

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.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO³

R\$ 59.473.301

NÚMERO DE COTAS

147.701

VALOR PATR. DA COTA³

R\$ 402,66

RESULTADO ESPERADO

IPCA+ 6,0% a.a.

VENDIDO

88%

EVOLUÇÃO DE OBRAS

91%

DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO

88%



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

MERCADO

O mercado imobiliário residencial da cidade de São Paulo manteve, ao longo de 2025, um desempenho sólido e consistente, mesmo em um ambiente macroeconômico mais desafiador. No acumulado de 12 meses encerrados em novembro de 2025, foram comercializadas 111,7 mil unidades, enquanto os lançamentos totalizaram 138,3 mil unidades, evidenciando a continuidade da atividade do setor e a confiança dos incorporadores na absorção da oferta ao longo do tempo. No mês de novembro, o mercado registrou 9.172 unidades vendidas e 14.895 unidades lançadas, mantendo um patamar relevante de liquidez e renovação do estoque.

A oferta final atingiu 80,5 mil unidades ao final de novembro de 2025, composta majoritariamente por imóveis na planta e em construção, que juntos representaram cerca de 99% do estoque, enquanto as unidades prontas permaneceram em nível bastante reduzido. Essa configuração reforça uma composição saudável da oferta, com baixa pressão de estoque concluído e maior alinhamento entre lançamentos recentes e o ritmo de vendas. A velocidade de absorção segue consistente, com VSO de 57,6% em 12 meses, indicando capacidade contínua do mercado em escoar a produção lançada.

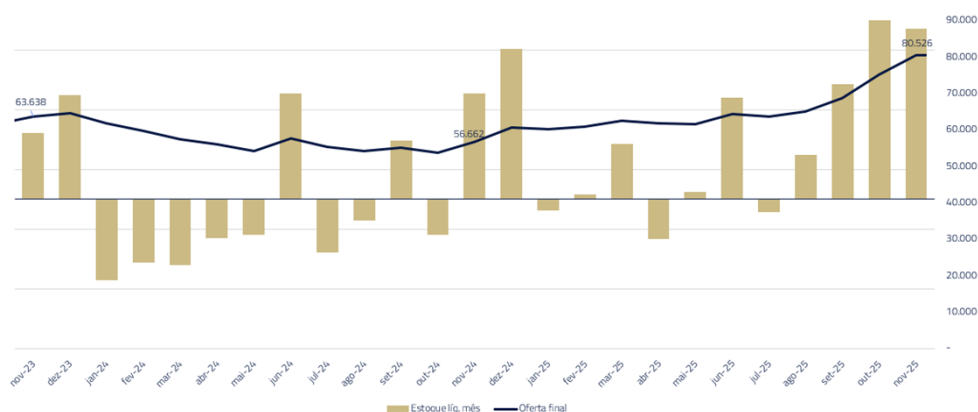


Gráfico 1: Estoque Líquido por mês x Oferta Final

Dentro desse contexto, o segmento de mais alto padrão, composto por unidades acima de 130 m², merece destaque pelo seu desempenho estruturalmente resiliente. Mesmo representando uma parcela menor do volume total de unidades, esse segmento mantém, historicamente, uma relação elevada entre vendas e lançamentos, refletindo uma demanda mais estável e menos sensível às oscilações do crédito imobiliário. Os dados consolidados indicam que, desde 2020, cerca de 83% das unidades de alto padrão lançadas já foram vendidas, evidenciando forte capacidade de absorção ao longo do ciclo recente.

