
Even II Kinea Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 32.317.313/0001-64)

***(Administrado pela Intrag Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)***

Demonstrações financeiras em

30 de junho de 2020

e relatório dos auditores independentes



Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

À Administradora e aos Cotistas
Even II Kinea Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Even II Kinea Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e do fluxo de caixa para o período de 13 de fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de junho de 2020, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

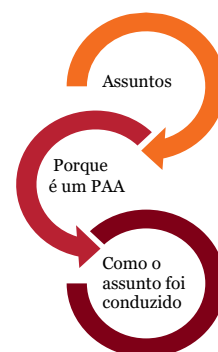
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Even II Kinea Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 13 de fevereiro de 2020 (início das atividades) a 30 de junho de 2020, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Even II Kinea Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Porque um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Existência e mensuração das operações compromissadas e dos certificados de recebíveis imobiliários – Notas Explicativas 3, 4 e 5.	
Conforme apresentado no Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2020, os recursos do Fundo estão substancialmente aplicados em operações compromissadas valorizadas de acordo com as taxas das operações e certificados de recebíveis imobiliários mensurados ao valor justo. A apropriação dos rendimentos das operações compromissadas considera a taxa de remuneração estabelecida na data da contratação. Essas aplicações estão custodiadas no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC). A mensuração do valor justo dos certificados de recebíveis imobiliários considera a utilização de técnicas de avaliação por meio de modelos internos baseados em premissas de mercado. Essas aplicações estão custodiadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Considerando a relevância da carteira de aplicações em relação ao patrimônio líquido do Fundo e a consequente apuração do valor de sua cota, a existência e mensuração dessas aplicações foram consideradas áreas de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: Realização do recálculo da apropriação dos rendimentos das operações compromissadas com base na taxa de remuneração estabelecida na data da contratação. Para os certificados de recebíveis imobiliários, testes sobre a razoabilidade das principais premissas adotadas pela Administração na precificação dos instrumentos, bem como análise sobre o alinhamento destas premissas e do modelo utilizado com as práticas usualmente observadas no mercado. Adicionalmente, efetuamos teste quanto a existência desses investimentos por meio do confronto das informações constantes na carteira do Fundo com as informações dos órgãos custodiantes. Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidência apropriada e suficiente sobre a mensuração e existência dos investimentos do Fundo, em relação as demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente,



Even II Kinea Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

dependente da prerrogativa dos cotistas em amortizar ou resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.



Even II Kinea Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aquele que foi considerado como mais significativo na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, se constitui no principal assunto de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 18 de setembro de 2020

A blue ink signature in a cursive script, appearing to read "PricewaterhouseCoopers".

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

A blue ink signature in a cursive script, appearing to read "Emerson Laerte da Silva".

Emerson Laerte da Silva
Contador CRC 1SP171089/O-3

Even II Kinea Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Balanço Patrimonial em 30 de junho de 2020

Em milhares de reais

Ativo	Nota explicativa	2020	% PL	Passivo	Nota explicativa	2020	% PL
Circulante		12.255	20,98	Circulante		108	0,19
Disponibilidades	3	2	0,01	Provisões e contas a pagar		108	0,19
				Taxa de administração	7	70	0,12
				Outros		38	0,07
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	4	12.253	20,97				
Aplicações Operações Compromissadas - LTN		12.253	20,97				
Realizável a longo prazo		46.275	79,21	Patrimônio líquido		58.422	100,00
				Cotas integralizadas	9	58.430	100,01
Aplicações financeiras de natureza imobiliária		46.275	79,21	Prejuízo acumulado		(8)	(0,01)
Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	5	46.275	79,21				
Total do ativo		58.530	100,19	Total do passivo e patrimônio líquido		58.530	100,19

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Even II Kinea Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Demonstração do Resultado**Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 30 de junho de 2020**

Em milhares de reais

	Nota	
	explicativa	2020
<u>Composição do Resultado do Período</u>		
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	5	639
Valorização/(Desvalorização) a Valor Justo de Certificados de Recebíveis Imobiliários		639
Outros Ativos Financeiros		133
Rendas com operações compromissadas	4	133
Outras Receitas/Despesas		(780)
Despesas tributárias	13	(24)
Remuneração da administração	7 e 13	(231)
Serviços contratados pelo Fundo	13	(472)
Auditoria e custódia	13	(50)
Taxa de fiscalização CVM	13	(3)
Prejuízo do período		(8)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Even II Kinea Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 30 de junho de 2020**

Em milhares de reais

	<u>Nota explicativa</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Prejuízo acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldos em 13 de fevereiro de 2020 (data de início)		27.710	-	27.710
Integralização de Cotas - 1ª Emissão (encerrada em 24/04/2020)	9	30.720	-	30.720
Prejuízo do período		-	(8)	(8)
Saldos em 30 de junho de 2020		58.430	(8)	58.422

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Even II Kinea Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 16.706.958/0001-32)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Demonstração do Fluxo de Caixa**Período de 13 de fevereiro (início das atividades) a 30 de junho de 2020**

Em milhares de reais

	Nota explicativa	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimento líquido com operações compromissadas	4	133
Pagamento de despesas tributárias		(24)
Pagamento da remuneração da administração	7	(161)
Pagamento de serviços contratados pelo Fundo		(472)
Pagamento de auditoria e custódia		(12)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(3)
Caixa líquido das atividades operacionais		(539)
Fluxo de caixa das atividades de investimentos		
Aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI	5	(45.636)
Caixa líquido das atividades de investimentos		(45.636)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de quotas - 1ª Emissão	9	58.430
Caixa líquido das atividades de financiamento		58.430
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	3	12.255
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período		-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período		12.255

