

OBJETIVO DO FUNDO

Gerar ganho de capital aos cotistas através da participação imobiliária em um projeto de alto padrão a ser desenvolvido com o Grupo R. Yazbek ("Yazbek").

- Diversificação
- Gestão Profissional
- Alocações
- Dividendos Mensais

PATRIMÔNIO LÍQUIDO³

R\$ 93.222.547,75

NÚMERO DE COTAS

8.742

VALOR PATR. DA COTA³

R\$ 10.663,76

RESULTADO ESPERADO

IPCA + 9,0% a.a.

VENDIDO – APARTAMENTO

44%

VENDIDO – STUDIO

72%

EVOLUÇÃO DE OBRA

1,95%

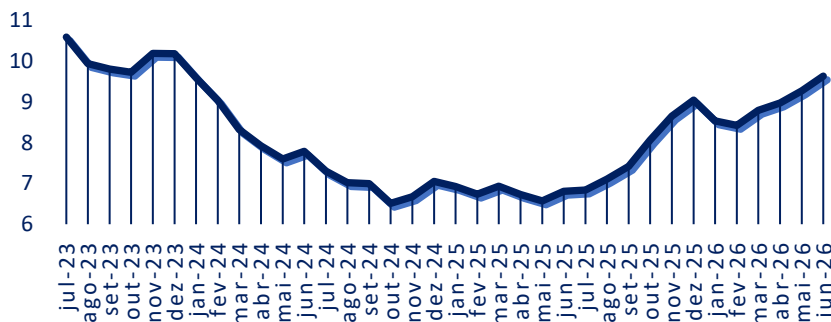
DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO

—

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

O projeto manteve a marca de 44% vendido nas unidades maiores, resultado acima do previsto originalmente e, para a tipologia dos studios, o empreendimento atinge a expressiva marca de 72% vendido, com 3 vendas no mês de agosto, também acima das expectativas iniciais.

Em julho destacamos o avanço inicial das obras de 1,95%, em linha com o cronograma. As principais atividades são a escavação e a execução das paredes de contenção em perfil metálico e das placas pré-moldadas de concreto.

Em função do início das obras, para minimizar os efeitos naturais da desaceleração da velocidade de vendas, em conjunto com a R. Yazbek, conseguimos viabilizar uma estrutura de vendas na região do futuro bosque do empreendimento.

Por fim, a expectativa de retorno para o projeto se mantém em IPCA + 9,0% a.a.

VENDAS

INDICADOR	TIPO	DEZ/25	JAN/26	FEV/26	MAR/26	ABR/26	MAI/26	JUN/26	JUL/26	AGO/26
% VENDAS	Apartamento	33,0%	33,0%	37,8%	40,0%	43,0%	43,0%	43,0%	44,0%	44,0%
% VENDAS	Studio	-	-	-	-	-	44,0%	71,9%	69,0%	71,9%

1,15% a.a.

Taxa de administração⁵

Kinea Investimentos

Gestor

Intrag DTVM Ltda

Administrador

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

Taxa de performance⁶

Abril de 2025

Início do Fundo

6 anos

Prazo do Fundo⁴

3. Base 31/08/2026

4. Conforme previsto no Regulamento do Fundo.

5. A taxa de administração é cobrada sobre o valor do capital efetivamente integralizado e já está considerada no montante a ser investido pelos participantes.

6. 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.



LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM



RESIDENCIAL – LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM

FOTOS DO DECORADO



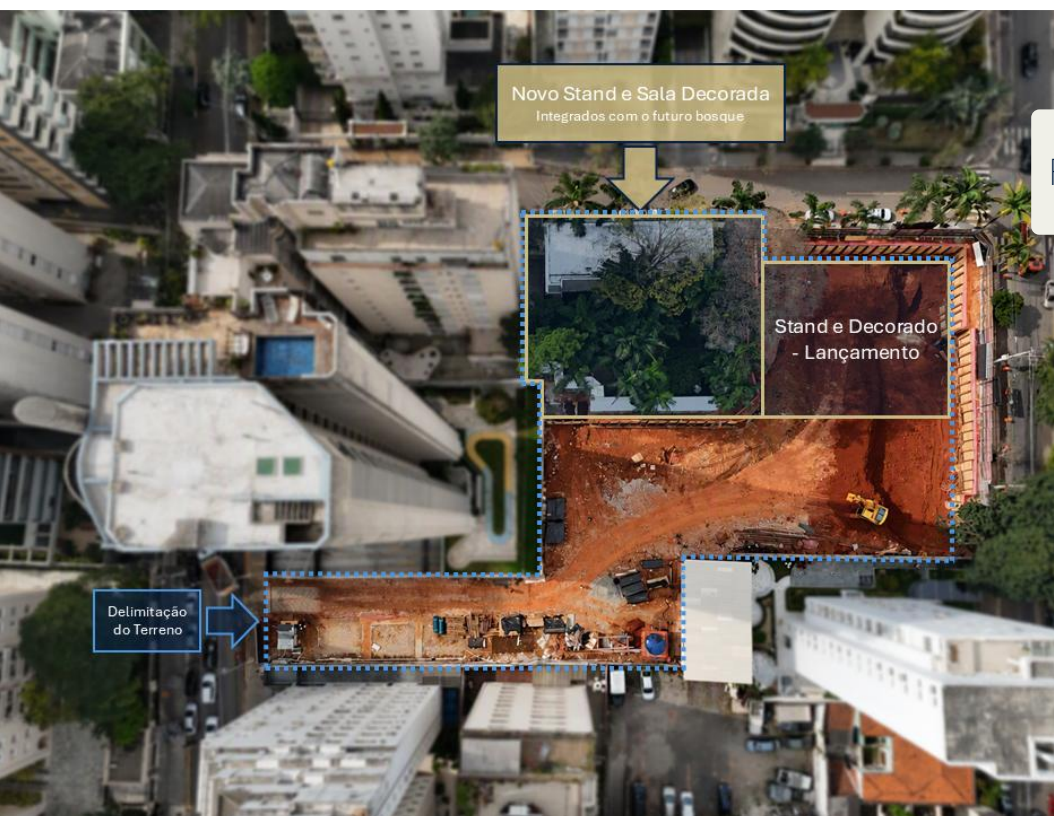
RESIDENCIAL – LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM



