Kinea
uma empresa itaú

IMOBILIÁRIO TIJOLO

EVEN II KINEA FII – KEVE11

Outubro de 2026

CNPJ: 32.317.313/0001-64

OBJETIVO DO FUNDO

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

Diversificação | Gestão Profissional | Real Estate | Ganho de Capital

PROSPECTO DO FUNDO →

INÍCIO DO FUNDO
Fevereiro/2020

QUANTIDADE DE COTAS
147.701,00

PATRIMÔNIO LÍQUIDO[1]
R$ 27.812.350,40

VALOR PAT. POR COTA[1]
R$ 188,30

RESULTADO ESPERADO
IPCA + 6,0% a.a.

UNIDADES VENDIDAS
92%

OBRAS EM ANDAMENTO - MADRE
93%

DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO
128%

COMUNICADO

Conforme o Fato Relevante divulgado em 24/07/2026, em função da proximidade do encerramento do Fundo e da consequente 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 deixaram de ser negociadas no mercado secundário da B3 a partir de 1º de agosto de 2026 (inclusive). Para mais detalhes, clique aqui para visualizar a íntegra do Fato Relevante.

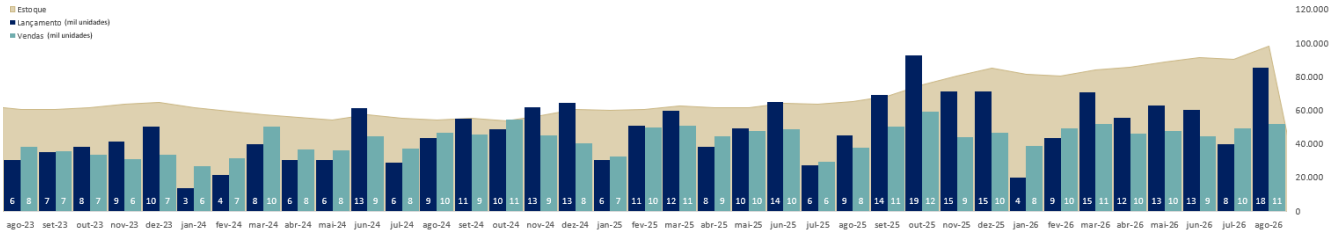
Em continuidade ao encerramento do Fundo, foi divulgado no dia 30 de julho um segundo Fato Relevante do mês. Para que o Administrador possa apurar e reter, corretamente, o imposto de renda eventualmente devido por cada cotista, é necessário que cada cotista informe o seu custo médio de aquisição das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

[1] Base 30/10/2026.

MERCADO

Em agosto, o mercado imobiliário de São Paulo[1] registrou 10.813 unidades vendidas, crescimento de 37% em relação ao mesmo mês de 2025, enquanto os lançamentos avançaram 90%, atingindo 17.797 unidades, sendo o terceiro mês com maior volume de unidades lançadas desde 2022. Dado o volume lançado, as vendas representaram uma absorção no mês de 61% e, assim, contribuindo para um aumento do estoque da cidade, que passou para 98.018 unidades, recorde histórico deste indicador. No acumulado de janeiro a agosto, foram comercializadas 79.296 unidades e lançadas 91.361 unidades, com relação entre vendas e lançamentos de 87%.



O cenário atual está logicamente impactado pelos desdobramentos pós-eleição, impactando de forma direta custos de financiamento e confiança do consumidor. Este cenário, combinado com o aumento no nível de estoque de apartamentos da cidade, reforça nossa visão mais conservadora para o mercado residencial, destacando que estes efeitos são potencializados nos segmentos de média e média-alta renda que são mercados mais sensíveis às condições de crédito e de confiança.

De forma direta, logo após o segundo turno com o ajuste nas curvas de juros, houve uma revisão pelos grandes bancos privados nas taxas de financiamento imobiliário PF, com Itaú e Santander anunciando taxas mínimas de TR + 12,95% e TR + 12,49% ao ano, respectivamente, enquanto o Bradesco elevou a taxa para clientes fora do segmento Private de TR + 11,69% para TR + 15%.