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

EVEN II KINEA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2020.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

1. Contexto operacional

O Even II Kinea Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 8 de novembro de 2018, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado de 7 anos, podendo ser prorrogado por 24 meses, nos termos da Instrução CVM nº 472 de 13 de janeiro de 2010 e iniciou suas operações em 13 de fevereiro de 2020. É destinado a receber recursos de brasileiros pessoas físicas, jurídicas, fundos de investimento, que sejam investidores profissionais, conforme definidos em regulamentação específica, que busquem retorno de rentabilidade, no longo prazo, compatível com a política de investimento do Fundo e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

As cotas do Fundo foram registradas para distribuição no mercado primário e após sua integralização e observados os períodos de restrição, se aplicáveis, serão admitidas, exclusivamente à negociação em mercado secundário em bolsa de valores administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

Este Fundo tem por objetivo a participação em empreendimentos imobiliários, mediante a aquisição, pelo Gestor, dos seguintes ativos (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (ii) participações societárias, direta ou indireta, em sociedade(s) por ações de capital fechado ou sociedades limitadas ("Sociedades Investidas"); (iii) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na regulamentação aplicável ("CEPAC"); (iv) direitos reais sobre imóveis; e (v) outros ativos e ativos financeiros ou valores mobiliários. Os Empreendimentos Imobiliários devem ser majoritariamente residenciais e localizados no Estado de São Paulo, e desenvolvidos por uma sociedade controlada pela Even Construtora e Incorporadora S.A., dos quais serão sempre desenvolvidos em parceria com qualquer Even SPE.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às melhores práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 6.

2. Apresentação das demonstrações financeiras e principais práticas contábeis

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil para os Fundos de Investimento Imobiliários que são definidas pelas normas previstas na Instrução CVM n.º 516/11 e pelas demais orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

3. Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administradora efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os

EVEN II KINEA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2020.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

montantes de receitas e despesas reportados para o exercício do relatório. O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

a. Apuração do resultado

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações em operações compromissadas que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

As operações compromissadas são operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura no curto prazo, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

c. Aplicação financeira de natureza imobiliária

CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários: as aplicações em Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI, são contabilizadas pelo custo de aquisição e ajustado ao valor justo, conforme metodologia de precificação desenvolvida pelo Itaú Unibanco S.A., na figura de controlador e custodiante, que considera premissas de mercado (como por exemplo, taxa de juros futuro e risco de crédito dos emissores). As receitas auferidas com os rendimentos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI e o ajuste a valor justo são contabilizados em rubricas específicas no resultado.

d. Passivo circulante

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

e. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado

EVEN II KINEA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2020.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

f. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais.

4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

As aplicações financeiras de natureza não imobiliária em 30 de junho de 2020 estão representadas por aplicações compromissadas com as seguintes características:

Descrição	Vencimento	Valor contábil 2020	Quantidade 2020
Letras do Tesouro Nacional – LTN (i)	01/07/2022	12.253	13.295
Total		12.253	13.295

(i) Operação compromissada com duração de um dia e que apresenta remuneração atrelada à taxa Selic.

5. Aplicações financeiras de natureza imobiliária

As aplicações financeiras de natureza imobiliária em 30 de junho de 2020 estão representadas por:

EVEN II KINEA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2020.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

(a) Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI:

Em 30 de junho de 2020

	Título	Emissor	Rating	Agência de Rating	Devedor / Fiador	Vencimento	Juros	Atualização monetária	Valor 2020
1	20ª emissão – 1ª série (*)	Vert Companhia Securitizadora	-	-	Icatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30/12/2026	0,50% a.a.	IPCA	22.043
2	21ª emissão – 1ª série (*)	Vert Companhia Securitizadora	-	-	Baskerville Empreendimentos Imobiliários Ltda.	30/12/2026	0,50% a.a.	IPCA	24.232
									46.275

(*) CRI Corporativo

1. Os créditos que deram origem a operação de CRI provêm de créditos imobiliários decorrentes de notas promissórias emitidas pela incorporadora Icatu Empreendimentos Imobiliários Ltda. para o empreendimento imobiliário a ser desenvolvido nos imóveis de destinação mista, sob a forma da incorporação imobiliária. As garantias da operação são: (i) Regime Fiduciário; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas. Não há classificação de risco.

As amortizações dos CRIs serão em parcela única, na data de vencimento. Observada a ordem de alocação de recursos a emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial compulsória dos CRIs, limitado a 98% do valor nominal unitário atualizado, na hipótese de recebimento de recursos oriundos do pagamento, pela Incorporadora, de penalidade devido à inobservância de previsão dos Contratos Lastro.

2. Os créditos que deram origem a operação de CRI provêm de créditos imobiliários decorrentes de notas promissórias emitidas pela incorporadora Baskerville Empreendimentos Imobiliários Ltda. para o empreendimento imobiliário a ser desenvolvido nos imóveis de destinação mista, sob a forma da incorporação imobiliária. As garantias da operação são: (i) Regime Fiduciário; (ii) Fiança; (iii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iv) Alienação Fiduciária de Quotas. Não há classificação de risco.

