



OBJETIVO

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").

MERCADO

Mantendo o ritmo de janeiro, o mercado de São Paulo¹ segue batendo recordes nos volumes de lançamentos e vendas. Foram comercializadas e lançadas, respectivamente, 10.401 e 10.564 unidades na cidade, representando um aumento de 2,3x nos lançamentos em comparação ao mesmo período de 2024, com o mercado apresentando excelente absorção.

INFORMAÇÕES GERAIS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO³

R\$ 0

NÚMERO DE COTAS

0

VALOR PATR. DA COTA³

R\$ 0

RESULTADO ESPERADO

IPCA+ 12,0% a.a.

VENDIDO

-

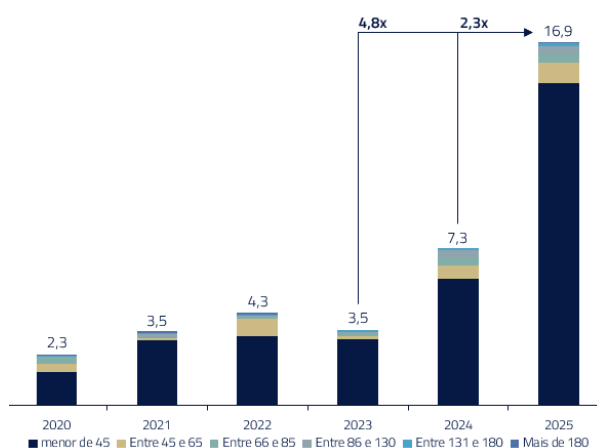
EVOLUÇÃO DE OBRAS

-

DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO

-

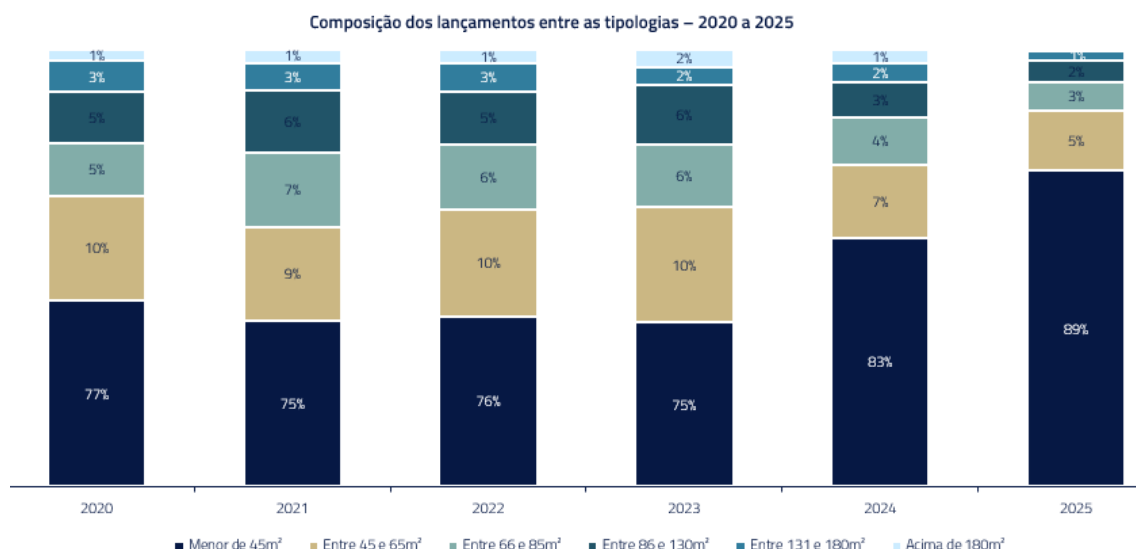
Lançamentos de Jan-Fev (mil unidades) – 2020 a 2025



Destacamos que grande parte do volume de lançamentos e da performance de vendas continua concentrado na tipologia de apartamentos de até 45m² (englobando os apartamentos studio e principalmente os projetos Minha Casa Minha Vida), representando no mês 90% dos lançamentos e 82% das vendas.

Ainda sobre o mercado econômico, entrou em vigor na primeira semana de maio a criação da Faixa 4 no programa Minha Casa Minha Vida, anunciado recentemente pelo Governo Federal e que, ampliou o programa para famílias com renda de R\$ 12mil (ante R\$8mil até então), e o valor máximo dos imóveis de R\$ 350mil para R\$ 500mil, além de ajustes no prazo e taxas no financiamento destes imóveis.

Reforçamos que temos observado que a performance de vendas permanece resiliente, em especial no segmento de alto padrão, com apartamentos acima de 180m². Este mercado, por conta da escassez de terrenos nos bairros nobres da cidade de São Paulo, segue representando apenas 1% do volume total de lançamentos na cidade, com 36 unidades lançadas e 130 vendidas entre janeiro e fevereiro. Já o mercado de média renda, por outro lado, por ser mais sensível ao momento macroeconômico, têm recebido menos foco das incorporadoras e seu volume de lançamentos não acompanhou o crescimento do mercado geral.



Por fim, destacamos a manutenção das taxas de financiamento ofertadas pelos bancos em patamar elevado. A taxa média² de fevereiro ficou em 12,7% (ante 11,2% em fev/24). Tal elevação segue em linha com a elevação da taxa de juros e escassez dos recursos da poupança, principal fonte de recursos para o mercado imobiliário e impacta principalmente o mercado de médio padrão, historicamente mais dependente destes recursos para aquisição de imóveis.

