

---

***Even Permuta Kinea FII -  
Fundo de Investimento  
Imobiliário***

***(CNPJ nº 24.070.076/0001-51)***

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

***Demonstrações financeiras em  
30 de junho de 2017***

***e relatório dos auditores independentes***



## **Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras**

A Administradora e aos Cotistas  
Even Permuta Kinea FII - Fundo de Investimento Imobiliário  
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Even Permuta Kinea FII - Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2017 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 9 a 30 de junho de 2017, 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 Permuta Kinea FII - Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2017, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 9 a 30 de junho de 2017, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

### **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**

Não existem principais assuntos de auditoria do exercício corrente a comunicar em nosso relatório

### **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



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

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, 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 detectarão 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 do Fundo.
- 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.



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

Fornecemos também aos responsáveis pela administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

As normas de auditoria requerem que divulguemos principais assuntos de auditoria em nosso relatório, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública de algum 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. Dos assuntos que foram objeto de comunicação aos responsáveis pela governança, julgamos que não há principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório de auditoria das demonstrações financeiras do período corrente.

São Paulo, 26 de setembro de 2017

A handwritten signature in blue ink that reads 'PricewaterhouseCoopers'.

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

A handwritten signature in blue ink that reads 'Marcos Paulo Putini'.

Marcos Paulo Putini  
Contador CRC 1SP212529/O-8

Even Permuta Kinea FII - Fundo de Investimento Imobiliário  
(CNPJ: 24.070.076/0001-51)  
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Balço Patrimonial em 30 de junho de 2017.  
(Em milhares de reais)

<u>Ativo</u>	<u>2017</u>	<u>% PL</u>	<u>Passivo</u>	<u>2017</u>	<u>% PL</u>
Circulante	<u>Nota</u> <u>2.529</u>	<u>103,22</u>	Circulante	<u>Nota</u> <u>79</u>	<u>3,22</u>
Disponibilidades	<u>46</u>	<u>1,87</u>	Provisões e Contas a Pagar	<u>79</u>	<u>3,22</u>
Aplicações Financeiras de Natureza não Imobiliária	<u>2.483</u>	<u>101,35</u>	Taxa de Administração	61	2,49
Aplicações Operações Compromissadas - LTN	2.483	101,35	Outras despesas	18	0,73
			<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>6</b>	<b>2.450</b>
				<u>2.450</u>	<u>100,00</u>
			Cotas Subscritas e Integralizadas	2.913	118,90
			Lucros/(Prejuízos) Acumulados	(463)	(18,90)
<b>Total do Ativo</b>	<u><u>2.529</u></u>	<u><u>103,22</u></u>	<b>Total do Passivo</b>	<u><u>2.529</u></u>	<u><u>103,22</u></u>

As notas explicativas da Administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

Even Permuta Kinea FII - Fundo de Investimento Imobiliário  
(CNPJ: 24.070.076/0001-51)  
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido do Período de 9 a 30 de junho de 2017.  
(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas Integralizadas</u>	<u>Lucros</u> <u>(Prejuízos) Acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 9 de junho de 2017</b>		-	-	-
<b>Integralização de Cotas - 1ª Emissão (encerrada em 12/06/2017)</b>	<b>6</b>	2.913	-	<b>2.913</b>
<b>(Prejuízo) do Período</b>		-	(463)	<b>(463)</b>
<b>Saldos em 30 de junho de 2017</b>		<b>2.913</b>	<b>(463)</b>	<b>2.450</b>

As notas explicativas da Administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Even Permuta Kinea FII - Fundo de Investimento Imobiliário**  
(CNPJ: 24.070.076/0001-51)  
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

**Demonstração de Resultado do Período de 9 a 30 de junho de 2017.**  
**(Em milhares de reais)**

---

	<b>Nota</b>	<b>30/06/2017</b>
<b>Composição do Resultado do Período</b>		
<b>Outros Ativos Financeiros</b>		<b>14</b>
Rendimento de Aplicações em Operações Compromissadas		14
<b>Outras Receitas/Despesas</b>		<b>(477)</b>
Despesas de Taxa de Administração	8 e 12	(61)
Despesas Gerais e Administrativas	12	(52)
Despesa de distribuição		(364)
<b>Resultado do Período</b>		<b>(463)</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>		<b>291.268,000</b>
<b>Prejuízo por Cota - R\$</b>		<b>(1,59)</b>

As notas explicativas da Administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

Even Permuta Kinea FII - Fundo de Investimento Imobiliário  
(CNPJ: 24.070.076/0001-51)  
(Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)  
(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

Demonstração do Fluxo de Caixa do Período de 9 a 30 de junho de 2017.  
(Em milhares de reais)

---

	Nota	30/06/2017
<b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>		
Rendimento de operações compromissadas		14
Pagamento de outros gastos operacionais		<u>(398)</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>		<u><b>(384)</b></u>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>		
Integralização de Cotas	6	<u>2.913</u>
<b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>		<u><b>2.913</b></u>
<b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>		<u><b>2.529</b></u>
Caixa Líquido das Atividades Operacionais no Início do Período		-
Caixa Líquido das Atividades Operacionais no Final do Período		2.529

As notas explicativas da Administradora são parte integrante das demonstrações financeiras.

