

## 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



Alocações



Dividendos Mensais

[PROSPECTO DO FUNDO](#) →

## INÍCIO DO FUNDO

**Fevereiro de 2020**

## QUANTIDADE DE COTAS

**147.701,00**

## PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup>

**R\$ 53.761.797,17**

## VALOR PAT. POR COTA<sup>1</sup>

**R\$ 363,99**

## RESULTADO ESPERADO

**IPCA + 6,0% a.a.**

## UNIDADES VENDIDAS

**99%**

## OBRAS CONCLUÍDAS

**100%**

## DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO

**107%**

## 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.

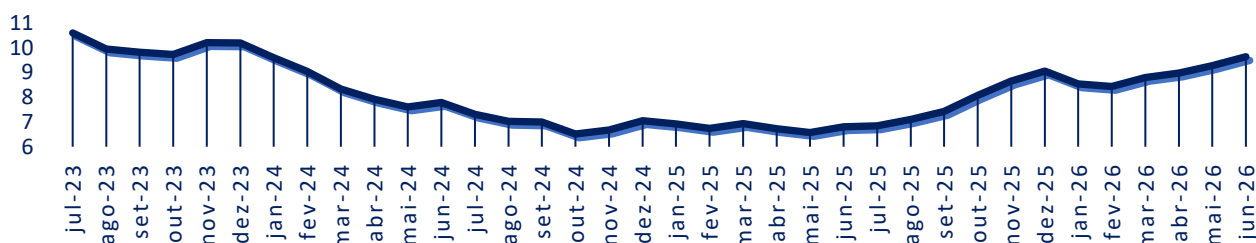
Em continuidade ao encerramento do Fundo, divulgamos no dia 30 de julho um segundo Fato Relevante do mês. Para que o Administrador possa apurar e reter, corretamente, o imposto de renda eventualmente devido por cada cotista, é necessário que cada cotista informe o seu custo médio de aquisição das cotas, 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](mailto:relacionamento@kinea.com.br)

## MERCADO

Em junho, o mercado imobiliário residencial da cidade de São Paulo<sup>1</sup> manteve um volume elevado de atividade, embora com sinal de acomodação nas vendas em relação ao fluxo de lançamentos. Foram comercializadas 9.308 unidades no mês, enquanto os lançamentos somaram 12.571 unidades, levando a oferta final para 91.546 unidades, o maior nível da série recente. No acumulado de janeiro a junho, as vendas alcançaram 58,2 mil unidades (+2% em relação ao 1S25), frente a 65,2 mil lançamentos (+6% em relação ao 1S25). A absorção mensal foi de 9,2%, sinalizando que a absorção permanece relevante, mas insuficiente para impedir a recomposição do estoque diante do volume de novos projetos, levando o prazo esperado para consumo de estoque para 10 meses.

### TEMPO PARA ZERAR ESTOQUE (MESES)



Os volumes de vendas e lançamentos seguem relevantemente concentrados no segmento econômico/MCMV, com 10.181 unidades lançadas e 6.957 unidades vendidas, o que equivale a 81% e 75% do mercado, respectivamente. O segmento terminou junho com 52.843 unidades em oferta e VSO de 11,6%. Nos demais segmentos, observamos um arrefecimento na VSO para o patamar de 5,7%, reforçando que a maior liquidez segue nos produtos enquadrados nas faixas de menor ticket.

O aumento do estoque merece atenção, ainda que esteja concentrado em lançamentos recentes e em unidades em construção, e não em produto pronto. A oferta final passou de 88.283 unidades em maio para 91.546 unidades em junho, uma alta líquida de 3.263 unidades no mês. Apesar de o patamar de oferta ser elevado, a composição ainda é saudável do ponto de vista de risco imediato de estoque, com a maior parte vinculada a projetos novos com possibilidade de absorção ao longo do ciclo de obras. De toda forma, o aumento no volume de estoque, deve seguir pressionando a performance dos novos lançamentos, que passam a encontrar um cenário de maior disponibilidade de produtos e competitividade.

As taxas médias de financiamento<sup>2</sup> seguem em patamares muito elevados, mantendo os 14,3% de taxa média do mês anterior. Tal cenário reforça o comportamento atual do mercado, focado nos segmentos econômico e altíssimo padrão, visando menor dependência dos compradores por financiamento.

