

OBJETIVO DO FUNDO

Prospecto do Fundo

Gerar ganho de capital aos cotistas através da participação em empreendimentos imobiliários desenvolvidos com a Even Construtora e Incorporadora S.A.

Fundo encontra-se em fase de desinvestimento e as distribuições realizadas são compostas por rendimento e devolução de capital e, portanto, não devem ser consideradas para cálculo de yield

COMUNICADO

Em função da proximidade do encerramento do Fundo e da esperada devolução de capital aos cotistas, por meio de amortizações ao longo deste período decorrentes dos desinvestimentos dos projetos investidos e, principalmente, para assegurar o tratamento igualitário entre os cotistas e a correta apuração dos resultados, as cotas do Fundo deixarão de ser negociadas no mercado secundário da B3 a partir de 1º de agosto de 2026 (inclusive). Para mais detalhes clique [aqui](#) para visualizar à íntegra do Fato Relevante.

Em continuidade ao encerramento do Fundo, divulgamos no dia 30 de julho um segundo Fato Relevante do mês. Para que o Administrador possa apurar e reter, corretamente, o imposto de renda eventualmente devido por cada cotista, é necessário que cada cotista informe o seu custo médio de aquisição das cotas, com base em suas informações e documentos próprios, observadas as orientações constantes no comunicado. Para mais detalhes, clique [aqui](#) para visualizar à íntegra deste Fato Relevante.

Destacamos que estamos à disposição para esclarecimentos sobre qualquer dúvida a respeito do Fundo através do e-mail: relacionamento@kinea.com.br

PATRIMÔNIO LÍQUIDO³

R\$ 54.180.063,72

NÚMERO DE COTAS

147.701,00

VALOR PATR. DA COTA³

R\$ 366,82

RESULTADO ESPERADO

IPCA + 6,0% a.a.

VENDIDO

90%

EVOLUÇÃO DE OBRAS

97,1%

DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO

107%



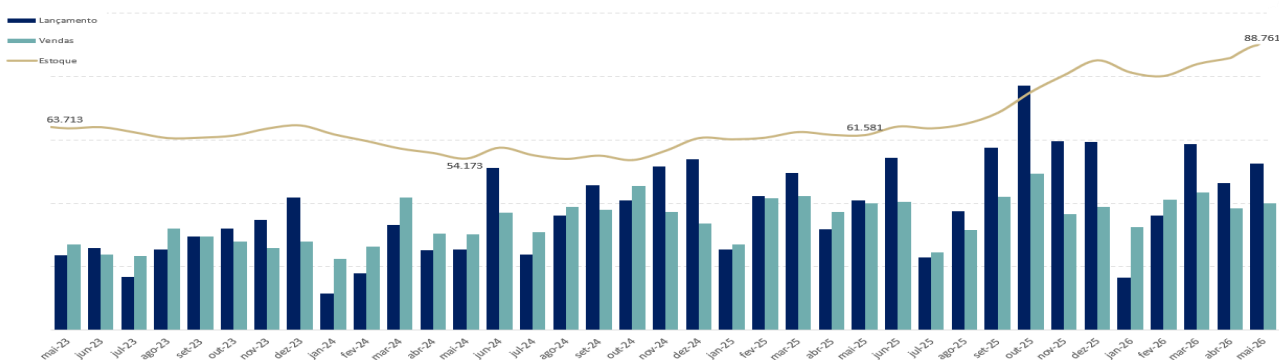
**CADASTRE-SE PARA
RECEBER O RELATÓRIO
MENSALMENTE**

1. Base 30/07/2026

MERCADO

Em maio, o mercado imobiliário de São Paulo manteve um nível elevado de atividade, com 9.993 unidades vendidas, em linha com o mesmo mês de 2025, e 13.130 unidades lançadas, crescimento de 28% na comparação anual. Como consequência do volume de lançamentos acima das vendas, a oferta final avançou para 88.761 unidades, ante 61.581 unidades em maio do ano anterior. A absorção mensal ficou em 10,1%, levando o prazo teórico de escoamento do estoque para aproximadamente 9 meses.