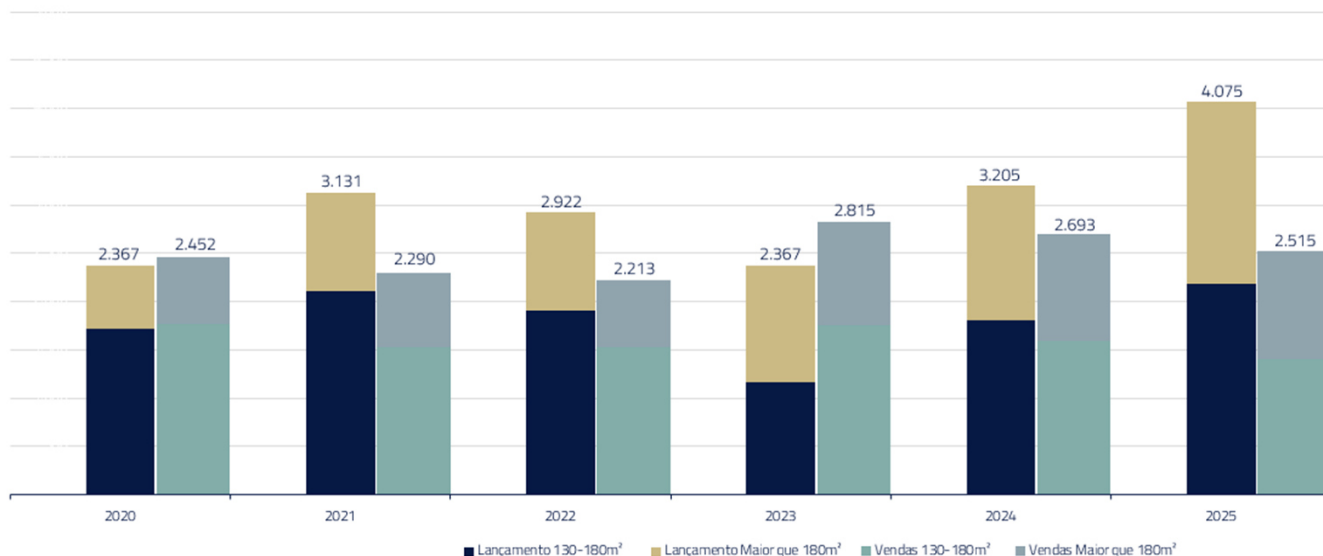


Gráfico 2: Volume de lançamentos por tipologia ano a ano

Fontes: Secovi e Banco Central

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	GESTOR	ADMINISTRADOR
1,45%	Kinea Investimentos	Intrag DTVM Ltda
TAXA DE PERFORMANCE	INÍCIO DO FUNDO	PRAZO DE DESINVESTIMENTO¹
20% do que exceder IPCA+ 6% aa	Fevereiro/2020	7 anos

1. Conforme previsto no Regulamento do Fundo

FUNDO

No mês de janeiro tivemos uma boa performance comercial no Fundo, com destaque para o projeto Portugal, com 3 vendas, Joaquim, também com 3 vendas, e Mairinque, com 2 unidades comercializadas.

Os projetos Arbo, Yby, Portugal, Mairinque, Joaquim e Madre de Deus, totalizaram, respectivamente, 98%, 98%, 93%, 95%, 59% e 74% vendidos, com a carteira consolidada do Fundo, totalizando, portanto, 88% de unidades vendidas.

Os projetos Arbo, Yby e Portugal seguem, do ponto de vista comercial, direcionando os esforços de vendas para a conclusão das vendas dos últimos apartamentos que ainda estão em estoque. Especificamente no projeto Portugal, destacamos o bom resultado no mês de janeiro, com 2 vendas, com a estratégia comercial apoiada principalmente no apartamento decorado, na torre do empreendimento.

No Mairinque estamos na fase de repasse dos clientes. Em relação ao comercial, foram comercializadas 4 unidades no mês, e seguimos trabalhando, em conjunto com a Even, com a estratégia de impulsionar as visitas e vendas do projeto para aproveitar, destacando o fato da conclusão das obras.

Já no Joaquim, foram realizadas 3 vendas no mês. Destacamos que, em conjunto com a Even, estamos com uma estratégia mais agressiva de preço visando manter uma retomada mais forte 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.

Por fim, o projeto Madre segue atravessando uma fase mais desafiadora do ponto de vista comercial, dado 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, os projetos Madre e Joaquim apresentam respectivamente, 69,9% e 87,6% de avanço físico acumulado, em linha com os cronogramas previstos, lembrando que as obras dos projetos Arbo, Yby, Portugal e Mairinque já foram concluídas.