FOTOS DO STAND DE
VENDAS E TAPUME



RESIDENCIAL – LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM



FOTOS DO TERRENO



RESIDENCIAL – LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM

LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA COM VISTA PARA O PARQUE IBIRAPUERA E BOSQUE PRIVATIVO

PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA FACHADA



RESIDENCIAL – LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM

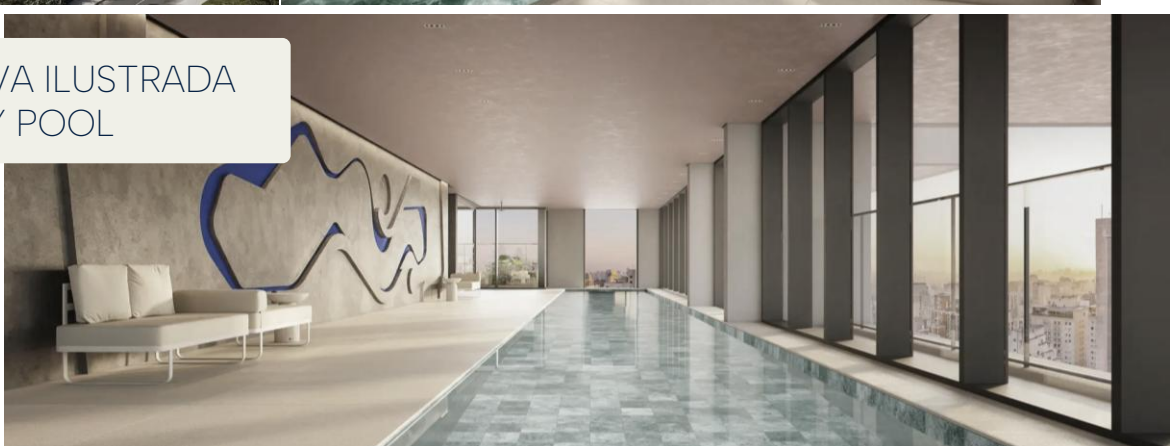
ESPAÇO WELLNESS BY TANIA GINJAS



PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA VITALITY POOL



PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA VITALITY POOL



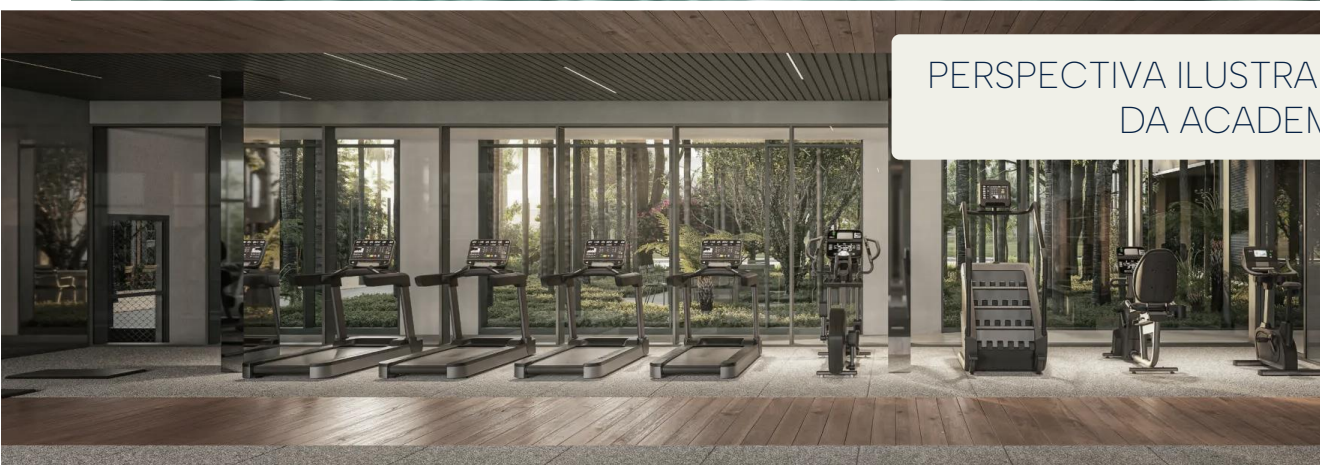
RESIDENCIAL – LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM

LAZER COMPLETO COM QUADRA DE TÊNIS, PILATES E FITNESS TECHNOGYM

PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA PISCINA EXTERNA



PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA ACADEMIA



RESIDENCIAL – LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM



PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA QUADRA DE TÊNIS



RESIDENCIAL – LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM



PERSPECTIVA ILUSTRADA
DAS ÁREAS COMUNS



RESIDENCIAL – LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM



PERSPECTIVA ILUSTRADA
DAS ÁREAS COMUNS

RESIDENCIAL – LANÇAMENTO DE ALTO PADRÃO MAAM

PLANTA 163M²



PLANTA 221M²



PLANTA 230M²



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