Do lado dos custos, a redução da jornada associada ao fim da escala 6x1 adiciona risco aos orçamentos e cronogramas novos e existentes. Sem ganhos compensatórios de produtividade, a mudança pode exigir reforço das equipes e aumentar a pressão no custo da mão de obra, segundo estudos da Abrainc/Ecconit. Com crédito mais caro e menor espaço para repasse de preço na ponta, enxergamos uma provável compressão dos resultados do setor e desaceleração no ritmo de vendas dos projetos.

De toda forma, ainda que o cenário se apresente bastante desafiador, seguimos observando desempenho positivo em projetos com localização de difícil replicabilidade, proposta de valor clara, conceitos diferenciados e focados no público de altíssima renda.

1. Fonte: SECOVI. 2. Fonte: Banco Central

EVEN II KINEA FII – KEVE11

Outubro de 2026

CNPJ: 32.317.313/0001-64

FUNDO

Em outubro, destacamos a venda de 100% das unidades em estoque do projeto Portugal, além da comercialização de 2 unidades no projeto Mairinque. Desta forma, os projetos Arbo, Yby, Portugal, Mairinque, Joaquim e Madre de Deus totalizaram, respectivamente, 100%, 100%, 100%, 97%, 71% e 76% vendidos, com a carteira consolidada do Fundo totalizando, portanto, 92% de unidades vendidas.

Conforme informado no último relatório, em linha com o prazo de encerramento do Fundo, a equipe de gestão tem avançado nas discussões com a Even para apuração da receita final dos projetos para posterior liquidação do Fundo, no primeiro trimestre de 2027.

Destacamos que o resultado atualmente previsto para o Fundo é de IPCA + 6% a.a. (isento) para os cotistas que entraram no IPO do Fundo e não fizeram movimentação de compra ou venda de cotas no mercado secundário, embora o resultado efetivo do Fundo possa sofrer ajuste a depender do preço de venda das unidades remanescentes que estão em estoque.

Por fim, em outubro, destacamos a distribuição de resultados a ser paga no dia 16 de novembro, no valor de R$ 2.500.000,00, equivalente a R$ 16,93/cota, 100% correspondente a dividendos. Com essa distribuição o Fundo alcançou a devolução de 128% do total de capital aportado pelos investidores.

1,45% a.a. Taxa de administração[1]	**Kinea Investimentos** Gestor	**Intrag DTVM Ltda.** Administrador
20% do que exceder IPCA + 6,0% a.a. Taxa de performance[2]	**7 anos** Prazo de desinvestimento	

1. A taxa de administração é cobrada sobre o valor do capital efetivamente integralizado e já está considerada no montante a ser investido pelos participantes.
2. A taxa de performance é cobrada após retorno total do capital aportado pelos participantes. Nos casos de permuta a performance foi incluída dentro do preço de aquisição.

EVEN II KINEA FII – KEVE11

Outubro de 2026

CNPJ: 32.317.313/0001-64

% VENDAS

EMPREENDIMENTO	LANÇAMENTO	Nov/25	Dez/25	Jan/26	Fev/26	Mar/26	Abr/26	Mai/26	Jun/26	Jul/26	Ago/26	Set/26	Out/26
Arbo	Set/21	98%	99%	98%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
YBY	Set/21	98%	98%	98%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Portugal	Out/21	81%	83%	86%	86%	86%	86%	89%	92%	94%	95%	96%	100%
Portugal Studio	Out/21	97%	97%	98%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Mairin	Jun/22	72%	75%	77%	78%	82%	83%	87%	87%	88%	89%	89%	91%
EPIC	Jun/22	100%	100%	100%	99%	99%	99%	100%	100%	98%	99%	100%	100%
Epic Não Residencial	Jun/22	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	98%	96%	96%	96%
Joaquim	Dez/22	33%	33%	36%	35%	42%	42%	48%	49%	53%	53%	51%	54%
Go Joaquim	Dez/22	96%	96%	96%	96%	94%	90%	90%	90%	95%	98%	95%	95%
Madre 1ª Fase	Jun/23	96%	96%	96%	95%	94%	94%	94%	94%	93%	95%	95%	96%
Madre 2ª Fase	Jun/23	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%
Fundo		87%	88%	88%	88%	89%	89%	90%	90%	90%	91%	91%	92%