Como informado em nosso relatório de julho de 2023, apresentamos os potenciais cenários de resultado para o Fundo:

(i) Manutenção das Políticas Comerciais e Velocidade de Vendas. Resultado: redução de 2% no resultado originalmente esperado para o Fundo; Retorno esperado de IPCA+ 6% a.a. (isento) ⁶;

(ii) Retomada das Vendas dos projetos YBY e Joaquim e redução média de 12% nos descontos atualmente praticados sobre os apartamentos não comercializados. Resultado: redução de 1% no resultado do Fundo; Resultado esperado de IPCA+ 7,0% a.a. (isento) ⁶;

(iii) Retomada das Vendas dos projetos YBY e Joaquim e redução média de 20% nos descontos atualmente praticados sobre os apartamentos não comercializados. Resultado: sem redução no resultado do Fundo; Retorno esperado de IPCA+ 8,2% a.a. (isento) ⁶;

Destacamos que, ainda que a gestão, juntamente com a Even, esteja trabalhando ativamente para implementação das recuperações propostas nos cenários (ii) e (iii), estas dependem da aceitação dos potenciais compradores de unidades e recuperação do mercado e, portanto, o retorno atualmente esperado é o previsto no cenário (i).

Os cenários acima são projetados conforme a expectativa atual da Gestão, podendo ser revisados conforme a evolução dos projetos, do cenário macroeconômico e demais variáveis que impactam os empreendimentos e, portanto, não representam garantia de retorno.

VENDAS

Empreendimento	Lançamento	Jan/25	Fev/25	Mar/25	Abr/25	Mai/25	Jun/25	Jul/25	Ago/25	Set/25	Out/25	Nov/25	Dez/25	Jan/26
Arbo	Set/21	88%	88%	88%	88%	88%	90%	89%	90%	90%	93%	97%	98%	98%
YBY	Set/21	86%	90%	90%	91%	92%	93%	93%	95%	95%	95%	98%	98%	98%
Portugal	Out/21	68%	69%	71%	72%	74%	75%	76%	76%	76%	76%	81%	83%	86%
Portugal Studio	Abr/22	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	96%	96%	97%	97%
Mairin	Jun/22	58%	60%	60%	60%	60%	62%	69%	71%	71%	71%	71%	75%	77%
Epic	Set/22	100%	100%	100%	100%	100%	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Epic Não Residencial	Nov/22	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Joaquim	Dez/22	27%	30%	30%	30%	30%	30%	32%	32%	32%	32%	33%	33%	36%
Go Joaquim	Set/23	100%	100%	100%	100%	100%	100%	93%	93%	93%	93%	93%	93%	93%
Madre 1ª Fase	Jun/23	96%	96%	96%	96%	96%	97%	97%	96%	96%	96%	96%	96%	96%
Madre 2ª Fase	Set/23	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	53%	53%	53%	53%	53%	53%
Fundo		83%	83%	84%	84%	85%	85%	85%	85%	85%	86%	87%	88%	88%

% OBRAS

Empreendimento	Lançamento	Dez/24	Jan/25	Fev/25	Mar/25	Abr/25	Mai/25	Jun/25	Jul/25	Ago/25	Set/25	Out/25	Nov/25	Dez/25
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%
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%
Portugal	Jul/22	81,7%	86,3%	89,8%	93,7%	95,1%	97,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Mairin	Mai/23	53,5%	57,4%	60,0%	64,2%	68,8%	73,2%	78,0%	82,1%	86,2%	90,8%	93,1%	96,3%	100,0%
Joaquim	Nov/23	28,7%	33,7%	39,3%	44,1%	47,2%	51,6%	55,1%	59,6%	64,3%	69,0%	73,6%	78,2%	84,0%
Madre	Nov/23	19,5%	22,2%	25,7%	29,8%	33,5%	37,5%	42,1%	46,5%	51,8%	54,6%	58%	62,2%	66,2%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Empreendimento	Região	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	

FINANCEIRO

Importante reforçar que neste Fundo, diferentemente dos fundos imobiliários de renda, os valores distribuídos são compostos pelo retorno do principal e pagamento de rendimentos, e as avaliações de rentabilidade devem considerar tal característica. Para auxiliar as análises dos investidores, destacamos os efeitos do preço por cota no secundário vs. resultado esperado para o Fundo.

