



OBJETIVO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO³

R\$ 86.810.394

NÚMERO DE COTAS

147.701

VALOR PATR. DA COTA³

R\$ 587,74

RESULTADO ESPERADO

IPCA+ 6,0% a.a.

VENDIDO

85%

EVOLUÇÃO DE OBRAS

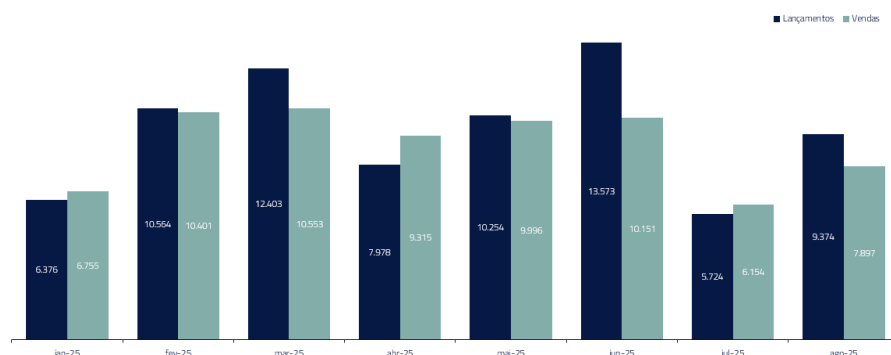
80%

DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO

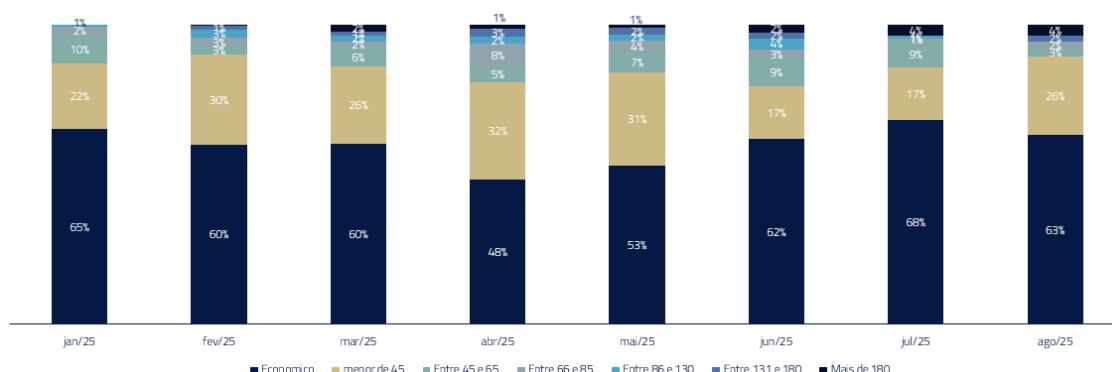
72%

MERCADO

No mês de agosto, o mercado de São Paulo¹ voltou a apresentar nível de lançamentos superior ao ano de 2024, ainda que marginalmente, no mês. Foram lançadas 9.374 (76.246 unidades lançadas no ano, sendo que destas 89% são unidades de tipologias menores (63% econômico e 26% demais unidades até 45m²). Já as vendas, apresentaram elevação frente ao mês anterior, mas ainda abaixo da média dos últimos meses. Foram 7.897 unidades vendidas no mês (71.222 unidades vendidas no ano), sendo assim como nos lançamentos, as unidades econômicas e até 45m² responsáveis por 91% das unidades comercializadas.



Direcionado pelos estímulos governamentais e influência macroeconômica no mercado, a concentração no último ano dos lançamentos é de unidades menores, levando os incorporadores a direcionar seus produtos ao público de menor renda. Conforme o gráfico abaixo, vemos que tal mercado se manteve majoritário ao longo de todos os meses do ano, impulsionado pelo segmento econômico.



Vale ressaltar que, na última semana, o Governo anunciou um novo pacote de alterações nas regras do financiamento imobiliário, com o objetivo de impulsionar o acesso ao crédito para aquisição de imóveis. Entre as principais mudanças, estão a flexibilização do compulsório e o estabelecimento de um teto para as taxas de financiamento. Embora a proposta tenha como foco incentivar a compra de apartamentos pela classe média, ainda existe cautela por parte dos bancos quanto à efetividade das medidas, principalmente devido à limitação das taxas, o que pode tornar algumas linhas de crédito deficitárias dependendo do custo do capital. Seguiremos acompanhando o tema e, nos próximos relatórios, traremos informações detalhadas sobre os impactos dessas novas regras no mercado.

¹Secovi

FUNDO

O Fundo apresentou uma baixa performance comercial no mês de setembro, com apenas 1 venda no Yby.

Desta forma os projetos Arbo, Yby, Portugal, Mairinque, Joaquim e Madre de Deus, totalizaram, respectivamente, 90%, 95%, 91%, 93%, 56% e 74% vendidos, com a carteira consolidada do Fundo, totalizando, portanto, 86% de unidades vendidas.

Os projetos Arbo e Yby seguem, do ponto de vista comercial, direcionando os esforços de vendas para a recuperação gradativa de preços dos apartamentos que estão em estoque.

No Mairinque, o time comercial da Even segue com ações para retomar as visitas e vendas do projeto, apoiado no fato de estar próxima da conclusão das obras.

Em relação ao projeto Portugal, com o projeto concluído, seguimos na etapa de repassar as unidades já comercializadas. Apesar disso, em conjunto com a Even, seguimos com as estratégias comerciais, impulsionadas principalmente pelo apartamento decorado na torre do empreendimento.