O mercado segue concentrado em unidades compactas e, principalmente, no segmento econômico. As unidades de até 45 m² representaram 89% dos lançamentos e 90% das vendas no mês, com 11.747 unidades lançadas e 9.003 unidades vendidas. Dentro desse recorte, a faixa entre 30 m² e 45 m² respondeu por 52% dos lançamentos e 64% das vendas, enquanto o segmento MCMV concentrou 70% dos lançamentos e 71% das vendas em maio. Por outro lado, as unidades acima de 45 m² registraram 1.383 unidades lançadas e 990 vendidas, com estoque de 18.392 unidades e prazo teórico de escoamento de cerca de 16 meses, reforçando a menor liquidez deste segmento.



Embora os níveis de vendas ainda estejam em patamares altos e resilientes, enxergamos um ambiente de mercado mais seletivo, principalmente por parte dos clientes que estão impactados pelo momento macroeconômico mais restritivo, principalmente no segmento de média renda, que historicamente é mais dependente das taxas de juros.

As taxas médias de financiamento seguem em patamares muito elevados, alcançando no mês de maio a taxa média de 14,33%, em linha com o indicador de maio de 2025, e +2,84 pontos percentuais acima de maio de 2024.

O INCC-DI acumulado em 12 meses até junho/26 atingiu 6,76% e o IPCA está em 4,64%. Os indicadores de custos e a escassez de mão de obra continuam pressionando a indústria para ter uma maior eficiência na execução nos canteiros de obra. Na ponta comercial, a pressão de custos tem dificultado o repasse integral de preços nos projetos, principalmente no mercado de média renda, exigindo uma maior disciplina comercial neste cenário mais competitivo.

1. Fonte: SECOVI.

2. Fonte: Banco Central

FUNDO

Em julho, avançamos com as vendas de 1 unidade no projeto Portugal, 1 unidade no projeto Mairinque e 2 unidades no projeto Joaquim Guarani. Desta forma, os projetos Arbo, Yby, Portugal, Mairinque, Joaquim e Madre de Deus totalizaram, respectivamente, 100%, 100%, 98%, 96%, 70% e 72% vendidos, com a carteira consolidada do Fundo totalizando, portanto, 90% de unidades vendidas.

O Portugal e o Mairinque seguem, do ponto de vista comercial, com os esforços direcionados para a conclusão das vendas dos últimos apartamentos que ainda estão em estoque.

Já no Joaquim, em conjunto com a Even, estamos com uma estratégia mais agressiva de preço visando manter uma retomada mais consistente das vendas. Entendemos que este projeto segue sendo o mais desafiador da carteira, por estar localizado em uma região com alta oferta de produtos e por ter seu público-alvo mais dependente de crédito e financiamento imobiliário. Apesar deste cenário, destacamos que no acumulado do ano este projeto já comercializou um total de 17 apartamentos (ante 5 unidades em todo o ano de 2025).

Por fim, o projeto Madre segue atravessando uma fase mais desafiadora do ponto de vista comercial, dada a fase atual da obra. Nossa expectativa permanece em uma retomada mais estruturada das vendas nos próximos meses, momento em que a Even passará a ter uma infraestrutura no local do empreendimento para apoio do time de vendas.

Em relação às obras, o Madre apresenta 85,9% de avanço físico acumulado, com avanço físico de 2,1% no mês de junho, em linha com o cronograma previsto. As principais atividades em execução seguem sendo acabamentos internos, revestimentos de fachada e instalações em geral. As obras dos projetos Arbo, Yby, Portugal, Mairinque e Joaquim Guarani já foram concluídas.

Como informado nos relatórios de gestão, desde julho de 2023 temos apresentado 3 potenciais cenários de resultado para o Fundo. Entretanto, em função do estágio avançado do Fundo e da proximidade do desinvestimento, destacamos que a retomada das vendas não obteve o resultado pensado inicialmente, principalmente em função da performance abaixo das expectativas nos projetos Mairinque e Joaquim.

Desta forma, mantendo a política comercial e de velocidade de vendas, o resultado atualmente previsto para o Fundo é de IPCA+ 6% a.a. (isento) ⁶ para os cotistas que entraram no IPO do Fundo e não fizeram movimentação de compra ou venda de quotas no mercado secundário.

