em 10,1%, levando o prazo teórico de escoamento do estoque para aproximadamente 9 meses.

O mercado segue concentrado em unidades compactas e, principalmente, no segmento econômico. As unidades de até 45 m² representaram 89% dos lançamentos e 90% das vendas no mês, com 11.747 unidades lançadas e 9.003 unidades vendidas. Dentro desse recorte, a faixa entre 30 m² e 45 m² respondeu por 52% dos lançamentos e 64% das vendas, enquanto o segmento MCMV concentrou 70% dos lançamentos e 71% das vendas em maio. Por outro lado, as unidades acima de 45 m² registraram 1.383 unidades lançadas e 990 vendidas, com estoque de 18.392 unidades e prazo teórico de escoamento de cerca de 16 meses, reforçando a menor liquidez deste segmento.



**CADASTRE-SE PARA
RECEBER O RELATÓRIO
MENSALMENTE**

Data Base das informações: 31/07/2026

1. Fonte: SECOVI.

2. Fonte: Banco Central.

Embora os níveis de vendas ainda estejam em patamares altos e resilientes, enxergamos um ambiente de mercado mais seletivo, principalmente por parte dos clientes, que estão impactados pelo momento macroeconômico mais restritivo, principalmente no segmento de média renda que historicamente é mais dependente das taxas de juros.

As taxas médias de financiamento seguem em patamares muito elevados, alcançando no mês de maio a taxa média de 14,33%, em linha com o indicador de maio de 2025, e +2,84 pontos percentuais acima de maio de 2024.

O INCC-DI acumulado em 12 meses até junho/26 atingiu 6,76% e o IPCA está em 4,64%. Os indicadores de custos e a escassez de mão de obra continuam pressionando a indústria para ter uma maior eficiência na execução nos canteiros de obra. Na ponta comercial, a pressão de custos tem dificultado o repasse integral de preços nos projetos, principalmente no mercado de média renda, exigindo uma maior disciplina comercial neste cenário mais competitivo.

FUNDO

O destaque do mês de julho foi a comercialização de 2 unidades e a obtenção do Alvará de Execução de obras. Com as unidades comercializadas, o projeto alcançou 46% vendido, resultado acima do previsto inicialmente.

Dentro do planejamento inicial é esperado um arrefecimento natural na velocidade de vendas, em função do início das obras e da desmobilização do stand e apartamento decorado. Para minimizar os impactos deste efeito, em conjunto com a Benx e o time de engenharia, viabilizamos a construção de um ponto de vendas na esquina do terreno, para garantir a manutenção ativa da equipe comercial no empreendimento. O objetivo desta ação é manter o projeto ativo no mercado e perante o público-alvo de clientes esperado.

Destacamos, neste relatório, as fotos do terreno após a desmobilização do stand de vendas para início das obras.

A expectativa de retorno¹ para o projeto se mantém em IPCA + 11,4% a.a. e a expectativa para a próxima chamada é no 4T de 2026.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ²	GESTOR	ADMINISTRADOR
2,03%	Kinea Investimentos	BTG Pactual
TAXA DE PERFORMANCE ³	INÍCIO DO FUNDO	PRAZO DE DESINVESTIMENTO ¹
20% do que exceder IPCA + 6% aa	Junho/2025	5 anos

1. As previsões de habite-se estão sujeitas a possíveis postergações de obra.
2. A taxa de administração é cobrada sobre o valor do capital efetivamente integralizado e já está considerada no montante a ser investido pelos participantes.
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
4. Rentabilidade sem considerar taxas de distribuição e coordenação.