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

## FUNDO

Em agosto, avançamos com as vendas de 1 unidade no projeto Portugal, 2 unidades no projeto Mairinque, 2 unidades no projeto Joaquim Guarani e 4 unidades no projeto Madre de Deus. Desta forma, os projetos Arbo, Yby, Portugal, Mairinque, Joaquim e Madre de Deus totalizaram, respectivamente, 100%, 100%, 98%, 96%, 71% e 75% vendidos, com a carteira consolidada do Fundo totalizando, portanto, 91% de unidades vendidas.

Os projetos Portugal e Mairinque seguem, do ponto de vista comercial, com os esforços direcionados para a conclusão das vendas dos últimos apartamentos ainda disponíveis.

Já no Joaquim, em conjunto com a Even, seguimos 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 19 apartamentos (ante 5 unidades em todo o ano de 2025).

Por fim, no projeto Madre, a expectativa permanece sendo de 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 ao time de vendas.

Em relação às obras, o Madre apresenta 88,6% de avanço físico acumulado, com avanço físico de 2,7% no mês de julho, 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 o resultado atualmente previsto para o Fundo é de IPCA+ 6% a.a. (isento) <sup>6</sup> 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.

**1,45% a.a.**

Taxa de administração<sup>1</sup>

**Kinea Investimentos**

Gestor

**Intrag DTVM Ltda**

Administrador

**20% do que exceder IPCA + 6,0 % a.a.**

Taxa de performance<sup>2</sup>

**7 anos**

Prazo de desinvestimento

**Investimento Imobiliário**

Classificação Fundo

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.

VENDAS

| EMPREENHIMENTO       | 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

| EMPREENHIMENTO | 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 | Jul/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% | 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% | 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% | 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% | 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% | 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%  | 88,6%  |

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

| EMPREENHIMENTO         | LANÇAMENTO   | 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 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  |            |

1. Valores e quantidades refletem o inplit das cotas na proporção 1:10, conforme divulgado no relatório de gestão de fevereiro de 2018.  
2. Conforme informado no fato relevante publicado no dia 30/12/2019, houve uma retificação na composição entre principal e rendimento dos valores distribuidos em novembro/19.

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   | 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          |

# EVEN II

---

## MAIRIN E JOAQUIM GUARANI – PERSPECTIVAS\*



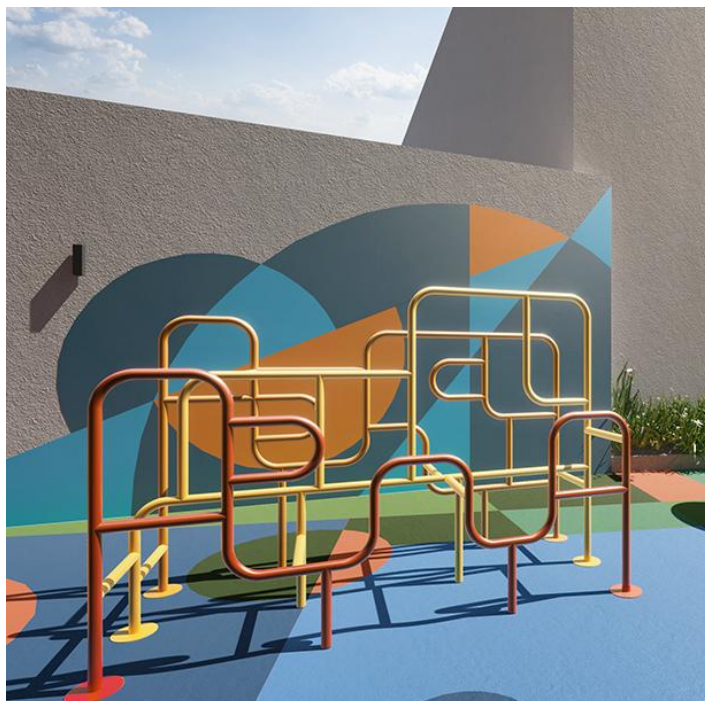
## ARBO ALTO DE PINHEIROS – FACHADA



## MADRE DE DEUS – PERSPECTIVAS\*



## MADRE DE DEUS – PERSPECTIVAS\*



## PORTUGAL 587 – PERSPECTIVAS\*



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](http://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](http://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](mailto:relacionamentokineape@kinea.com.br).



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos

[KINEA.COM.BR](http://KINEA.COM.BR)