As amortizações dos CRIs serão em parcela única, na data de vencimento. Observada a ordem de alocação de recursos a emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial compulsória dos CRIs, limitado a 98% do valor nominal unitário atualizado, na hipótese de recebimento de recursos oriundos do pagamento, pela Incorporadora, de penalidade devido à inobservância de previsão dos Contratos Lastro.

O Fundo, através do Gestor e em conformidade com sua política de investimento, realiza avaliação criteriosa dos CRI a serem adquiridos e, posterior à aquisição, acompanhamento periódico desses títulos e, quando aplicável, das garantias neles contidas.

EVEN II KINEA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2020.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

6. Riscos associados ao Fundo

Fundo está sujeito às flutuações do mercado e a riscos, que podem gerar depreciação dos ativos e perdas para os cotistas. Assim, os investimentos do Fundo, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário e de construção civil, bem como riscos relacionados aos emitentes dos ativos alvo e/ou ativos de liquidez integrantes da carteira, conforme aplicável, não podendo o administrador, o gestor e/ ou custodiante, em hipótese alguma, serem responsabilizados por qualquer eventual depreciação dos ativos alvo e ativos de liquidez da carteira ou por eventuais prejuízos sofridos pelos cotistas.

O Fundo investirá nos ativos alvo, bem como poderá adquirir ativos de liquidez de emissão de um único emissor, sendo que, exceto pelo disposto no regulamento, não existirão quaisquer outros critérios de concentração e/ou diversificação para os investimentos do Fundo.

O disposto neste item implicará em risco de concentração dos investimentos do Fundo e em risco de pouca liquidez para o Fundo, o que poderá, eventualmente, acarretar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas, tendo em vista, principalmente, que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos empreendimentos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos alvo.

Os ativos alvo e as operações do Fundo e dos fundos investidos estão sujeitos, principalmente, aos riscos abaixo identificados, dependendo dos mercados em que atuarem:

(a) Risco relacionado à distribuição parcial e à não colocação do patrimônio mínimo: a oferta poderá ser cancelada caso não seja subscrito o patrimônio mínimo. Na ocorrência desta hipótese, o administrador deverá cancelar a oferta e os respectivos compromissos de investimentos firmados pelos investidores. Adicionalmente, caso seja atingido o patrimônio mínimo, mas não seja atingido o montante total da oferta, o Fundo terá menos recursos para investir em ativos alvo e ativos de liquidez, podendo impactar negativamente na rentabilidade das cotas.

(b) Risco relativo à rentabilidade do investimento: o investimento em cotas de um Fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade das cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente do investimento a ser realizado pelo Fundo, excluídas as despesas e encargos previstos para a manutenção do Fundo, na forma do regulamento. Adicionalmente, vale ressaltar que haverá um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de início dos investimentos nos ativos alvo, desta forma, os recursos captados pelo Fundo serão aplicados nos ativos financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada do Fundo. A rentabilidade alvo

EVEN II KINEA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2020.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

do Fundo não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia, estimativa, projeção ou sugestão de rentabilidade aos cotistas por parte do administrador ou do gestor. A rentabilidade alvo será considerada como mero parâmetro para a rentabilidade das cotas do Fundo, não havendo qualquer obrigação ou garantia por parte do Fundo, do administrador ou do gestor em alcançar ou reproduzir tal rentabilidade.

(c) Risco referente à participação das pessoas vinculadas na oferta: a participação de investidores que sejam pessoas vinculadas na oferta poderá ter um efeito adverso na liquidez das cotas no mercado secundário. O administrador e o gestor não têm como garantir que a aquisição das cotas por pessoas vinculadas não ocorrerá ou que referidas pessoas vinculadas não optarão por manter estas cotas fora de circulação, afetando negativamente a liquidez das cotas.

(d) Risco de potencial conflito de interesses: os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o administrador, entre o Fundo e o gestor, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 34 da instrução CVM nº 472/08. Não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas.

(e) Risco de indisponibilidade de negociação das cotas até o encerramento da oferta: o início da negociação das cotas ocorrerá somente após a data de divulgação do anúncio de encerramento. Nesse sentido, cada investidor deverá considerar a indisponibilidade de negociação das cotas no mercado secundário por até 180 (cento e oitenta) dias como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

(f) Riscos relacionados a fatores macroeconômicos e regulatórios: o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro ou o setor imobiliário que poderia ser afetado por: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadoras como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos ativos alvo ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores das unidades dos ativos alvo; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos imobiliários ou mesmo do financiamento disponível para os compradores das unidades dos empreendimentos

EVEN II KINEA **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2020.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

imobiliários ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário. Tais mudanças poderiam impactar negativamente os resultados dos empreendimentos imobiliários adquiridos pelo Fundo. Entre medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças na política habitacional, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios do Fundo. Além disso, o governo federal, o Bacen e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou nos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo ou, ainda, outros relacionados ao próprio Fundo, o que poderá afetar a rentabilidade do Fundo.

(g) Riscos de mercado: existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetam preços, taxas de juros, ágio, deságio e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os cotistas.

(h) Risco sistêmico: o preço dos ativos alvo e dos ativos de liquidez sofrem variações em função do comportamento da economia, sendo afetados por condições econômicas nacionais, internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias, alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia. A redução do poder aquisitivo pode ter consequências negativas sobre o valor dos ativos alvo e dos recebíveis associados a tais ativos alvo, afetando os ativos adquiridos pelo Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento. Adicionalmente, a negociação e os valores dos ativos do Fundo podem ser afetados pelas referidas condições e fatores, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas.