CHAMADAS DE CAPITAL

Data	Valor (R\$)
Out/2025	20.986.080,00
Mai/2026	8.553.884,00
Total	29.539.685,00

PROJEÇÃO DE CHAMADAS⁵

Mês	Expectativa*
3T 2026	0,0%
4T 2026	-10,0%
2027	-52,0%
2028	0,0%
2029	0,0%
2030	0,0%

5. A expectativa de valores da chamada pode sofrer alterações sem aviso prévio

VENDAS

INDICADOR	Tipo	Nov/25	Dez/25	Jan/26	Fev/26	Mar/26	Abr/26	Mai/26	Jun/26	Jul/26
% VENDAS	Apartamento	27,1%	29,0%	30,0%	30,0%	37,1%	37,1%	43,0%	43,0%	46,0%

AUTÓR JARDINS

AUTÓR JARDINS

FOTOS DO STAND DE VENDAS



AUTÓR JARDINS

FOTOS DO STAND DE VENDAS
E TAPUME



AUTÓR JARDINS

LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA NO JARDIM EUROPA, A 1 KM DO PARQUE IBIRAPUERA



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA
FACHADA

AUTÓR JARDINS

ARQUITETURA, PAISAGISMO E INTERIORES COM NOMES DE DESTAQUE

PERSPECTIVA ILUSTRADA
DO VOO



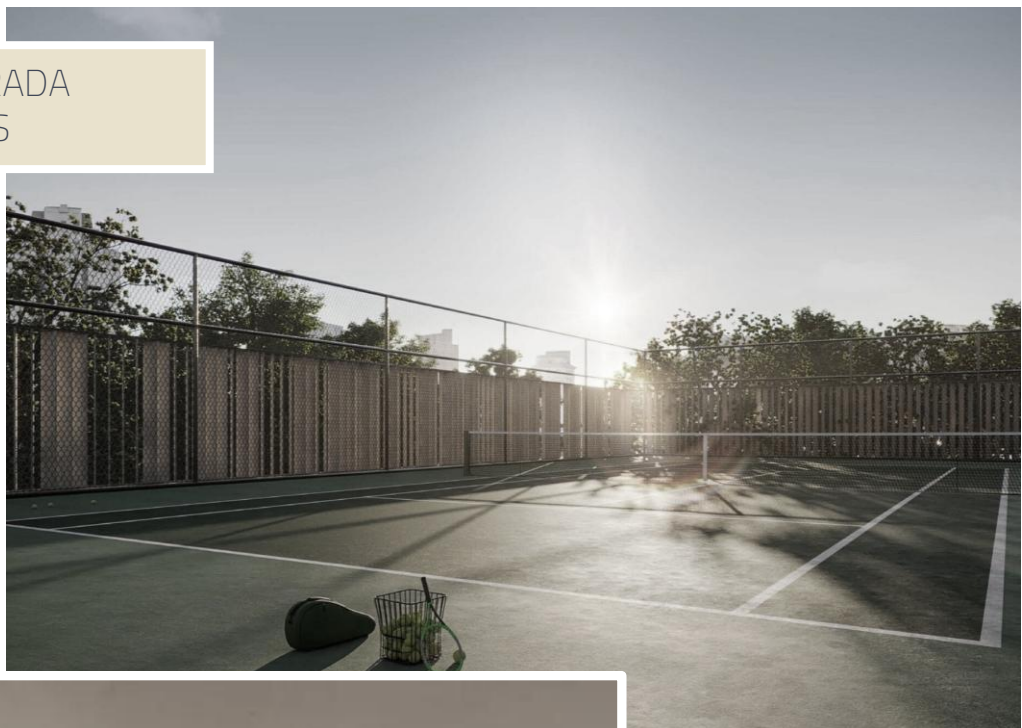
PERSPECTIVA ILUSTRADA
DO ACESSO



AUTÓR JARDINS

ÁREA DE LAZER COMPLETA COM SALÃO DE FESTAS, ESPAÇO WELLNESS E ÁREA FITNESS

PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA QUADRA DE TÊNIS



PERSPECTIVA ILUSTRADA DO SALÃO
DE FESTAS



AUTÓR JARDINS



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA
ACADEMIA



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA
PISCINA COBERTA

PLANTA 188M²



PLANTA 263M²





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



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos