



## OBJETIVO

Gerar ganho de capital aos cotistas através da participação em empreendimentos imobiliários

## INFORMAÇÕES GERAIS

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup>**  
**R\$ 228.841.178**

**NÚMERO DE COTAS**  
**228.999.919**

**VALOR PATR. DA COTA<sup>1</sup>**  
**R\$ 1,00**

**RESULTADO ESPERADO**  
**20,0% a.a.**

1. Base 28/02/2025

## MERCADO

O mercado de aluguel de curta duração segue em forte crescimento no Brasil. Em 2024, a região Sudeste liderou com mais de R\$ 7,5 bilhões em reservas, sendo São Paulo o estado com maior número de imóveis listados no Airbnb, com um crescimento de aproximadamente 748 milhões. Temos percebido um aumento da demanda por estadias flexíveis, principalmente impulsionado pelo turismo doméstico pós pandemia e pela desvalorização do real frente ao dólar.

Somente para São Paulo, o Airbnb conta com mais de 200 mil imóveis, enquanto toda a região Sudeste conta com cerca de 384 mil propriedades, destacamos que se estima que o Airbnb represente cerca de 60% do inventário de imóveis na América Latina.

Para 2025, em São Paulo, a expectativa do mercado é de um crescimento anual de 11,2%, impulsionado pela popularização e democratização da locação flexível e pelo aumento da demanda por estadias longas e corporativas, devido a retomada e crescimento do mercado de escritórios e devido o retorno de shows e eventos cada vez mais importantes para a capital paulista.

Apesar dos desafios macroeconômicos, observamos no último ano uma resiliência do setor e uma crescente demanda para este segmento.

[Prospecto do Fundo](#)

## FUNDO

Conforme destacado nos últimos relatórios, a equipe de gestão permanece, neste primeiro momento, focada na implantação das melhores práticas de governança e gestão, incorporando a expertise e metodologia da Kinea na gestão operacional dos ativos.

Em relação ao ativo de Pinheiros estamos em fase final de desenvolvimento do projeto para implementação das melhorias, com o objetivo de reposicionamento do ativo no mercado de alto padrão. Concluímos o conceito dos apartamentos e a próxima etapa será a construção do apartamento modelo na torre de cada uma das tipologias.

Para as áreas comuns, seguimos trabalhando em conjunto com a equipe especializada na operação de varejo no conceito da loja e restaurante que melhor se encaixa dentro do ativo e público-alvo desejado.

Por fim, destacamos também os resultados do mês de janeiro para esse empreendimento, com uma diária média de aproximadamente R\$ 148 e ocupação média de 68,8%.

No Spression, destacamos o desenvolvimento no projeto de melhorias para as áreas comuns e conversas com um operador para implantação do serviço de café da manhã aos hóspedes.

Para este ativo, em especial, também temos focado na abertura de canais nas locações empresariais, usando como principal atratividade a proximidade com o aeroporto de Congonhas e a Expo Imigrantes.

Por fim, destacamos também os resultados do mês de janeiro para esse empreendimento, com uma diária média de R\$ 164,9 e ocupação média de 76,1%.

Sobre o desenvolvimento dos ativos Sabiá e Paraíso, destacamos que a obra do projeto Sabiá segue em linha com o cronograma inicial, alcançando no mês o avanço físico de 9,4%. Já o projeto Paraíso iniciou suas obras no final de fevereiro, antecipando em um mês o cronograma original.

|  |                        |                                   |
|--|------------------------|-----------------------------------|
| <b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO<sup>2</sup></b> | <b>GESTOR</b>          | <b>ADMINISTRADOR</b>              |
| 1,25%                                    | Kinea Investimentos    | Intrag DTVM Ltda                  |
| <b>TAXA DE PERFORMANCE<sup>3</sup></b>   | <b>INÍCIO DO FUNDO</b> | <b>PRAZO DO FUNDO<sup>1</sup></b> |
| 20% do que exceder IPCA+ 6% aa           | Outubro/2024           | 7 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.

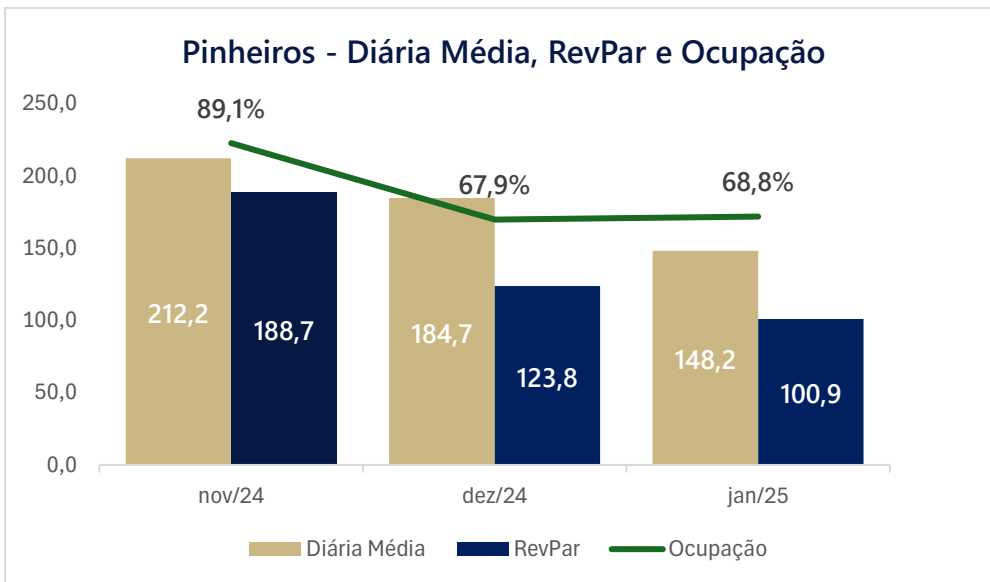
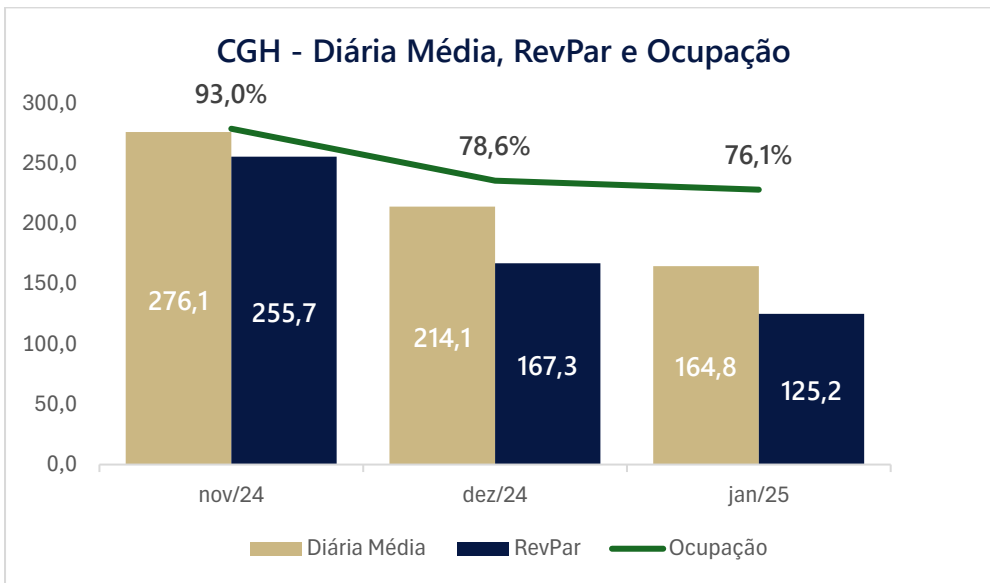
3. A taxa de performance é cobrada após retorno total do capital aportado pelos participantes. Nos casos de permuta a performance foi incluída dentro do preço de aquisição.

## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

| TERRENO         | REGIÃO     | BAIRRO         | TIPOLOGIA                           |
|-----------------|------------|----------------|-------------------------------------|
| Pinheiros       | Zona Oeste | Pinheiros      | 22m <sup>2</sup> a 45m <sup>2</sup> |
| Spression - CGH | Zona Sul   | Vila Congonhas | 29m <sup>2</sup>                    |
| Sabiá           | Zona Sul   | Moema          | 21m <sup>2</sup>                    |
| Oscar Porto     | Zona Sul   | Paraíso        | 22m <sup>2</sup> a 52m <sup>2</sup> |



## RESULTADOS DOS ATIVOS



## KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

[relacionamento@kinea.com.br](mailto:relacionamento@kinea.com.br)

[www.kinea.com.br](http://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 356, 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 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: [contato@kinea.com.br](mailto:contato@kinea.com.br)