

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 LÍQUIDO⁴

R\$ 29.266.563,38

NÚMERO DE COTAS

2.935.609

VALOR PATR. DA COTA⁴

R\$ 9,97

RESULTADO ESPERADO³

IPCA + 11,4% a.a.

VENDIDO

50%

EVOLUÇÃO DE OBRAS

—

DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO

—

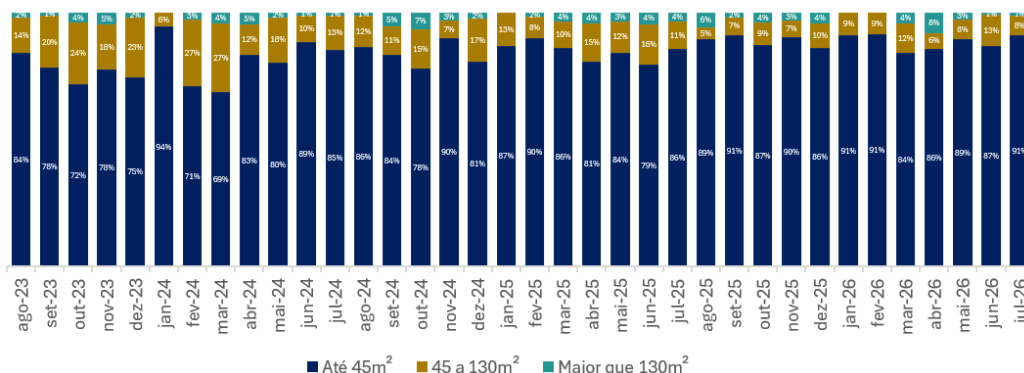
MERCADO

Em julho, o mercado imobiliário de São Paulo¹ registrou 10.301 unidades vendidas, crescimento de 67% em relação ao mesmo mês de 2025, enquanto os lançamentos avançaram 46%, atingindo 8.354 unidades. As vendas superaram os lançamentos em 23%, contribuindo para a redução da oferta final em 939 unidades frente a junho, para 90.607 unidades – estoque que reflete o ciclo recente de produção: aproximadamente 55% das unidades estão em obras, 44% em fase de lançamento e apenas 1% prontas. No acumulado de janeiro a julho, foram comercializadas 68.483 unidades e lançadas 73.564 unidades, com relação entre vendas e lançamentos de 93%.

Os volumes de vendas e lançamentos seguem relevantemente concentrados nas unidades compactas, de até 45 m², que responderam por 91% dos lançamentos e 90% das vendas em julho, além de representarem 80% do estoque da cidade. O segmento econômico/MCMV continua sendo representativo dentro da indústria, concentrando 93% dos lançamentos e 83% das vendas das unidades de até 45 m² no mês. Em contraste, as unidades intermediárias, entre 45 m² e 130 m², apresentam redução do volume de lançamentos frente aos anos anteriores.

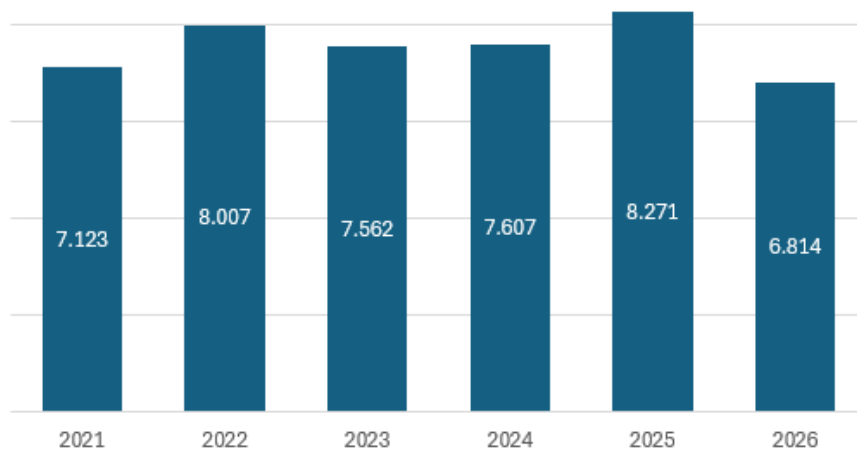
Esse movimento de concentração de lançamentos e vendas nas pontas do setor, ou seja, concentração em unidades compactas e nas unidades de maior metragem, sugere uma atuação mais seletiva das incorporadoras em mercados com maior resiliência.