(i) Riscos de não realização do investimento: não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua política de investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. A não realização de investimentos em ativos alvo ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira e o valor da cota.

(j) Risco de oscilação do valor das cotas por marcação a mercado: as cotas dos fundos investidos, os valores mobiliários e os ativos de liquidez do fundo devem ser “marcados a mercado”, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de

EVEN II KINEA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2020.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação; Como consequência, o valor da cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas.

(k) Risco tributário: a lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos aos seus cotistas, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e em 31 de dezembro de cada ano. Nos termos da mesma lei, o Fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, contribuição social sobre o lucro líquido – CSLL, contribuição ao programa de integração social – PIS e contribuição ao financiamento da seguridade social - COFINS). os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa e renda variável sujeitam-se à incidência do IR retido na fonte de acordo com as mesmas normas aplicáveis às aplicações financeiras de pessoas jurídicas, exceto em relação às aplicações financeiras referentes a Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado desde que observados os termos da legislação tributária, podendo tal imposto ser compensado com aquele retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos cotistas. Ainda de acordo com a lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos quando distribuídos aos cotistas são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso “II”, da lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, haverá isenção do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente, os seguintes requisitos: (i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) o Fundo conte com no mínimo 50 (cinquenta) cotistas; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Dessa forma, se alguns desses requisitos não forem atendidos, os cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável quando da distribuição de rendimentos pelo Fundo, na forma da legislação em vigor. Adicionalmente, caso ocorra alteração na legislação que resulte em revogação ou restrição à referida isenção, os rendimentos e os ganhos de capital auferidos poderão vir a ser tributados ainda que a apuração de resultados pelo Fundo tenha ocorrido anteriormente à mudança na legislação. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, extinção de benefício fiscal, majoração de alíquotas, interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a

EVEN II KINEA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2020.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Adicionalmente, caso haja um desenquadramento no regime tributário no âmbito das sociedades que desenvolvem os empreendimentos imobiliários nos quais o Fundo venha a investir, ainda que indiretamente, o resultado dos ativos alvo e, conseqüentemente, do Fundo, poderão ser afetados negativamente.

(l) Riscos de liquidez e descontinuidade do investimento: os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das cotas no mercado secundário. Tal dificuldade pode decorrer, inclusive, do fato de o Fundo ser destinado exclusivamente para investidores profissionais, de modo que as cotas de emissão somente poderão ser negociadas entre investidores que atendam tal condição, sendo que, em razão de tal limitação, os investidores poderão encontrar dificuldades em negociar as cotas de sua titularidade em mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, o administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio ficar negativo, os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de ativos alvo, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

(m) Riscos do uso de derivativos: existe a possibilidade de ocorrerem alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos, ainda que o preço à vista do ativo relacionado permaneça inalterado. O uso de derivativos pode: (i) aumentar a volatilidade do Fundo; (ii) limitar ou ampliar as possibilidades de retornos adicionais; (iii) não produzir os efeitos pretendidos; e (iv) determinar perdas ou ganhos aos cotistas do Fundo. Adicionalmente, ainda os contratos derivativos sejam utilizados exclusivamente para proteção da carteira contra determinados riscos, não é possível evitar totalmente perdas para os cotistas se ocorrerem os riscos que se pretendia proteger. Por fim, os cotistas poderão a vir a ter que realizar aportes adicionais no Fundo caso ocorram prejuízos decorrentes da utilização dos derivativos.

EVEN II KINEA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2020.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

(n) Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: é possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados, exemplificadamente, a seguir: (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; ou (ii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários. Dessa forma, não há como garantir aos cotistas qualquer pagamento de rendimento.

(o) Riscos atrelados aos fundos investidos: o gestor e o administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do fundo. todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos, hipóteses em que o administrador e/ou gestor não responderão pelas eventuais consequências. Adicionalmente, determinados fundos investidos poderão ter taxa de saída. Neste sentido, o pagamento da taxa de saída poderá reduzir a rentabilidade do Fundo.

(p) Riscos de crédito: os ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos ativos de liquidez ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

(q) Risco de execução das garantias atreladas aos CRI – o investimento em determinados ativos alvo inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos ativos alvo, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos ativos alvo. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal ativo alvo.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos ativos alvo poderá afetar negativamente o valor das cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

EVEN II KINEA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2020.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

(r) Risco relativo à propriedade das cotas e dos ativos alvo: apesar de a carteira do Fundo ser composta predominantemente por ativos alvo, a propriedade das cotas não confere aos cotistas propriedade direta sobre tais ativos, ou seja, o cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos alvo e empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo. Os direitos dos cotistas são exercidos sobre todos os ativos alvo integrantes da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de cotas detidas por cada cotista. Por outro lado, o cotista não responde pessoalmente por qualquer obrigação, legal ou contratual, relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes da carteira do Fundo ou do administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