# **EVEN PERMUTA KINEA FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 24.070.076/0001-51)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

### **1. Contexto operacional**

O Even Permuta Kinea FII – Fundo de Investimento Imobiliário, administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., foi constituído em 8 de junho de 2016, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração de seis anos, nos termos da Instrução CVM n.º 472 de 13 de janeiro de 2010 e iniciou suas operações em 9 de junho de 2017. É destinado a receber recursos de brasileiros pessoas físicas, jurídicas, fundos de investimento, que sejam investidores qualificados, 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.

O Fundo tem por objetivo a participação em empreendimentos imobiliários, na forma prevista na Instrução CVM n.º 472, sendo realizada mediante aquisição dos seguintes ativos (em conjunto, “Ativos Alvo”): (i) participações societárias, direta ou indireta, em sociedade(s) por ações de capital fechado ou sociedades limitadas (“Sociedades Investidas”), cujas ações, cotas ou direitos, conforme aplicável, serão adquiridas pelo Fundo, direta ou indiretamente e, que terão como objeto social: (a) a aquisição de participação societária em outras Sociedades Investidas, e/ou (b) o investimento em Empreendimentos Imobiliários (“Participações Societárias”); (ii) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na regulamentação aplicável (“CEPAC”); e (iii) direitos reais sobre imóveis (“Imóveis”) a serem utilizados pela Even SPE a fim de desenvolver Empreendimentos Imobiliários.

O Fundo deverá realizar os investimentos nos Ativos Alvo em até 18 (dezoito) meses contados da data do seu início, prorrogável por até 12 (doze) meses por decisão do Comitê de Investimentos (“Período de Investimento”).

Excepcionalmente, o Fundo poderá realizar investimentos após o Período de Investimentos, sem necessidade de obtenção de aprovação prévia do Comitê de Investimentos, desde que esses investimentos: (i) sejam decorrentes de obrigações assumidas pelo Fundo e aprovadas pelo Comitê de Investimentos, antes do término do Período de Investimentos, mas cujos desembolsos não tenham sido totalmente efetuados até o encerramento do Período de Investimentos; (ii) tenham sido aprovados pelo Comitê de Investimentos mas não tenham sido efetuados até o encerramento do Período de Investimentos em razão de não atenderem a condição específica e que venha a ser atendida após o encerramento do Período de Investimentos; ou (iii) sejam decorrentes do exercício de direitos de subscrição ou de opção de compra, conversão ou permuta de valores mobiliários de titularidade do Fundo, que tenha sido aprovado pelo Comitê de Investimentos durante o Período de Investimento.

O Fundo necessita manter constantemente um percentual de seu patrimônio aplicado em ativos de liquidez para fazer frente às suas necessidades de liquidez e para pagamento das despesas do Fundo, na forma prevista no item 4.2.2 do seu Regulamento e do parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM n.º 472/08.

# **EVEN PERMUTA KINEA FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 24.070.076/0001-51)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes as melhores praticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na nota 5.

## **2. Apresentação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil para os Fundos de Investimento Imobiliário 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 políticas 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 montantes de receitas e despesas reportados para o período 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) 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. Estão representados pelas disponibilidades e por aplicações em operações compromissadas:

#### **i. Disponibilidades**

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

#### **ii. Operações compromissadas**

São operações com compromisso de revenda com vencimento em data futura, anterior ou igual à do vencimento dos títulos objeto da operação, valorizadas diariamente conforme a taxa de mercado da negociação da operação.

# **EVEN PERMUTA KINEA FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 24.070.076/0001-51)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

### **b) Reconhecimento de receitas e despesas**

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

### **c) 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 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.

### **d) 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.

### **e) Lucro ou Prejuízo por cota**

O lucro ou prejuízo por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

## **4. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária**

As aplicações financeiras em 30 de junho de 2017 estão representadas por:

### **Aplicações em Operações Compromissadas**

Letras do Tesouro Nacional - LTN

**2017**

**2.483**

2.483

## **5. Riscos associados ao Fundo**

O 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,

# **EVEN PERMUTA KINEA FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 24.070.076/0001-51)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

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.

O prospecto também descreve os riscos aos quais os cotistas estarão sujeitos em decorrência de seus investimentos no Fundo, os quais devem ser avaliados cuidadosamente por todos os cotistas previamente à tomada de decisão de investimento nas cotas.

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. O benchmark, o retorno mínimo e o retorno alvo não representam e nem devem ser

# **EVEN PERMUTA KINEA FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 24.070.076/0001-51)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

considerados, 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. O benchmark, o retorno mínimo e o retorno alvo serão considerados como mero parâmetro para a rentabilidade das cotas do Fundo, nos termos do seu Regulamento, não havendo qualquer obrigação ou garantia por parte do Fundo, do Administrador ou do Gestor em alcançar ou reproduzir o benchmark, o retorno mínimo e o retorno alvo para as cotas do Fundo. Ademais, os investidores deverão ler a seção “fatores de risco”, principalmente com relação ao fator de risco “risco relativo à rentabilidade do investimento”.

**(c) risco de elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor:** o estudo de viabilidade apresentado no anexo ao prospecto foi elaborado pelo Gestor, que é empresa do grupo do Administrador, existindo, portanto, risco de conflito de interesses conforme melhor descrito no item “risco de conflito de interesses”. O estudo de viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor.

**(d) 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.

**(e) 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.

**(f) 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.

**(g) 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

# **EVEN PERMUTA KINEA FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 24.070.076/0001-51)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

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 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.

**(h) riscos de mercado:** existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, que afetam preços, taxas de juros, ágios, deságios 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.

**(i) 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.

**(j) 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

# **EVEN PERMUTA KINEA FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 24.070.076/0001-51)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

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.

**(k) 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 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.

**(l) risco tributário:** a lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, estabelece que os fundos de investimento imobiliário devam 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 “iii”, 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

# **EVEN PERMUTA KINEA FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 24.070.076/0001-51)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

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

**(m) 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. 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.

**(n) 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.

**(o) 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

# **EVEN PERMUTA KINEA FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 24.070.076/0001-51)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

de fatores, como os citados, exemplificadamente, a seguir: (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) inadimplemento do pagamento pela Even SPE ou pela Even; ou (iii) carência no pagamento de juros dos valores mobiliários. Dessa forma, não há como garantir aos cotistas qualquer pagamento de rendimento.

**(p) 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.

**(q) 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.

**(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

# **EVEN PERMUTA KINEA FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 24.070.076/0001-51)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

vinculado à comercialização das respectivas unidades desses respectivos empreendimentos 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 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

# **EVEN PERMUTA KINEA FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 24.070.076/0001-51)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

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.

**(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 aportem 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

## **EVEN PERMUTA KINEA FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 24.070.076/0001-51)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

### **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

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 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

# **EVEN PERMUTA KINEA FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 24.070.076/0001-51)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

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) 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.

**(dd) 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.

As aplicações realizadas no Fundo não têm garantia do Administrador, nem do Gestor, nem do custodiante, nem do coordenador líder, nem do coordenador contratado e nem do Fundo garantidor de créditos – FGC.

## **6. Patrimônio líquido**

O patrimônio líquido do Fundo está composto por 291.268 cotas, com valor patrimonial de R\$ 8,410188 valor expresso em Reais, cada cota, totalizando R\$ 2.450.

Em 14/03/2017 foi publicado o anúncio de início da primeira emissão de Cotas do Fundo (“1ª Emissão”), onde foram ofertadas até 10.000.000 (dez milhões) de Cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais) cada, na data da primeira integralização de Cotas (“Data de Emissão”), totalizando o montante de R\$ 100.000 (cem milhões de Reais); foi admitida a subscrição parcial das

# **EVEN PERMUTA KINEA FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 24.070.076/0001-51)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

cotas, desde que fosse atingido o montante mínimo correspondente a R\$ 50.000 (cinquenta milhões de Reais), na Data de Emissão (“Patrimônio Mínimo”).

Até 30/06/2017 foram subscritas e integralizadas 291.268 cotas, perfazendo o montante total de R\$ 2.913, atualizado diariamente pela variação patrimonial do Fundo.

Em 30/06/2017, o capital comprometido e já integralmente subscrito é de R\$ 72.817 e o integralizado é de R\$ 2.913.

## **7. Distribuição de rendimentos**

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 lucros auferidos correspondem ao produto decorrente do recebimento dos lucros efetivamente distribuídos pelas Sociedades Investidas e/ou pelos Empreendimentos Imobiliários, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias e as demais despesas previstas no Regulamento do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Não houve rendimentos a serem distribuídos relativos ao período de 9 a 30 de junho de 2017 para o referido Fundo.

