

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



Diversificação



Gestão Profissional



Alocações



Dividendos Mensais

[PROSPECTO DO FUNDO →](#)

PATRIMÔNIO LÍQUIDO⁵

R\$ 26.518.813

NÚMERO DE COTAS

2.764.682

VALOR PATR. DA COTA⁵

R\$ 9,59

RESULTADO ESPERADO⁴

IPCA + 11,4% a.a.

VENDIDO

47%

EVOLUÇÃO DE OBRAS

—

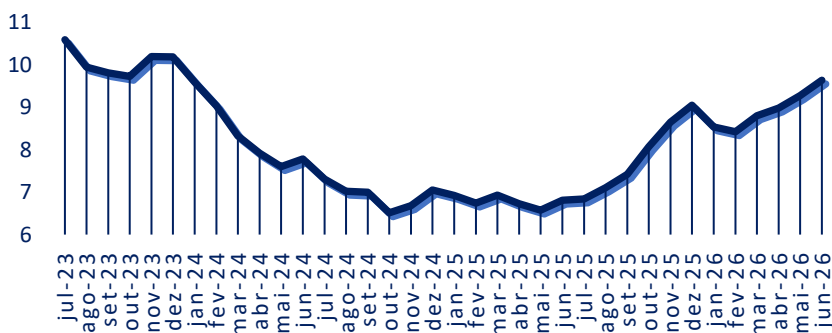
DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO

—

MERCADO

Em junho, o mercado imobiliário residencial da cidade de São Paulo¹ manteve um volume elevado de atividade, embora com sinal de acomodação nas vendas em relação ao fluxo de lançamentos. Foram comercializadas 9.308 unidades no mês, enquanto os lançamentos somaram 12.571 unidades, levando a oferta final para 91.546 unidades, o maior nível da série recente. No acumulado de janeiro a junho, as vendas alcançaram 58,2 mil unidades (+2% em relação ao 1S25), frente a 65,2 mil lançamentos (+6% em relação ao 1S25). A absorção mensal foi de 9,2%, sinalizando que a absorção permanece relevante, mas insuficiente para impedir a recomposição do estoque diante do volume de novos projetos, levando o prazo esperado para consumo de estoque para 10 meses.

TEMPO PARA ZERAR ESTOQUE (MESES)



Os volumes de vendas e lançamentos seguem relevantemente concentrados no segmento econômico/MCMV, com 10.181 unidades lançadas e 6.957 unidades vendidas, o que equivale a 81% e 75% do mercado, respectivamente.

O segmento terminou junho com 52.843 unidades em oferta e VSO de 11,6%. Nos demais segmentos, observamos um arrefecimento na VSO para o patamar de 5,7%, reforçando que a maior liquidez segue nos produtos enquadrados nas faixas de menor ticket.

O aumento do estoque merece atenção, ainda que esteja concentrado em lançamentos recentes e em unidades em construção, e não em produto pronto. A oferta final passou de 88.283 unidades em maio para 91.546 unidades em junho, uma alta líquida de 3.263 unidades no mês. Apesar de o patamar de oferta ser elevado, a composição ainda é saudável do ponto de vista de risco imediato de estoque, com a maior parte vinculada a projetos novos com possibilidade de absorção ao longo do ciclo de obras. De toda forma, o aumento no volume de estoque, deve seguir pressionando a performance dos novos lançamentos, que passam a encontrar um cenário de maior disponibilidade de produtos e competitividade.

As taxas médias de financiamento² seguem em patamares muito elevados, mantendo os 14,3% de taxa média do mês anterior. Tal cenário reforça o comportamento atual do mercado, focado nos segmentos econômico e altíssimo padrão, visando menor dependência dos compradores por financiamento.

1. Fonte: SECOVI. 2. Fonte: Banco Central

FUNDO

Com a venda de mais um apartamento no mês de agosto, o projeto alcançou a marca de 47% das unidades vendidas, 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.

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

2,03% a.a.

Taxa de administração²

Kinea Investimentos

Gestor

BTG Pactual

Administrador

20% do que exceder IPCA + 6,0% a.a.