¹Secovi

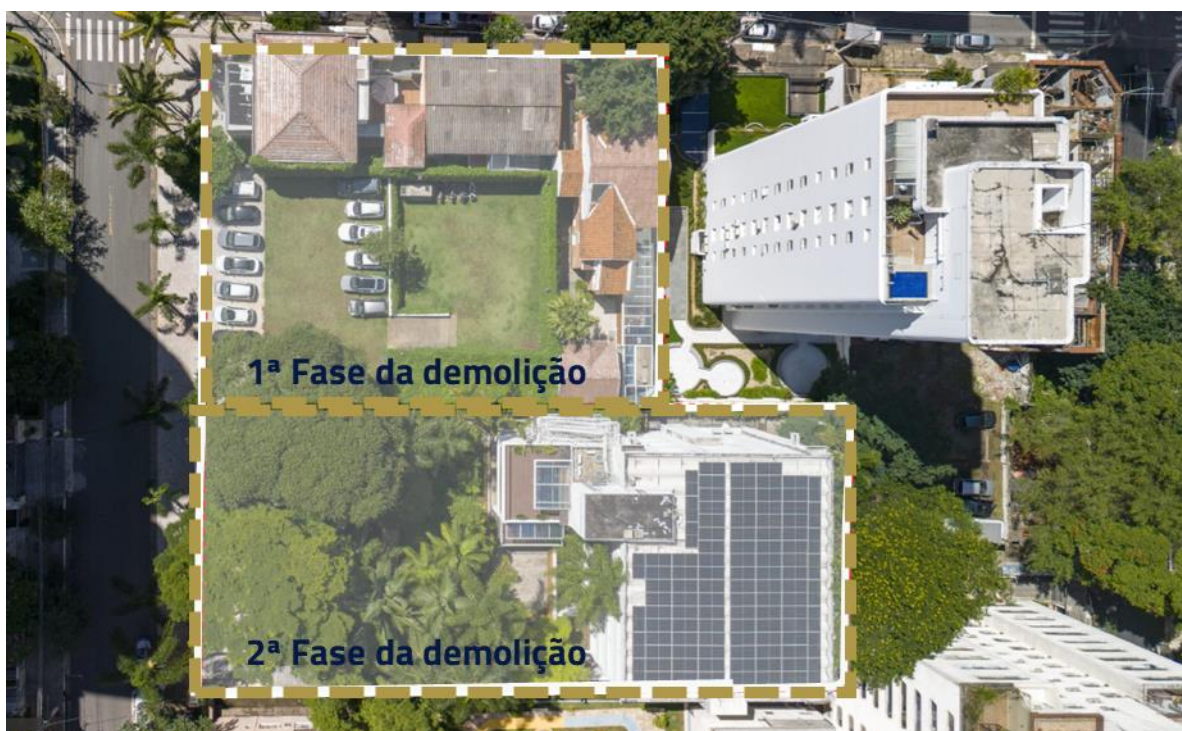
²Banco Central

³Base 30/04/2025

FUNDO

Este é o primeiro relatório de gestão do Fundo Kinea Prime Residencial PVT que tem como investimento um projeto residencial no Paraíso Ibirapuera, localizado na esquina das Ruas Mário Amaral e Maria Figueiredo, totalizando uma área aproximada de 3.800m², em parceria com a incorporadora R. Yazbek.

Atualmente o terreno se encontra 100% adquirido (total de 10 lotes) e está na 1ª fase de demolição, que consiste na demolição dos 4 lotes da Rua Maria Figueiredo para início da construção do stand de vendas.



A primeira etapa está prevista para concluir já no mês de maio, enquanto o início da demolição da 2ª etapa deve ocorrer no começo do próximo ano, anterior ao início das obras.



A equipe de gestão segue trabalhando, em conjunto com a incorporadora, no desenvolvimento do produto, que se encontra protocolado na Prefeitura. A seguir, seguem imagens em desenvolvimento, no estágio atual, do projeto.

Nesta primeira imagem detalhamos a setorização de alguns ambientes das áreas descobertas no térreo do empreendimento e que o fazem ter posição de destaque frente aos concorrentes. O bosque privativo com um paisagismo bem robusto, a quadra de tênis de tamanho oficial (no 1º pavimento) e a piscina descoberta.

Já na 2ª imagem, destacamos o detalhe arquitetônico da fachada em desenvolvimento com o renomado escritório Königsberger Vannucchi.





Por fim, em relação ao financeiro, foi realizada a primeira chamada de capital no início de maio, no valor de R\$ 29.767.500 (41% do total) para cobrir as despesas de compra do terreno e as despesas iniciais de desenvolvimento do projeto.

A expectativa de retorno para o projeto se mantém em IPCA + 12,0% a.a. e expectativa para próxima chamada é no 3T de 2025.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO²	GESTOR	ADMINISTRADOR
2,00%	Kinea Investimentos	Intrag DTVM Ltda
TAXA DE PERFORMANCE³	INÍCIO DO FUNDO	PRAZO DO FUNDO¹
20% do que exceder IPCA+ 6% aa	Abril/2025	6 anos

1. As previsões de habite-se estão sujeitas a possíveis postergações de obra.

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.

KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

relacionamento@kinea.com.br

www.kinea.com.br



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 472, 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 seguem a ICVM 556, 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