

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

64 %

% 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 setembro de 2026, o mercado de multifamily nos Estados Unidos registrou nova redução da taxa de vacância e estabilidade nos valores de locação. A vacância recuou para 7,8%, ante 7,9% em agosto, enquanto o aluguel médio pedido avançou marginalmente de US\$ 1.801 para US\$ 1.803¹. O volume de unidades em construção aumentou de 550.061 para 572.646 unidades, mas encerrou o trimestre no menor patamar dos últimos dez anos, considerando os volumes registrados ao final de cada trimestre. A absorção líquida permaneceu superior às novas entregas: no terceiro trimestre, foram absorvidas 148.663 unidades, ante 103.017 unidades entregues. Além disso, foram iniciadas as construções de 68.293 unidades, o menor volume trimestral dos últimos vinte anos. A combinação entre absorção consistente e redução no início de novas obras reforça a perspectiva de menor oferta futura e melhora gradual dos fundamentos do setor.

Em Atlanta, a taxa de vacância permaneceu estável em 10,7% na comparação mensal. Assim como no cenário nacional, a cidade encerrou o terceiro trimestre com absorção líquida superior às novas entregas: foram absorvidas 5.006 unidades, enquanto 2.531 unidades foram entregues. Esse desempenho contribuiu para a redução da vacância para o valor atual de 10,7% em relação aos 11,1% registrados ao final do segundo trimestre. O volume de unidades em construção aumentou de 12.694 para 13.034 unidades, mas também encerrou o trimestre no menor patamar dos últimos dez anos. No mesmo período, foram iniciadas as construções de apenas 919 unidades, o menor volume trimestral da última década, sinalizando uma oferta futura mais limitada. Em termos de locação, o aluguel médio pedido apresentou leve recuo, passando de US\$ 1.673 para US\$ 1.669¹.

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

Taxa de administração²

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

Taxa de performance³

Kinea Investimentos

Gestor

RangeWater

Parceiro

Setembro/2025

Início do fundo

3,5 anos

Prazo de desinvestimento⁴

1. Consideram-se as unidades médias dos Estados Unidos e de Atlanta, de 899 sqft e 1.020 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

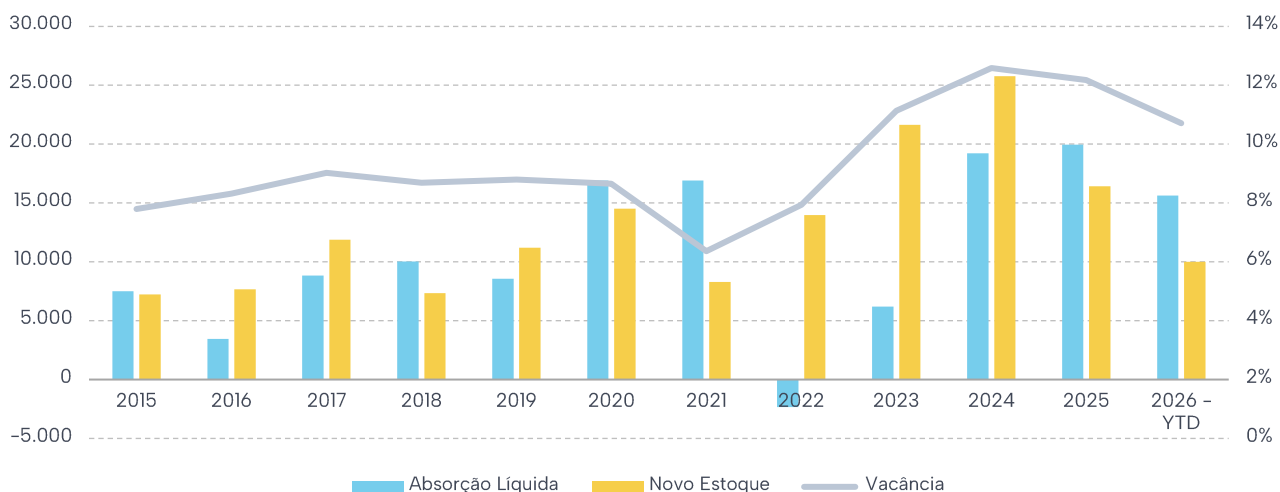
FUNDO:

No projeto, o período foi marcado pelo avanço dos acabamentos internos e das áreas externas. No *club house*, prosseguiram os serviços finais de pintura e marcenaria. Nos edifícios residenciais, houve evolução na instalação de pisos e armários, na pintura dos ambientes e na finalização das instalações, enquanto outras frentes avançaram na execução de paredes internas e instalações prediais. Também foi concluída a etapa de fechamento e cobertura de todos os edifícios. Nas áreas externas, continuaram os trabalhos de paisagismo e de preparação dos espaços destinados à horta comunitária, à área para animais de estimação e ao entorno da piscina.

No projeto, os desembolsos de setembro totalizaram US\$ 3.980.000, 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



No acumulado de 2026, Atlanta mantém sua posição como o segundo mercado mais líquido do Sun Belt, com aproximadamente US\$ 3,6 bilhões transacionados em ativos de multifamily. A capacidade de absorção também permanece como um importante diferencial, contribuindo para a redução da vacância local. Com a absorção líquida superando as novas entregas em mais de 5.600 unidades, Atlanta registra o terceiro maior excedente de absorção entre os 15 maiores mercados de multifamily dos Estados Unidos, significativamente acima da média de 2.140 unidades observada nesse grupo.

Outro fator favorável é a acessibilidade dos aluguéis em relação à renda local. Em Atlanta, o custo do aluguel representa aproximadamente 21% da renda da população, o segundo menor comprometimento entre os 15 maiores mercados do país e inferior à média de 26,1% do grupo. Essa relação reforça a atratividade do mercado local e favorece a sustentação da demanda por locação.

IMAGENS AÉREAS:

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

https://youtu.be/NQqziM_scKU

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

