



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

44 %

% 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

MERCADO:

Em julho de 2026, o mercado de *multifamily* nos Estados Unidos manteve fundamentos positivos, com nova redução da taxa de vacância e estabilidade nos valores de locação. A vacância recuou para 8,0%, ante 8,1% no período anterior, enquanto o aluguel médio pedido avançou marginalmente para US\$ 1.802¹, em comparação a US\$ 1.799. O volume de unidades em construção continuou em trajetória de queda, totalizando 550.983 unidades, ante 560.836 em junho, permanecendo no menor patamar dos últimos dez anos. A demanda segue absorvendo a nova oferta: em julho, a absorção líquida atingiu 72.074 unidades, acima das 46.151 unidades entregues no período. No acumulado do ano, a absorção líquida já supera as novas entregas em mais de 80 mil unidades. Considerando a perspectiva de continuidade desse desequilíbrio entre demanda e oferta, mantemos a visão de redução gradual da vacância e de crescimento dos aluguéis nos próximos trimestres.

Em Atlanta, a taxa de vacância apresentou redução mais expressiva, passando de 11,1% para 10,5%. O movimento foi impulsionado pela absorção líquida de 3.444 unidades no mês, comparada a 1.246 unidades entregues. O volume de unidades em construção também manteve sua trajetória de queda, passando de 14.135 para 13.108 unidades, o menor patamar dos últimos dez anos. No acumulado de 2026, a absorção líquida superou as entregas em mais de 6 mil unidades, evidenciando a resiliência da demanda local e contribuindo para a melhora dos fundamentos de ocupação. Em termos de locação, o aluguel médio pedido permaneceu praticamente estável, avançando de US\$ 1.671¹ para US\$ 1.673¹.



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

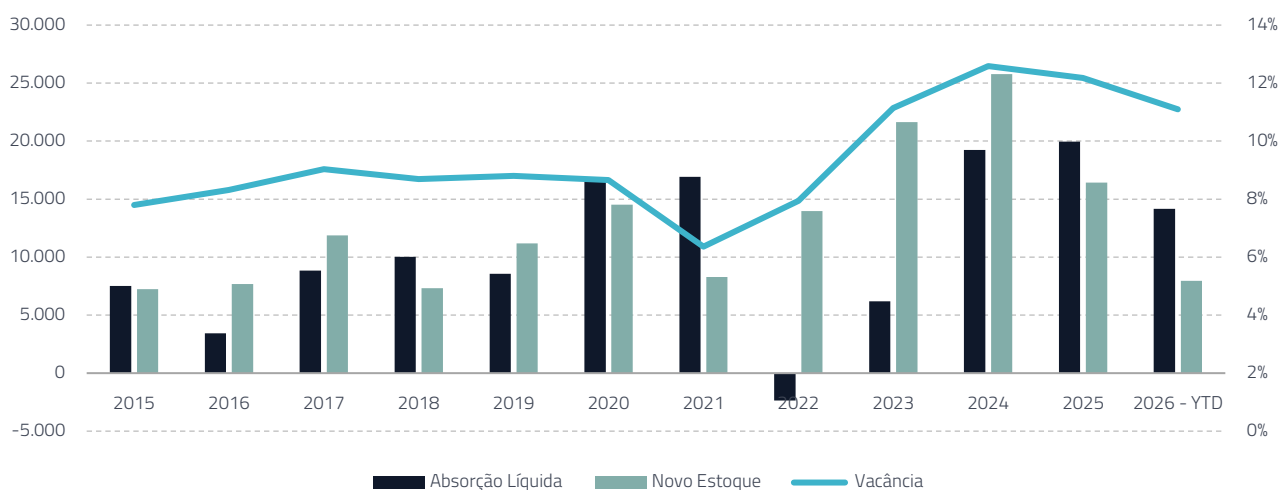
FUNDO

No projeto, o mês de julho foi marcado pela continuidade dos avanços nas frentes de estrutura, instalações e acabamentos. No *club house*, prosseguiram os serviços de pintura interna, após a conclusão da instalação de calhas e condutores pluviais. Entre os edifícios residenciais, dois avançaram nas instalações elétricas, hidráulicas e mecânicas, com evolução das fachadas e dos revestimentos externos; outros dois tiveram a instalação da estrutura de cobertura concluída, enquanto dois edifícios adicionais seguiram em fase de montagem das estruturas. Nas garagens, foram concluídos os serviços de pintura externa de uma unidade e de instalação de revestimento externo e telhas em outra, com continuidade da cobertura da terceira garagem.

No projeto, os desembolsos de julho totalizaram US\$ 5.500.000, integralmente cobertos pelo financiamento, em linha com o previsto no plano de negócios. Os recursos foram destinados à cobertura dos custos de construção e demais despesas do projeto.

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 de ativos de multifamily. Até o momento, foram transacionados aproximadamente US\$ 2,7 bilhões em ativos na cidade, mantendo-a como o segundo mercado mais líquido do Sunbelt. A capacidade de absorção também permanece como um dos principais diferenciais locais: com a absorção líquida superando as novas entregas em 6.208 unidades, Atlanta ocupa a primeira posição entre os 20 maiores mercados de multifamily dos Estados Unidos nesse indicador.

Outro fator favorável é a saudável relação da representatividade dos aluguéis em relação à renda local. Em Atlanta, o custo do aluguel representa aproximadamente 20,9% da renda da população, o segundo menor comprometimento entre os 15 maiores mercados dos Estados Unidos e substancialmente inferior à média de 27,7% observada nesse grupo.

IMAGENS AÉREAS:

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

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

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