% OBRAS

EMPREENDIMENTO	INÍCIO DAS OBRAS	Out/25	Nov/25	Dez/25	Jan/26	Fev/26	Mar/26	Abr/26	Mai/26	Jun/26	Jul/26	Ago/26	Set/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%
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%
Portugal	jul/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%
Mairin	mai/23	96,3%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Joaquim	nov/23	78,2%	84,0%	87,6%	93,6%	95,4%	97,9%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Madre	nov/23	62,2%	66,2%	69,9%	73,3%	75,4%	78,2%	80,6%	83,8%	85,9%	88,6%	90,8%	93,1%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

EMPREENDIMENTO	REGIÃO	VALOR INVESTIDO	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$ 38,0 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
Madre	Zona Leste	R$ 15,1 MM	Studio, 1 a 4 dorms.	R$ 305 MM	jun/2023
Fundo	-	R$ 145,6 MM	-	R$ 1,88 bi	-

DISTRIBUIÇÃO 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	54,16	4.500.000	30,47
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
set/2026	15/09/2026	2.200.000	14,89	0	0,00	2.200.000	14,89
out/2026	15/10/2026	26.600.000	180,09	24.500.000	165,88	2.100.000	14,22
nov/2026	16/11/2026	2.500.000	16,93	0	0,00	2.500.000	16,93
TOTAL		**192.574.761**	**1.303,79**	**143.569.761**	**972,03**	**49.005.000**	**331,77**

Kinea

uma empresa itaú

EVEN II



MAIRIN E JOAQUIM GUARANI – PERSPECTIVAS*



*Imagens preliminares, portanto sujeitas a revisões.



ARBO ALTO DE PINHEIROS – FACHADA



*Imagens preliminares, portanto sujeitas a revisões.

MADRE DE DEUS – PERSPECTIVAS*



*Imagens preliminares, portanto sujeitas a revisões.





MADRE DE DEUS – PERSPECTIVAS*



*Imagens preliminares, portanto sujeitas a revisões.



PORTUGAL 587 – PERSPECTIVAS*



*Imagens preliminares, portanto sujeitas a revisões.





Kinea

uma empresa itaú

Este material de divulgação 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. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM (Serviço de atendimento ao Cidadão em www.cvm.gov.br). Os fundos de condomínio aberto e não destinados a investidores qualificados possuem lâminas de informações essenciais. Não há garantia de tratamento tributário de longo prazo para os fundos que informam buscar este tratamento no regulamento. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Estes documentos podem ser consultados no site da CVM em (www.cvm.gov.br) ou no site dos respectivos Administradores dos fundos. Fundos com menos de 6 meses de histórico não podem ter sua rentabilidade exibida. É recomendada para a avaliação de performance dos fundos de investimento, a análise de, no mínimo, 12 meses. Os Fundos de Investimento da Kinea podem apresentar um alto grau de volatilidade e risco. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura. Fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. As rentabilidades divulgadas não são líquidas de impostos. 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. Os Fundos de Investimento em Participações (FIP) 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 de o cotista aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) seguem a ICVM472, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. Os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC) seguem a ICVM356, portanto são condomínios abertos ou fechados, sendo que: (i) quando condomínios abertos, o resgate das cotas está condicionado à disponibilidade de caixa do fundo; e (ii) quando condomínios fechados, em que as cotas não são resgatáveis, os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. 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. 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: relacionamentokineape@kinea.com.br.

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos

KINEA.COM.BR