## **8. Remuneração da administradora**

**Taxa de administração** - o Fundo paga a remuneração, fixa e anual, provisionada diariamente e paga mensalmente à Administradora, de 1,45% ao ano do valor resultante da soma do patrimônio líquido do Fundo e do montante não integralizado do capital comprometido, observado que será devido o valor mínimo mensal equivalente a R\$ 20.

No período, foi provisionada a importância de R\$ 61 a título de taxa de administração.

**Taxa de performance** - a Administradora receberá também taxa de performance equivalente a 20% da rentabilidade do Fundo, depois de deduzidas todas as despesas, inclusive a Taxa de Administração, que exceder o Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA acrescido de 6% ao ano.

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

# **EVEN PERMUTA KINEA FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 24.070.076/0001-51)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

### **9. Rentabilidade**

Em 30 de junho 2017 o valor patrimonial da cota é de R\$ 8,410188 cada.

A rentabilidade percentual média das cotas do Fundo calculada considerando o resultado do exercício sobre o patrimônio líquido médio ponderado de cotas integralizadas existentes no exercício foi de (158,98)%.

### **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, sempre que for sempre que for necessário para defender seus objetivos. 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 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. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior. As Cotas 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 Imobiliários, não distribuídos obrigatoriamente aos cotistas, poderão ser utilizados para reinvestimento em Ativos Imobiliários ou ser distribuídos aos cotistas, por meio da amortização de cotas, nos termos do Regulamento.

As cotas do Fundo, 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 BM&F BOVESPA – Bolsa de Valores, Mercadorias & Futuros, conforme determinado pela Lei nº 11.196/05.

No período, não houve amortização de cotas.

### **11. Gestão, custódia, tesouraria, consultoria e serviços terceirizados**

A Administradora contratou, em nome do Fundo, os seguintes prestadores de serviços:

Custódia:	ITAÚ UNIBANCO S.A.
Controladoria:	ITAÚ UNIBANCO S.A.
Escrituração:	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.

# **EVEN PERMUTA KINEA FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 24.070.076/0001-51)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

Gestão: KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

Tesouraria: ITAÚ UNIBANCO S.A.

Distribuição das Cotas: ITAÚ UNIBANCO S.A.

## **12. Despesas Gerais e administrativas**

<b>Descrição</b>	<b>30/06/2017</b>	<b>% sobre PL (*)</b>
Despesas de Taxa de Administração	(61)	(2,35)
Despesas Gerais e Administrativas	(52)	(2,01)
Despesa de distribuição	(364)	(14,04)
<b>Total</b>	<b>(477)</b>	<b>(18,40)</b>

(\*) Percentual calculado sobre o patrimônio líquido médio no período, no valor de R\$ 2.592.

## **13. 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 BM&FBOVESPA, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. Além disto, quando estipulado no Regulamento, a informação deve ser publicada no jornal DCI – Diário do Comércio, Indústria & Serviços.

## **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 n.º 35 da Instrução Normativa RFB n.º 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 n.º 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.

Além disso, de acordo com o artigo 88 da Instrução Normativa RFB n.º 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%.

# **EVEN PERMUTA KINEA FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 24.070.076/0001-51)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

### **15. Demandas judiciais**

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

### **16. Demonstrativo do valor justo**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM n.º 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 n.º 516/11.

a) As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2017 e 2016:

**Em 30 de junho de 2017**

<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Saldo total</b>
Operações Compromissadas - LTN	2.483	-	-	2.483
<b>Total do ativo</b>	<b>2.483</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.483</b>

### **17. Partes relacionadas**

Em 30/06/2017 o Fundo possuía saldo em conta corrente no montante de R\$ 46 com o Itaú Unibanco S.A.

# **EVEN PERMUTA KINEA FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

(CNPJ: 24.070.076/0001-51)

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

(CNPJ: 62.418.140/0001-31)

## **Notas explicativas às demonstrações financeiras**

**Em 30 de junho de 2017.**

(Em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

---

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio de corretora ligada à Administradora ou à Gestora da carteira.

Os serviços de administração, cuja despesa reconhecida no resultado do período foi de R\$ 61 (nota 8), custódia, controladoria, escrituração, tesouraria e distribuição de cotas foram prestados por empresas relacionadas à Administradora e/ou à Gestora do Fundo. No período o Fundo não realizou outras transações com partes relacionadas à Administradora e/ou à Gestora do Fundo.

### **18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

De acordo com a Instrução CVM nº 381, a administradora não contratou outros serviços, que envolvam atividades de gestão de recursos de terceiros, junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras do Fundo, que não seja o de auditoria externa.

LUIZ CARLOS ALTEMARI  
Contador CRC 1SP165617/O-1

FERNANDO MATTAR BEYRUTI  
Diretor Responsável