(s) risco de inexistência de ativo alvo específico: a rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da política de investimento do Fundo: o investimento nas cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao cotista dependerá: (i) da aquisição e posterior alienação de ativos alvo pelo Fundo; e (ii) do sucesso dos empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos em parceria com a Even, em razão de que o pagamento dos ativos alvo estar vinculado à comercialização das respectivas unidades desses respectivos empreendimento imobiliário. Nesse caso, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente, (i) da capacidade de identificação pela Even de ativos alvo que possam ser adquiridos pelo Fundo; (ii) da capacidade da even de utilizar tais ativos alvo para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários; e (iii) das vendas das unidades dos respectivos empreendimentos imobiliários. Não há garantia de sucesso da implementação da política de investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

(t) Risco de concentração da carteira do Fundo: o Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos ativos alvo que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos alvo pelo fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir um número limitado de ativos alvo, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. O Fundo poderá adquirir valores mobiliários de poucas sociedades investidas, sendo que, além das limitações de investimento dispostas no regulamento, não existirão quaisquer outros critérios de concentração ou diversificação para os valores mobiliários que poderão compor a carteira do Fundo, o que implicará concentração dos investimentos do Fundo em valores mobiliários de poucos emissores. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por essas poucas sociedades.

(u) Risco relativo à concentração de propriedade de cotas por um mesmo investidor: conforme disposto no regulamento, não há restrição quanto ao limite de cotas que podem ser subscritas por um único cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único cotista

EVEN II KINEA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2020.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

venha a integralizar parcela substancial das cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos, em prejuízo do Fundo e/ou dos cotistas minoritários. Adicionalmente, de acordo com o parágrafo único do artigo 3º da lei nº 11.033/04, somente nos seguintes casos não haverá incidência do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo: (i) cotista que seja pessoa física, titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo Fundo; e (ii) o cotista cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, caso as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) desde que o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas.

(v) Risco de inadimplemento dos compromissos de investimentos e de chamadas adicionais de capital: em caso de cotista inadimplente que não honre com a chamada de capital realizada pelo administrador poderá haver necessidade de novos aportes de capital, independentemente de deliberação em assembleia geral ou na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo. Nestas hipóteses, existe o risco de o Fundo não conseguir realizar o investimento pretendido ou não ter o retorno do investimento realizado. Adicionalmente, o cotista inadimplente poderá a vir a ser obrigado a ressarcir o Fundo pelas perdas causadas pela inadimplência, inclusive, mas não se limitando, a qualquer ressarcimento devido pelo Fundo a uma das sociedades investidas em razão do inadimplemento acarretado por referido cotista, sem o prejuízo do pagamento da atualização monetária devida pelo cotista inadimplente, a partir da data indicada na chamada para integralização, pelo IPCA/IBGE, e os juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, além de multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor do débito corrigido, portanto, em caso de inadimplência do cotista em relação à sua obrigação de integralizar as cotas, o cotista poderá ter que desembolsar recursos superiores aos valores inicialmente comprometidos na subscrição das cotas do fundo a título de ressarcimento ao Fundo por perdas, juros de mora, multa assim como atualização monetária.

(w) Risco do valor dos ativos alvo da carteira do Fundo não estarem apreçados a valor de mercado: os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo são avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do custodiante. Todavia, os ativos alvo são avaliados pelo custo de aquisição. Além disso, o administrador e o gestor podem ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor. Neste sentido, independentemente da divulgação do valor de mercado dos ativos alvo constantes no relatório do administrador e nas notas explicativas das demonstrações financeiras, não necessariamente o valor dos ativos alvo integrantes da carteira do Fundo estarão apreçados a valor de mercado.

EVEN II KINEA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2020.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

(x) Risco de necessidade de aporte adicional pelos cotistas e possibilidade de perda do capital investido: os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas dos cotistas são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das cotas aporem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo, para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência a que o Fundo venha a ser eventualmente condenado. O administrador, o gestor, o escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do regulamento. Consequentemente, conforme descrito no fator de risco denominado “risco de liquidez e descontinuidade do investimento”, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

(y) Risco de diluição da participação do cotista: o Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas por necessidade de capital. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o regulamento do Fundo não concede aos atuais cotistas o direito de preferência na subscrição de cotas.

(z) Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: determinadas matérias que são objeto de assembleia geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos cotistas. Tendo em vista que fundos imobiliários tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. Somente terão direito a voto as cotas integralizadas, sendo certo que um investidor que esteja inadimplente quanto à integralização de cotas não terá direito a voto, ainda que tenha integralizado parte das cotas para as quais tenha havido uma chamada de capital. Adicionalmente, não podem votar nas assembleias gerais do Fundo: (i) seu administrador ou gestor; (ii) os sócios, diretores e

EVEN II KINEA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2020.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

funcionários do administrador ou do gestor; (iii) empresas ligadas ao administrador ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

(aa) Risco jurídico: toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

(bb) Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital: durante o prazo de duração do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na obrigatoriedade de os cotistas aportarem capital no Fundo, caso a assembleia geral assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

(cc) Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos empreendimentos imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

(dd) Risco de performance das vendas dos imóveis que compõem os empreendimentos imobiliários: não há garantias que a performance de vendas esperada para um determinado empreendimento imobiliário ocorra conforme inicialmente esperado, tanto no que se refere ao preço de vendas bem como a velocidade de vendas, o que poderá trazer impactos sobre a rentabilidade do empreendimento imobiliário e para o Fundo.