Destacamos que o resultado efetivo do Fundo pode sofrer ajuste a depender do preço de venda das unidades remanescentes que estão em estoque.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	GESTOR	ADMINISTRADOR
1,45%	Kinea Investimentos	Intrag DTVM Ltda
TAXA DE PERFORMANCE	INÍCIO DO FUNDO	PRAZO DE DESINVESTIMENTO ¹
20% do que exceder IPCA + 6% a.a.	Fevereiro/2020	7 anos

1. Conforme previsto no Regulamento do Fundo

VENDAS

Empreendimento	Lançamento	Mai/25	Jun/25	Jul/25	Ago/25	Set/25	Out/25	Nov/25	Dez/25	Jan/26	Fev/26	Mar/26	Abr/26	Mai/26	Jun/26	Jul/26
Arbo	Set/21	90%	92%	91%	92%	92%	95%	98%	99%	98%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
YBY	Set/21	92%	94%	94%	95%	96%	97%	98%	98%	98%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Portugal	Out/21	74%	75%	76%	76%	76%	78%	81%	83%	86%	86%	86%	86%	89%	92%	94%
Portugal Studio	Out/21	100%	100%	99%	99%	97%	96%	97%	97%	98%	99%	100%	100%	100%	100%	100%
Mairin	Jun/22	61%	63%	70%	72%	72%	72%	72%	75%	77%	78%	82%	83%	87%	87%	88%
EPIC	Jun/22	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	99%	99%	99%	100%	100%	98%
Epic Não Residencial	Jun/22	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	98%
Joaquim	Dez/22	30%	30%	32%	32%	32%	32%	33%	33%	36%	35%	42%	42%	48%	49%	53%
Go Joaquim	Dez/22	100%	100%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	94%	90%	90%	90%	95%
Madre 1ª Fase	Jun/23	96%	97%	97%	96%	97%	96%	96%	96%	96%	95%	94%	94%	94%	94%	93%
Madre 2ª Fase	Jun/23	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%
Fundo		85%	85%	85%	86%	86%	86%	87%	88%	88%	88%	89%	89%	90%	90%	90%

% OBRAS

Empreendimento	Lançamento	Abr/25	Mai/25	Jun/25	Jul/25	Ago/25	Set/25	Out/25	Nov/25	Dez/25	Jan/26	Fev/26	Mar/26	Abr/26	Mai/26	Jun/26
Arbo	Mai/22	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
YBY	Jun/22	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Portugal	Jul/22	97,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Mairin	Mai/23	73,2%	78,0%	82,1%	86,2%	90,8%	93,1%	96,3%	100,0%	100,0%	96,3%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Joaquim	Nov/23	51,6%	55,1%	59,6%	64,3%	69,0%	73,6%	78,2%	84,0%	87,6%	93,6%	95,4%	97,9%	100,0%	100,0%	100,0%
Madre	Nov/23	37,5%	42,1%	46,5%	51,8%	54,6%	58%	62,2%	66,2%	69,9%	73,3%	75,4%	78,2%	80,6%	83,8%	85,9%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Empreendimento	Lançamento	Valor Investimento	Tipologia	VGv Potencial	Lançamento
Arbo Alto de Pinheiros	Zona Oeste	R\$ 34,3 MM	Studio, 3 e 4 dorms.	R\$ 344 MM	Set/2021
YBY Ibirapuera	Zona Sul	R\$ 17,9 MM	Studio, 1, 2 e 3 dorms.	R\$ 203 MM	Set/2021
Portugal 587	Zona Sul	R\$ 38 MM	Studio, 3 e 4 dorms.	R\$ 391 MM	Out/2021
Mairin	Zona Sul	R\$ 22,1 MM	Studio, 2 e 3 dorms.	R\$ 453 MM	Jun/2022
Joaquim	Zona Sul	R\$ 18,2 MM	Studio, 3 e 4 dorms.	R\$ 182 MM	Dez/2022
Mooca	Zona Leste	R\$ 15,1 MM	Studio, 1 a 4 dorms	R\$ 305 MM	Jun/2023
Fundo	R\$ 145,6 MM		R\$ 1,878 Bi	R\$ 145,6 MM	