Taxa de performance³

Junho/2025

Início do Fundo

5 anos

Prazo de desinvestimento¹

1. Conforme previsto no Regulamento do Fundo.
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.
5. Data base 31/08/2026

CHAMADAS DE CAPITAL

DATA	VALOR (R\$)
Out/2025	20.100.930
Mai/2026	7.711.745
Total	27.812.675

PROJEÇÃO DE CHAMADAS¹

MÊS	EXPECTATIVA*
3T 2026	0,0%
4T 2026	-10,0%
2027	-52,0%
2028	0,0%
2029	0,0%
2030	0,0%

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%	47,1%

1. A expectativa de valores da chamada podem sofrer alterações sem aviso prévio



AUTÓR
JARDINS



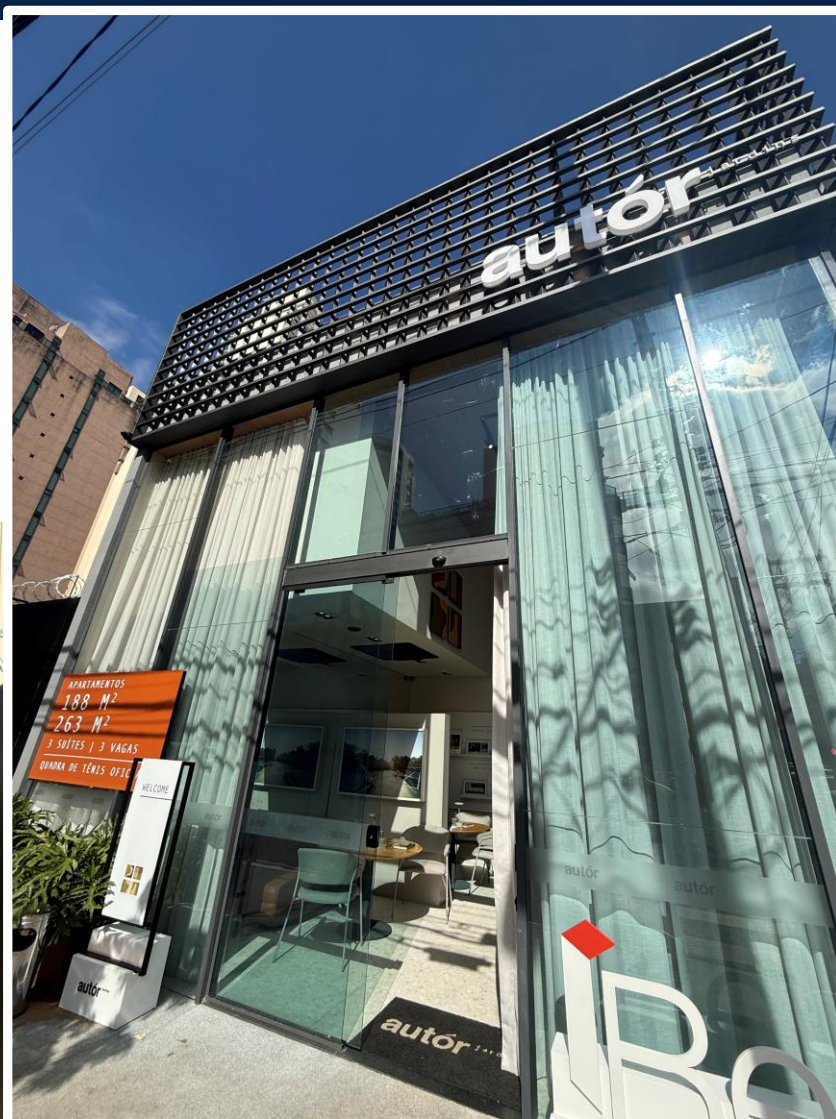
AUTÓR JARDINS

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

PERSPECTIVA ILUSTRADA
DO VOO

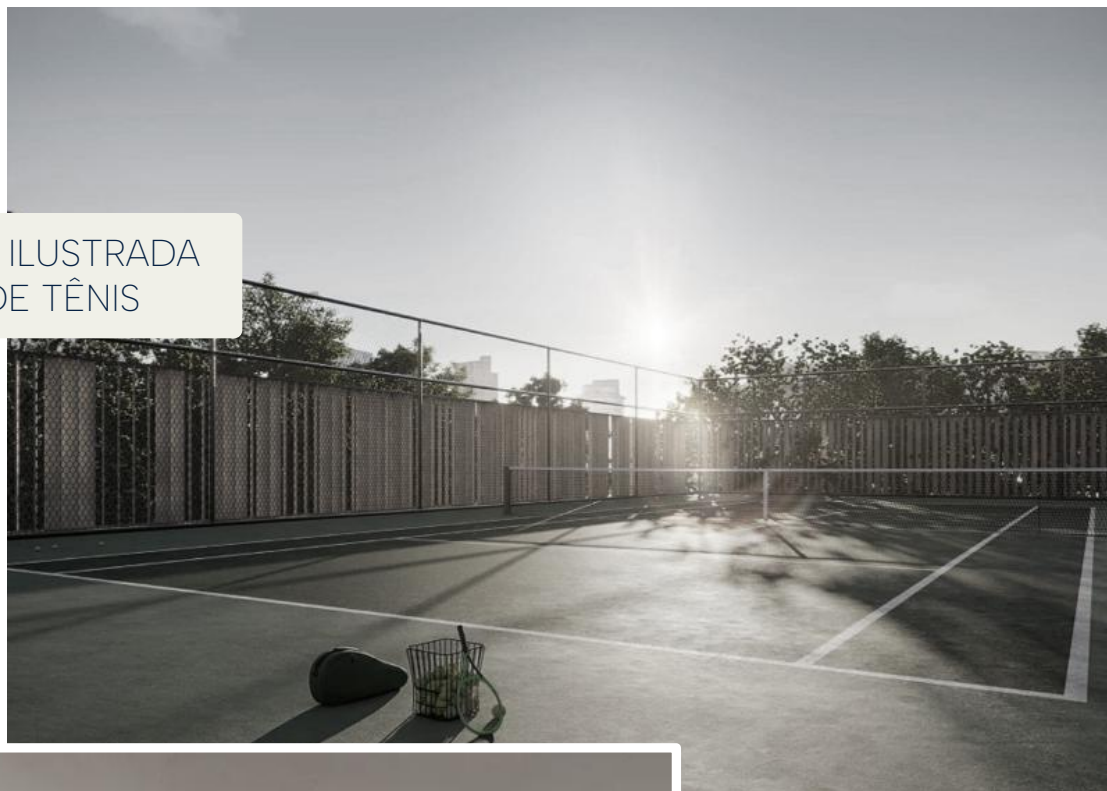


PERSPECTIVA ILUSTRADA
DO ACESSO



AUTÓR JARDINS

PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA QUADRA DE TÊNIS



PERSPECTIVA ILUSTRADA
DO SALÃO DE FESTAS



AUTÓR JARDINS

PERSPECTIVA
ILUSTRADA DA ACADEMIA



PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA PISCINA COBERTA



AUTÓR JARDINS

PLANTA 188M²



PLANTA 263M²



Este material de divulgação 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. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM (Serviço de atendimento ao Cidadão em www.cvm.gov.br). Os fundos de condomínio aberto e não destinados a investidores qualificados possuem lâminas de informações essenciais. Não há garantia de tratamento tributário de longo prazo para os fundos que informam buscar este tratamento no regulamento. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Estes documentos podem ser consultados no site da CVM em (www.cvm.gov.br) ou no site dos respectivos Administradores dos fundos. Fundos com menos de 6 meses de histórico não podem ter sua rentabilidade exibida. É recomendada para a avaliação de performance dos fundos de investimento, a análise de, no mínimo, 12 meses. Os Fundos de Investimento da Kinea podem apresentar um alto grau de volatilidade e risco. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura. Fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. As rentabilidades divulgadas não são líquidas de impostos. 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. Os Fundos de Investimento em Participações (FIP) 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 de o cotista aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) seguem a ICVM472, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. Os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) seguem a ICVM356, portanto são condomínios abertos ou fechados, sendo que: (i) quando condomínios abertos, o resgate das cotas está condicionado à disponibilidade de caixa do fundo; e (ii) quando condomínios fechados, em que as cotas não são resgatáveis, os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. 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. 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: relacionamentokineape@kinea.com.br.



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

KINEA.COM.BR