(ee) Risco das atividades de construção: o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está totalmente associado à atividade de construção, que pode trazer impactos sobre o resultado do empreendimento uma vez que vários eventos podem impactar

EVEN II KINEA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2020.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

negativamente o resultado de um determinado empreendimento imobiliário tais como: (i) aumento de custos de obras devido ao surgimento de eventos não esperados ou por aumento dos custos de matérias primas ou mão de obra; (ii) atrasos na conclusão das obras; (iii) custos adicionais de manutenção associados a entrega de empreendimentos imobiliários com má qualidade. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses acima mencionadas, a rentabilidade de um empreendimento imobiliário poderá ser prejudicada e, conseqüentemente a rentabilidade do Fundo.

(ff) Risco referente ao financiamento imobiliário dos clientes: uma etapa importante relacionada ao desenvolvimento de empreendimentos imobiliários está associado ao repasse dos compradores das unidades dos empreendimentos imobiliários ao sistema financeiro, etapa na qual os compradores devem obter financiamento junto a uma instituição financeira para liquidar o saldo devedor. Não há garantias que, ao se concluir a construção de um empreendimento, haverá disponibilidade de financiamento imobiliário para financiar os compradores das unidades do empreendimento imobiliário bem como em quais condições estarão disponíveis os financiamentos imobiliários. Mudanças nas regras de financiamento imobiliário bem como alterações de mercado que impactem as exigências dos credores para concessão de financiamento imobiliário poderão impactar negativamente o resultado do empreendimento imobiliário e conseqüentemente o Fundo.

(gg) Risco de sinistro: os empreendimentos imobiliários serão amparados por seguros contratados pela Even SPE. Não há garantias que os seguros eliminarão todos os riscos associados ao desenvolvimento e/ou construção do empreendimento imobiliário. No caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente a rentabilidade do Fundo.

(hh) Risco de despesas extraordinárias: o Fundo, como proprietário dos ativos alvo, poderá estar sujeito a necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e conseqüentemente do Fundo.

(ii) Riscos socioambientais: os ativos alvo e os empreendimentos imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo podem estar sujeitos a risco de contingências socioambientais do terreno, como, por exemplo, podas indevidas de vegetação, embargo, contaminação, tombamento, localização em terras de ocupação indígena ou quilombola e outras restrições de uso, podendo acarretar na perda de substância econômica de tais ativos alvo e empreendimentos imobiliários.

(jj) Risco de desapropriação: caso ocorra uma desapropriação dos imóveis de titularidade do Fundo, não há como garantir, de antemão, que o preço que venha a ser pago pelo poder público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores

EVEN II KINEA

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2020.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

investidos de maneira adequada. Dessa forma, a eventual desapropriação de qualquer um dos imóveis objetos dos empreendimentos imobiliários poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo. Adicionalmente, outras restrições aos imóveis objetos dos empreendimentos imobiliários também podem ser aplicadas pelo poder público, o que pode causar restrição na utilização a ser dada aos imóveis objetos dos empreendimentos imobiliários, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que poderá trazer atrasos e/ou modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em um efeito adverso para os negócios do Fundo e, conseqüentemente, para a rentabilidade das cotas.

(kk) Risco de reclamação de terceiros: na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e conseqüentemente do Fundo.

(ll) Risco da execução dos acordos com a Even SPE, Even e terceiros: o Fundo firmará uma série de acordos com a Even SPE, a Even e demais terceiros que definirão as regras para o investimento pelo Fundo. Não há garantias que o Fundo conseguirá obter sucesso quando da execução de tais acordos ou que os parceiros irão cumprir as obrigações definidas em tais acordos. Além disso, não há também garantia que os parceiros terão capacidade financeira para cumprir as obrigações definidas em tais acordos. Nesta hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

(mm) Risco de alavancagem: a Even SPE e a própria Even tomam financiamento para, sem limitação, financiar a construção dos empreendimentos imobiliários e demais necessidades financeiras, respectivamente. Mudanças nas condições de mercado ou performance de vendas dos empreendimentos imobiliários ou dificuldades em repassar os compradores de imóveis poderão impactar o retorno dos ativos alvo e, conseqüentemente, o Fundo.

(nn) Risco da concentração da parceira com a Even: como o Fundo investirá em empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos exclusivamente em parceria com a Even e suas afiliadas, o Fundo poderá ser impactado pela ocorrência de uma das seguintes situações: (i) a Even não conseguir apresentar os ativos alvo a serem analisados e adquiridos pelo Fundo; (ii) Even não cumprir as obrigações firmadas com o Fundo; (iii) os empreendimentos imobiliários apresentarem problemas de execução, incluindo, sem limitação, aprovação dos empreendimentos, vendas, construção e repasse dos compradores, entre outros; (iv) a Even não conseguir aportar os recursos suficientes para desenvolver os empreendimentos imobiliários nas Even SPE; (v) deterioração da situação financeira da Even ou mesmo sua insolvência, que acabe por afetar (a) a decisão de potenciais compradores de adquirir unidades dos empreendimentos imobiliários; (b) a capacidade da Even de obter financiamento para a construção dos empreendimentos imobiliários ou mesmo aportar caixa nos empreendimentos

EVEN II KINEA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2020.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

imobiliários; e (c) cumprir suas obrigações com o Fundo ou terceiros. Mesmo que o Fundo venha a construir mecanismos que tenham por objetivo mitigar tais riscos associados a concentração de projetos com um único incorporador não há garantias que tais mitigadores funcionarão e não impactarão retorno do Fundo.

(oo) Não existência de garantia de eliminação de riscos: a realização de investimentos no Fundo expõe o investidor aos riscos a que o Fundo está sujeito, os quais poderão acarretar perdas para os cotistas. Tais riscos podem advir da simples consecução do objeto do Fundo, assim como de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos, mudanças impostas a esses ativos, alteração na política econômica, decisões judiciais etc. Embora o administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas. Em condições adversas de mercado, esse sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida.

(pp) Outros riscos exógenos ao controle do administrador e gestor: o Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do administrador e gestor, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos de liquidez integrantes da carteira do Fundo, alteração na política monetária, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do Fundo e o valor de suas cotas. O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo.

7. Encargos, taxa de administração e taxa de ingresso

Taxa de administração - é fixa e anual, de 1,45% ao ano do patrimônio líquido de Fundo observado que será devido o valor mínimo mensal equivalente a R\$ 20 (vinte mil reais), cujo pagamento iniciar-se-á quando do encerramento da distribuição pública das Cotas da 1ª emissão, ocorrida em 24/04/2020. A taxa de administração será calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente a administradora.

Tendo em vista que o Fundo admite a aplicação em cotas de fundos de investimento e de fundos de investimento em cotas de fundos de investimento que também cobram taxa de administração, a taxa de Administração mencionada acima contemplará quaisquer taxas de administração cobradas na realização de tais investimentos pelo Fundo.

No período foi provisionada a importância de R\$ 231 a título de taxa de administração.

Taxa de ingresso - não serão cobradas taxas de ingresso ou de saída dos cotistas.

EVEN II KINEA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2020.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Taxa de desempenho – a Gestora receberá taxa de desempenho equivalente a 20% da rentabilidade do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a taxa de administração, que exceder o IPCA/IBGE acrescido de 5% ao ano. A taxa de desempenho será calculada e apropriada a partir da data em que a soma das distribuições de resultados aos cotistas, por meio da amortização de cotas ou da transferência dos pagamentos de dividendos ou juros sobre o capital próprio diretamente aos cotistas, totalizarem montante superior ao capital integralizado no âmbito das ofertas realizadas pelo Fundo até então.

No período não houve provisão a título de taxa de desempenho.

8. Política de distribuição dos resultados

A Administradora distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos serão distribuídos aos cotistas e pagos semestralmente, sempre no 10º (décimo) dia útil dos meses de julho e de janeiro de cada ano, sendo que, mediante recomendação da Gestora, os rendimentos poderão ser excepcionalmente pagos mensalmente, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

No período não houve distribuição de rendimentos em virtude do Fundo não ter apurado lucro pelo regime de caixa.

9. Patrimônio Líquido

a) Cotas de investimento

A primeira emissão de cotas foi dividida em série única as quais foram objeto de oferta pública de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476 em regime de melhores esforços de colocação.

Na primeira emissão de cotas do Fundo foram emitidas 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas, no valor de R\$ 1 (mil reais) cada, na data da primeira integralização de cotas, totalizando o montante de R\$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de reais), sendo admitida a subscrição parcial das cotas objeto da primeira emissão do Fundo, desde que fosse atingido o montante mínimo de R\$ 70.000 (setenta milhões de reais). As integralizações posteriores foram processadas com a cota apurada no dia da efetiva integralização. Até 30 de junho de 2020

EVEN II KINEA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2020.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

foram integralizadas 58.269,777 cotas, com valor médio integralizado de R\$ 1.002,63, perfazendo o montante de R\$ 58.430.

Até 30 de junho de 2020 foram integralizadas R\$ 58.430 restando R\$ 91.570 a integralizar.

	<u>Quantidade de</u> <u>Cotas</u> <u>Integralizadas</u>
Saldo em 13 de fevereiro de 2020 (data de início)	27.710,435
Integralização de Cotas - 1ª Emissão (encerrada em 24/04/2020)	30.559,342
Saldo em 30 de junho de 2020	58.269,777

Em 30 de junho de 2020 estão compostas por 58.269,777 cotas, com valor patrimonial R\$ 1.002,609010 cada, totalizando R\$ 58.422.

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

Emissão - o Fundo, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, poderá promover emissões de novas cotas para captação de recursos adicionais, não será concedido direito de preferência aos cotistas do Fundo para a subscrição de novas cotas, exceto se a Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão deliberar pela outorga do direito de preferência. O preço de emissão das novas cotas será definido na Assembleia Geral de Cotistas que aprovar a nova emissão, e poderá ser (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; ou (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas.

Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior, e serão emitidas em classe e série únicas.

Resgate - não é permitido o resgate de cotas.

Amortização - os recursos oriundos da alienação parcial ou total de investimento do Fundo nos Ativos Alvo, não distribuídos obrigatoriamente aos cotistas, poderão ser utilizados para reinvestimento em Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez, ou ser distribuídos aos cotistas, por meio da amortização de cotas.

No período não houve amortização de cotas.

EVEN II KINEA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2020.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

11. Rentabilidade

Em 30 junho de 2020 o valor patrimonial da cota é de R\$ 1.002,609010 cada.

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo calculada considerando o resultado do período sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas existentes no período foi de (0,02) por cota, equivalente a um percentual de (0,02) % sobre o patrimônio líquido médio.

No período não houve distribuição de rendimentos.