DISTRIBUIÇÕES DE CAPITAL

Distribuição	Data de pagamento	Total	Total/cota	Principal	Principal/cota	Dividendos	Dividendos/cota
Jan - 2022	14/01/2022	2.655.000	17,98	2.450.000	16,59	205.000	1,39
Mar - 2022	15/03/2022	3.000.000	20,31	2.700.000	18,28	300.000	2,03
Mai - 2022	13/05/2022	3.300.000	22,34	2.490.000	16,86	810.000	5,48
Jul - 2022	14/07/2022	2.310.000	15,64	1.910.000	12,93	400.000	2,71
Nov - 2022	16/11/2022	2.000.000	13,54	2.000.000	13,54	0	0,00
Jan - 2023	13/01/2023	4.000.000	27,08	3.920.000	26,54	80.000	0,54
Fev - 2023	14/02/2023	2.000.000	13,54	1.550.000	10,49	450.000	3,05
Jun - 2023	15/06/2023	5.000.000	33,85	5.000.000	33,85	0	0,00
Jul - 2023	14/07/2023	3.000.000	20,31	2.890.000	19,57	110.000	0,74
Jan - 2024	15/01/2024	10.800.000	73,12	10.600.000	71,77	200.000	1,35
Fev - 2024	16/02/2024	1.500.000	10,16	1.500.000	10,16	0	0,00
Abr - 2024	12/04/2024	2.100.000	14,22	2.100.000	14,22	0	0,00
Mai - 2024	15/05/2024	2.500.000	16,93	2.500.000	16,93	0	0,00
Jun - 2024	14/06/2024	1.600.000	10,83	1.600.000	10,83	0	0,00
Jul - 2024	15/07/2024	1.850.000	12,53	1.700.000	11,51	150.000	1,02
Ago - 2024	14/08/2024	6.000.000	40,62	6.000.000	40,62	0	0,00
Set - 2024	13/09/2024	6.950.000	47,05	6.950.000	47,05	0	0,00
Out- 2024	14/10/2024	6.300.000	42,65	6.300.000	42,65	0	0,00
Nov - 2024	14/11/2024	6.700.000	45,36	6.700.000	45,36	0	0,00
Dez - 2024	13/12/2024	12.500.000	84,63	8.000.000	57,55	4.500.000	27,08
Jan - 2025	15/01/2025	3.800.000	25,73	0	0,00	3.800.000	25,73
Mar - 2025	18/03/2025	11.400.000	77,18	7.200.000	48,75	4.200.000	28,43
Abr - 2025	14/04/2025	2.000.000	13,54	2.000.000	13,54	0	0,00
Jul- 2025	15/07/2025	5.100.000	34,53	0	0,00	5.100.000	34,53
Dez - 2025	12/12/2025	24.000.000	162,49	16.000.000	108,33	8.000.000	54,16
Jan- 2026	15/01/2026	11.909.761	80,63	9.009.761	61,00	2.900.000	19,63
Abr - 2026	15/04/2026	4.000.000	27,08	0	0,00	4.000.000	27,08
Mai - 2026	15/05/2026	7.800.000	52,81	6.000.000	40,62	1.800.000	12,19
Jun - 2026	15/06/2026	600.000	4,06	0	0,00	600.000	4,06
Jul - 2026	14/07/2026	1.600.000	10,83	0	0,00	1.600.000	10,83
Ago - 2026	14/08/2026	3.000.000	20,31	0	0,00	3.000.000	20,31
TOTAL		161.274.761	1.091,88	119.069.761	809,53	42.205.000	282,36