Lançamentos



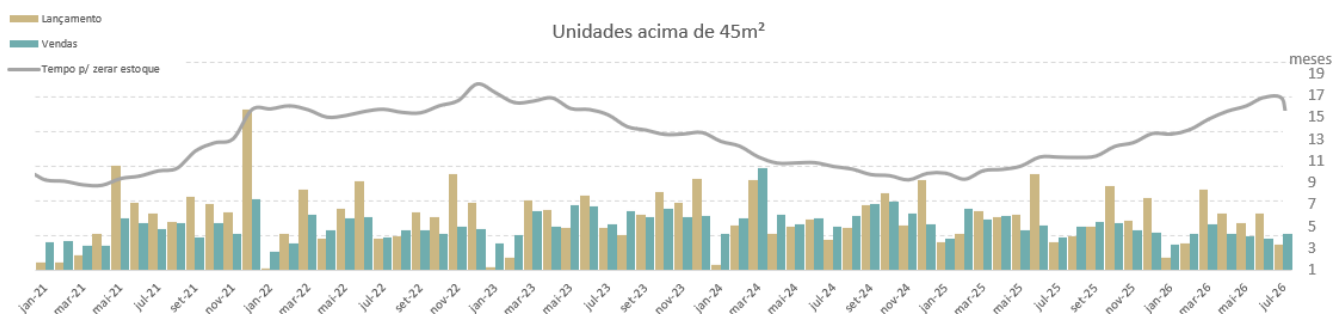
1. Fonte: SECOVI.
2. Fonte: Banco Central.
3. Rentabilidade sem considerar taxas de distribuição e coordenação.
4. Data base: 30/09/2026.

Vendas Janeiro a Julho - Unidades de 45m² a 130m²



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. O segmento econômico se beneficia das condições específicas de financiamento e dos subsídios do MCMV, enquanto os produtos de altíssimo padrão possuem compradores com menor dependência de crédito.

Diante da menor velocidade de vendas dos últimos meses e do aumento do estoque, estamos monitorando o mercado com maior atenção. Nas unidades maiores que 45 m², as vendas recuaram 14% frente ao mesmo período de 2025, e o prazo de escoamento do estoque passou de 11,4 para 16,5 meses no mês de julho. O estoque total da cidade permanece próximo ao pico da série, com 90,6 mil unidades. Apesar desse cenário, temos observado desempenho positivo em projetos com proposta de valor clara e conceitos diferenciados, reforçando nossa convicção em produtos desenvolvidos com foco em atender às necessidades do mercado.



Após as pressões sobre os custos de construção no início do ano em um contexto macroeconômico de tensões geopolíticas, o INCC-DI apresenta sinais de normalização, com a variação mensal recuando de 1,00% em abril para 0,61% em julho, abaixo inclusive das variações no mesmo mês em 2024 e 2025. Nas obras em carteira atualmente, não há sinais de pressão adicional relevante sobre os insumos ou sobrecusto frente aos orçamentos, embora mantenhamos o acompanhamento próximo dos custos e da execução.

FUNDO

Em setembro, foram vendidas 2 unidades, atingindo a expressiva marca de 50% dos apartamentos vendidos, 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 retorno para o projeto se mantém em IPCA + 11,4% a.a. e a expectativa é de que a próxima chamada ocorra em 2027.

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.

CHAMADAS DE CAPITAL

DATA	VALOR (R\$)
out/2025	20.986.080,00
mai/2026	8.553.884,00
Total	29.539.964,00

PROJEÇÃO DE CHAMADAS¹

DATA	EXPECTATIVA
4T 2026	0,0%
2027	-6,8%
2028	-19,5%
2029	0,0%
2030	0,0%

% VENDAS

INDICADOR	Tipo	jan/26	fev/26	mar/26	abr/26	mai/26	jun/26	jul/26	ago/26	set/26
% VENDAS	Apartamento	30,0%	30,0%	37,1%	37,1%	42,9%	42,9%	42,9%	47,1%	50,0%

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



AUTÓR
JARDINS



AUTÓR JARDINS

IMAGENS DO TERRENO



AUTÓR JARDINS

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



PERSPECTIVA ILUSTRADA
DA FACHADA

AUTÓR JARDINS

PERSPECTIVA ILUSTRADA
DO VOO

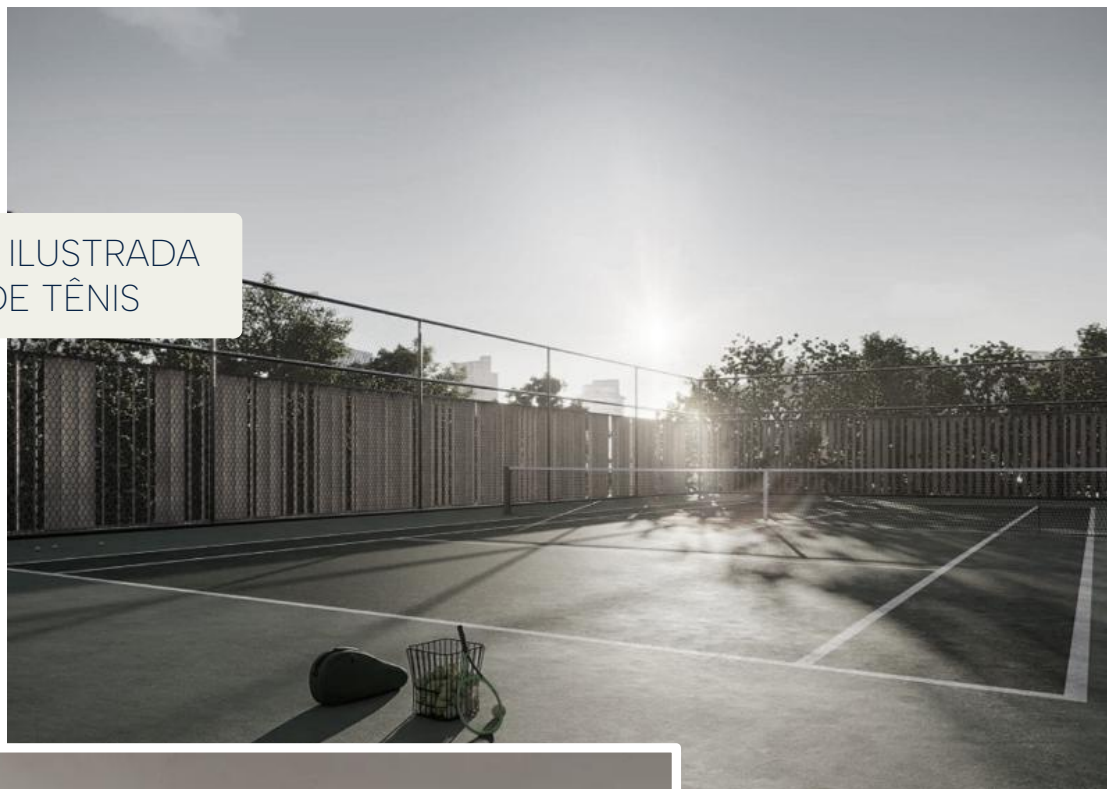


PERSPECTIVA ILUSTRADA
DO ACESSO



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 188 M²



PLANTA 263 M²*



* Inclui metragem média do Flex Space.

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.