12. Negociação de cotas

O Fundo não possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

13. Encargos debitados ao Fundo

	2020	
	Valores	Percentual (*)
Despesas tributárias	(24)	(0,06) %
Remuneração da administração	(231)	(0,53) %
Serviços contratados pelo Fundo	(472)	(1,07) %
Auditoria e custódia	(50)	(0,11) %
Taxa de fiscalização CVM	(3)	(0,01) %
Total de encargos	(780)	(1,78) %

(*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no período, no valor de R\$ 43.907.

14. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo nº 35 da Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 40 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

EVEN II KINEA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2020.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

Além disso, de acordo com o artigo 88 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

15. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

16. Serviços de tesouraria, escrituração e custódia

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia do Fundo são prestados pelo Itaú Unibanco S.A.

17. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11.

EVEN II KINEA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2020.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

a) A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2020:

Em 30 de junho de 2020

Ativos				Consolidado
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Saldo total
Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI	-	46.275	-	46.275
Total do ativo	-	46.275	-	46.275

18. Partes relacionadas

Em 30/06/2020 o Fundo possuía saldo em conta corrente no montante de R\$ 2 com o Itaú Unibanco S.A.

As operações do Fundo são liquidadas exclusivamente pelo Itaú Unibanco S.A., na qualidade de custodiante/banco liquidante do Fundo. Caso houvesse, os títulos emitidos por empresas ligadas à Administradora ou à gestora seriam informados em destaque no Balanço Patrimonial.

Os serviços de administração, cuja despesa reconhecida no resultado do período foi de R\$ 231 (nota 7), e os serviços de gestão, custódia, controladoria, escrituração, tesouraria e distribuição de cotas foram prestados por empresas relacionadas à Administradora e/ou à Gestora do Fundo.

O Fundo realizou transações com partes relacionadas no período e estão assim distribuídas no quadro abaixo:

Operações compromissadas

Operações compromissadas com partes relacionadas			
Mês/Ano	Operações compromissadas realizadas com partes relacionadas/ total de operações compromissadas	Volume médio diário/ Patrimônio médio diário do fundo	Taxa Média contratada/ Taxa SELIC
fev/20	48,57%	61,74%	0,9928
mar/20	50,55%	29,58%	0,9986
abr/20	52,19%	36,04%	0,9918
mai/20	50,47%	34,20%	1,0029
jun/20	50,14%	23,06%	1,0047

EVEN II KINEA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2020.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

19. Outras informações

Em atendimento à Instrução CVM n.º 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no período findo em 30 de junho de 2020, contratou a empresa de auditoria somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

20. Divulgação de informações

A Administradora divulga as informações periódicas e pontuais referentes ao Fundo e suas atividades de acordo com as regras da CVM: na página da Administradora na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede, além do envio das informações referidas à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

21. Informações adicionais

Em dezembro de 2019, um novo agente de coronavírus ("COVID-19") foi relatado em Wuhan, China e em 30 de janeiro de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou COVID-19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". Desde então, o surto do COVID-19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá continuar influenciando prospectivamente em oscilações e eventuais quedas nos preços dos ativos financeiros investidos pelo Fundo.

22. Eventos subsequentes

14/08/2020 – Assembleia Geral Extraordinária aprovou o cancelamento (i) de 90.500 cotas da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, as quais não foram, até a presente data, efetivamente integralizadas; e (ii) do saldo remanescente no compromisso que investimento firmado pelo Cotista, que na presente data, corresponde ao valor de integralização das cotas da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo objeto da presente deliberação. Desta forma, das 150.000 cotas emitidas, 59.500 cotas foram efetivamente subscritas e integralizadas e 90.500 serão canceladas, cancelando-se em conjunto, o saldo remanescente no compromisso de investimento firmado pelo Cotista, que correspondente ao valor de integralização das referidas cotas. Deliberou a alteração no Regulamento do Fundo nos capítulos relativos à taxa de custódia, obrigações do administrador, público alvo, política de investimento, distribuição, subscrição, integralização e negociação das cotas, política de distribuição de rendimentos e resultados, assembleia geral e deliberou a retificação do item 3.1 da ata Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo realizada em 08 de julho de 2020.

EVEN II KINEA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ: 32.317.313/0001-64)

(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Notas explicativas da administradora às demonstrações financeiras

Em 30 de junho de 2020.

Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas

08/07/2020 – Assembleia Geral Extraordinária aprovou a aquisição ou alienação, pelo Fundo, desde que em relação a operações cursadas exclusivamente em mercado de bolsa, de cotas de emissão de fundos de investimento imobiliário administrados ou geridos, conforme o caso, pelo Administrador ou pelo Gestor, sendo certo que tais transações deverão ser realizadas de acordo com o valor das cotas de tais fundos no mercado secundário, não sendo admitida a aquisição de cotas diretamente de instituições ligadas a Administradora ou a Gestora, de qualquer dos Cotistas e/ou de suas respectivas pessoas ligadas, observado que tal autorização compreende única e exclusivamente os recursos decorrentes da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo. E nesta mesma Assembleia foi aprovado a 2ª emissão de cotas do Fundo sob regime de melhores esforços e serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário nos sistemas de bolsa administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), nos quais ficarão bloqueadas para negociação até (i) o encerramento da Oferta por meio da divulgação do respectivo anúncio de encerramento; e (ii) a conclusão do trâmite operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação.

LUIZ CARLOS ALTEMARI
Contador
CRC 1SP165617/O-1

CARLOS AUGUSTO SALAMONDE
Diretor Responsável