MAIRIN E JOAQUIM GUARANI – PERSPECTIVAS*



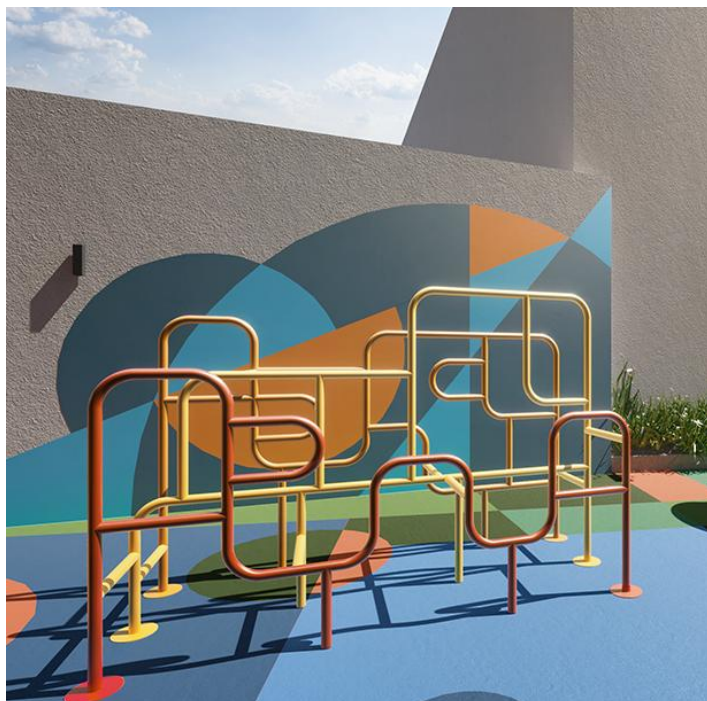
ARBO ALTO DE PINHEIROS - FACHADA



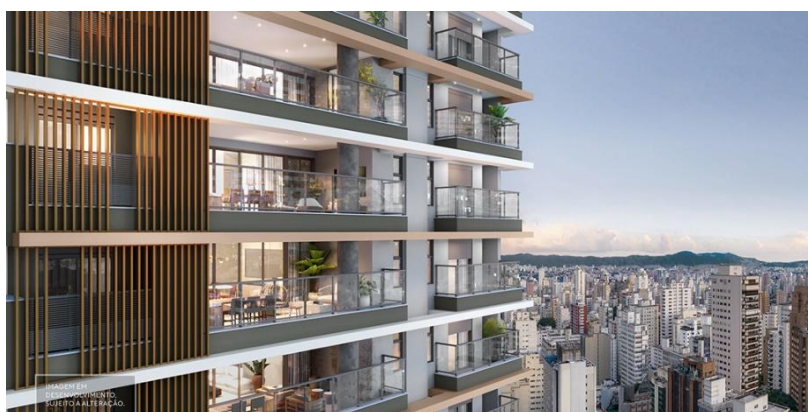
MADRE DE DEUS – PERSPECTIVAS*



MADRE DE DEUS – PERSPECTIVAS*



PORTUGAL 587 – PERSPECTIVAS*





Este material foi elaborado pela Kinea (Kinea Investimentos Ltda e Kinea Private Equity Investimentos S.A.), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Os fundos de condomínio aberto e não destinados a investidores qualificados possuem lâminas de informações essenciais. A descrição do tipo ANBIMA consta no formulário de informações complementares. Estes documentos podem ser consultados no site da CVM <http://www.cvm.gov.br/> ou no site dos respectivos Administradores dos fundos. Não há garantia de tratamento tributário de longo prazo para os fundos que informam buscar este tratamento no regulamento. Os fundos da Kinea não são registrados nos Estados Unidos da América sob o Investment Company Act de 1940 ou sob o Securities Act de 1933. Não podem ser oferecidos ou vendidos nos Estados Unidos da América ou em qualquer um de seus territórios, possessões ou áreas sujeitas a sua jurisdição, ou a pessoas que sejam consideradas como U.S. Persons para fins da regulamentação de mercado de capitais norte-americana. Os Fundos de Investimento da Kinea podem apresentar um alto grau de volatilidade e risco. Alguns fundos informam no regulamento que utilizam estratégias com derivativos como parte de sua política de investimento, que da forma que são adotadas, podem resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas superiores ao capital aplicado, obrigando o cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do fundo. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os Fundos de Investimento em Participações seguem a ICVM 578, portanto são condomínios fechados em que as cotas somente são resgatadas ao término do prazo de duração do fundo. Esta modalidade concentra a carteira em poucos ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado, acarretando na obrigatoriedade do cotista aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM 571, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. O Grupo Itaú Unibanco e a Kinea não declaram ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Kinea. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: relacionamento@kinea.com.br.

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

relacionamento@kinea.com.br

www.kinea.com.br



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos