

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”).

 Gestão Profissional

FUNDO

KINEA EQUITY SP I

RESULTADO ESPERADO

US\$ + 15,5% a.a.

EVOLUÇÃO DE OBRAS

55 %

% 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 agosto de 2026, o mercado de multifamily nos Estados Unidos manteve fundamentos positivos, com nova redução da taxa de vacância e estabilidade dos valores de locação. A vacância recuou para 7,9%, ante 8,0% no período anterior, enquanto o aluguel médio pedido permaneceu estável em US\$ 1.802¹. O volume de unidades em construção continuou em queda, passando de 550.983 em julho para 550.061 unidades, mantendo-se no menor patamar dos últimos dez anos. A absorção segue consistente: nos dois primeiros meses do trimestre, a absorção líquida alcançou 109.840 unidades, superando as 75.185 unidades entregues no período. No acumulado do ano, a absorção líquida já excede as novas entregas em mais de 105 mil unidades. A combinação entre demanda resiliente e redução progressiva da oferta futura sustenta uma perspectiva positiva para os fundamentos do setor.

Em Atlanta, a taxa de vacância apresentou leve alta, passando de 10,5% para 10,7%. Apesar do volume de entregas em agosto ter superado a absorção, no acumulado do trimestre, a absorção líquida ainda permanece superior ao volume de novas entregas, com 4.330 unidades absorvidas, ante 2.473 unidades entregues, trazendo a vacância de 11,1% ao final do segundo trimestre para o valor atual de 10,7%. O volume de unidades em construção manteve sua trajetória de queda, recuando de 13.108 para 12.694 unidades, também no menor patamar dos últimos dez anos. No acumulado de 2026, a absorção líquida supera as entregas em mais de 5 mil unidades, evidenciando a resiliência da demanda local. Em termos de locação, o aluguel médio pedido permaneceu estável em US\$ 1.673¹.

1,00% a.a. – Investimento > US\$ 2MM
1,5% a.a. – Investimento entre
US\$ 100k e US\$ 2 MM

Taxa de administração²

Kinea Investimentos

Gestor

RangeWater

Parceiro

**20% do que exceder
US\$ + 8% a.a.**

Taxa de performance³

Setembro/2025

Início do fundo

3,5 anos

Prazo de desinvestimento⁴

1. Consideram-se as unidades médias dos Estados Unidos e de Atlanta, de 898 sqft e 1.022 sqft, respectivamente.

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 o retorno total do capital aportado pelos participantes, e o resultado esperado já inclui o pagamento de performance.

4. O prazo do fundo é de 5 anos, mais 1 ano de extensão.

Fonte: CoStar Group

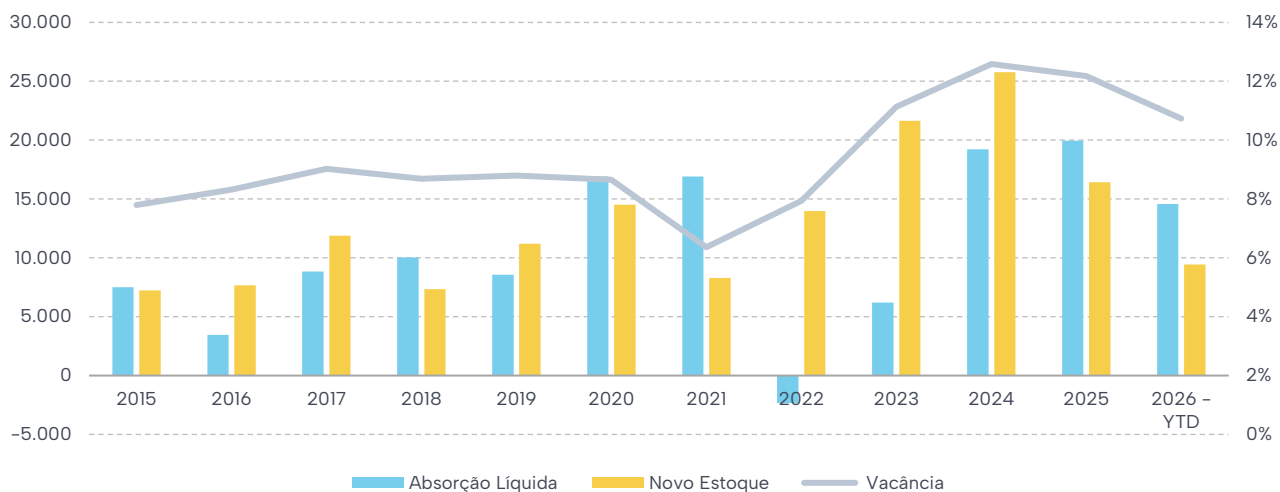
FUNDO:

No projeto, o período foi marcado pelo avanço das obras de acabamento, instalações e áreas externas. No *club house*, os revestimentos internos encontram-se em fase final, com início dos serviços de marcenaria previsto para as próximas semanas, além da conclusão da irrigação e continuidade do paisagismo. Nos edifícios residenciais, as obras evoluíram nas etapas de acabamentos internos, instalação de mobiliários fixos, pintura, instalações prediais e revestimentos externos. Também foram concluídas inspeções em parte dos edifícios, enquanto outras frentes seguiram avançando nas fases de estrutura, cobertura e instalação de esquadrias.

No projeto, os desembolsos de agosto totalizaram US\$ 4.400.000, 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) mantém-se em US\$ + 15,5% a.a.

MERCADO DE MULTIFAMILY – ATLANTA, EUA



Ao longo de 2026, Atlanta preserva sua posição como o segundo mercado mais líquido do Sun Belt, com mais de US\$ 3,2 bilhões transacionados em ativos de multifamily no ano. A capacidade de absorção também permanece como um importante diferencial: com a absorção líquida superando as novas entregas em 5.196 unidades, Atlanta ocupa a segunda posição entre os 20 maiores mercados de multifamily dos Estados Unidos nesse indicador. Além do elevado volume negociado, a cidade se destaca pelo porte das transações, com valor médio de US\$ 23,7 milhões por operação, o terceiro maior entre os 25 principais mercados do país, atrás apenas de Washington e Stamford — mercados que não integram o *Sun Belt*.

Outro fator favorável é a acessibilidade dos aluguéis em relação à renda local. Em Atlanta, o custo de aluguel representa aproximadamente 21% da renda da população, o segundo menor comprometimento entre os 15 maiores mercados dos Estados Unidos e significativamente inferior à média de 26,6% observada nesse grupo.

IMAGENS AÉREAS:

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

<https://www.youtube.com/watch?v=PiV6PzUzwSE>

DATAS DO PROJETO:



CHAMADAS DE CAPITAL REALIZADAS	DATA	VALOR	% TOTAL COMPROMETIDO
PRIMEIRA	Setembro – 2025	US\$ 15.130.500	55%
SEGUNDA	Dezembro – 2025	US\$ 6.000.000	12,6%
TERCEIRA	Abril – 2026	US\$ 3.752.400	12%
QUARTA	Junho – 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.



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

KINEA.COM.BR