Reforçamos que os resultados são estimados, dependem de diferentes premissas, da performance do portfólio e do mercado e, portanto, não representam garantia de rentabilidade, podendo apresentar variações significativas.

PREÇO DE AQUISIÇÃO POR COTA VS. RETORNO ESPERADO¹

PREÇO DE AQUISIÇÃO POR COTA (R\$)	EXPECTATIVA DE RETORNO A.A. (IPCA+) ¹
497,40	59,2%
547,40	36,9%
597,40	19,7%
647,40	6,0%
747,40	-5,1%
797,40	-14,3%
847,40	-22,0%
765,00 (cota fechamento 30/12)	-17,2%

1- Os resultados são estimados, não tem qualquer garantia de retorno e não consideram o imposto por eventuais ganhos de capital a depender do preço de entrada vs custo da cota.

DISTRIBUIÇÕES DE CAPITAL

DISTRIBUIÇÃO	TOTAL	R\$/COTA	PRINCIPAL	DIVIDENDOS
2022	13.265.000	89,81	11.550.000	1.715.000
2023	14.000.000	94,79	13.360.000	640.000
2024	58.800.000	398,10	53.950.000	4.850.000
Jan - 2025	3.800.000	25,73	-	3.800.000
Mar - 2025	11.400.000	77,18	7.200.000	4.200.000
Abr - 2025	2.000.000	13,54	2.000.000	0
Jul - 2025	5.100.000	34,53	0	5.100.000
Nov - 2025	24.000.000	162,49	16.000.000	8.000.000
Dez - 2025	11.909.761	80,63	9.009.761	2.900.000
TOTAL	144.274.761	976,80	113.069.761	31.205.000

MAIRIN E JOAQUIM GUARANI – PERSPECTIVAS*



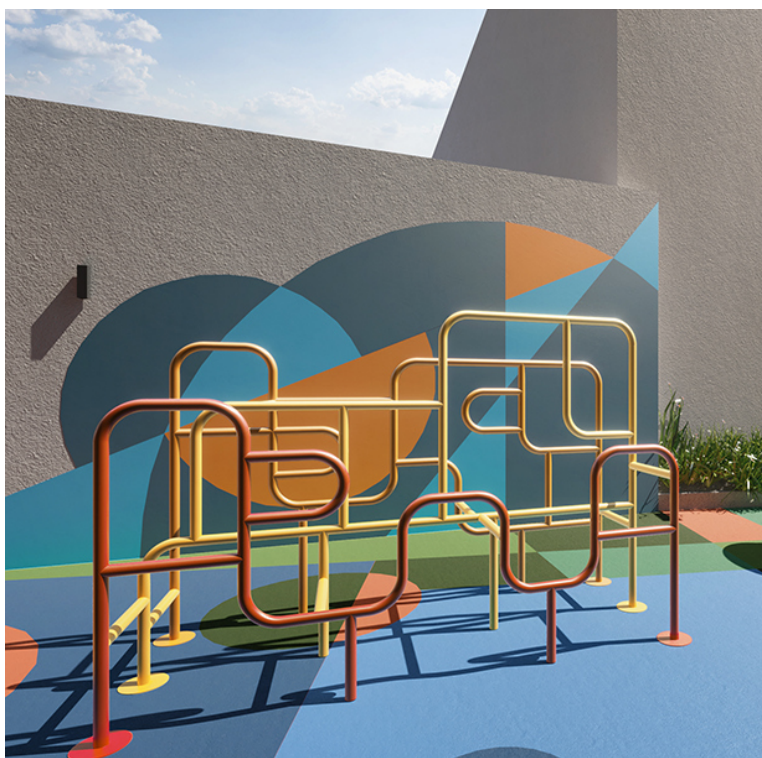
ARBO ALTO DE PINHEIROS - FACHADA



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



Gestão de Recursos