Já no Joaquim, seguimos com a estratégia mais agressiva de preço visando manter uma retomada das vendas, por entender que o empreendimento está localizado em uma região com alta oferta de produtos na cidade.

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 a partir do início do 4T de 2025, momento em que a Even terá uma infraestrutura no local do empreendimento para apoio do time de vendas.

Em relação às obras, os projetos Mairinque, Madre e Joaquim apresentam respectivamente, **90,8%, 54,6% e 69,0% de avanço físico acumulado**, em linha com os cronogramas previstos, lembrando que as obras dos projetos Arbo, Yby e Portugal 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.

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO ²	GESTOR	ADMINISTRADOR
1,45%	Kinea Investimentos	Intrag DTVM Ltda
TAXA DE PERFORMANCE ³	INÍCIO DO FUNDO	PRAZO DO FUNDO ¹
20% do que exceder IPCA+ 6% aa	Fevereiro/2020	7 anos

VENDAS

Empreendimento	Lançamento	Set/24	Out/24	Nov/24	Dez/24	Jan/25	Fev/25	Mar/25	Abr/25	Mai/25	Jun/25	Jul/25	Ago/25	Set/25
Arbo	Set – 2021	87%	87%	87%	85%	88%	88%	88%	88%	88%	90%	89%	90%	90%
YBY	Set – 2021	80%	83%	84%	85%	86%	90%	90%	91%	92%	93%	93%	95%	95%
Portugal	Out – 2021	64%	66%	67%	69%	68%	69%	71%	72%	74%	75%	76%	76%	76%
Portugal Studio	Abr – 2022	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Mairin	Jun – 2022	50%	53%	57%	57%	58%	60%	60%	60%	60%	62%	69%	71%	71%
Epic	Set – 2022	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	99%	99%	99%
Epic Não Residencial	Nov – 2022	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Joaquim	Dez – 2022	27%	27%	27%	27%	27%	30%	30%	30%	30%	30%	32%	32%	32%
Go Joaquim	Set – 2023	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	93%	93%	93%
Madre 1ª Fase	Jun – 2023	94%	95%	95%	95%	96%	96%	96%	96%	96%	97%	97%	96%	96%
Madre 2ª Fase	Set – 2023	57%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	53%	53%
Fundo		81%	82%	82%	82%	83%	83%	84%	84%	85%	85%	85%	85%	85%

% OBRAS

Empreendimento	Início Obras	Ago/24	Set/24	Out/24	Nov/24	Dez/24	Jan/25	Fev/25	Mar/25	Abr/25	Mai/25	Jun/25	Jul/25	Ago/25
Arbo	Mai – 2022	98,5 %	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 – 2022	99,0%	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 – 2022	62,0%	73,0%	76,7%	81,7%	86,3%	89,8%	93,7%	95,1%	97,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Mairin	Mai – 2023	37,7%	46,0%	50,3%	53,5%	57,4%	60,0%	64,2%	68,8%	73,2%	78,0%	82,1%	86,2%	90,8%
Joaquim	Nov – 2023	14,2%	19,2%	23,9%	28,7%	33,7%	39,3%	44,1%	47,2%	51,6%	55,1%	59,6%	64,3%	69,0%
Madre	Nov – 2023	12,9%	14,3%	17,0%	19,5%	22,2%	25,7%	29,8%	33,5%	37,5%	42,1%	46,5%	51,8%	54,6%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

TERRENO	REGIÃO	VALOR INVESTIMENTO	TIPOLOGIA	GVG 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
Mairinque	Zona Sul	R\$ 22,1 MM	Studio, 2 e 3 dorms.	R\$ 453 MM	Jun/2022
Joaquim Guarani	Zona Sul	R\$ 18,2 MM	Studio, 3 e 4 dorms.	R\$ 182 MM	1S 2022
Mooca	Zona Leste	R\$ 15,1 MM	Studio, 1 a 4 dorms	R\$ 305 MM	2S 2022
TOTAL		R\$ 145,6 MM		R\$ 1,878 Bi	

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
743,80	42,7%
793,80	27,9%
843,80	15,9%
893,80	6,0%
943,80	-2,3%
993,80	-9,3%
1.043,80	-15,3%
850,00 (cota fechamento 30/09)	16,7%

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 RENDIMENTOS

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
TOTAL	108.365.000	733,68	88.060.000	20.305.000

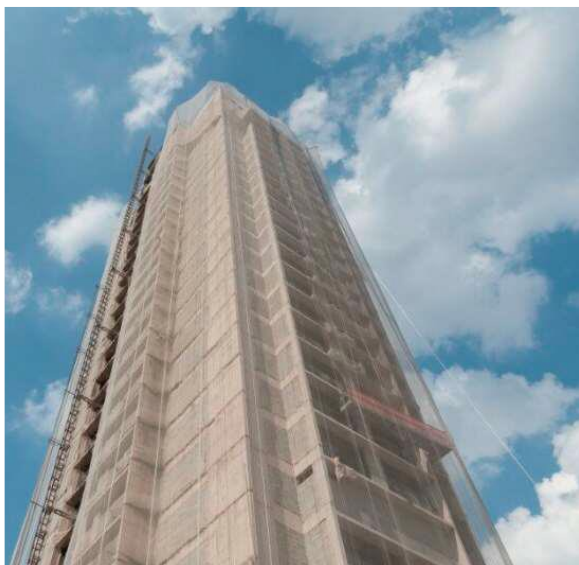
FOTOS OBRA – MAIRIN



FOTOS OBRA – ARBO ALTO DE PINHEIROS



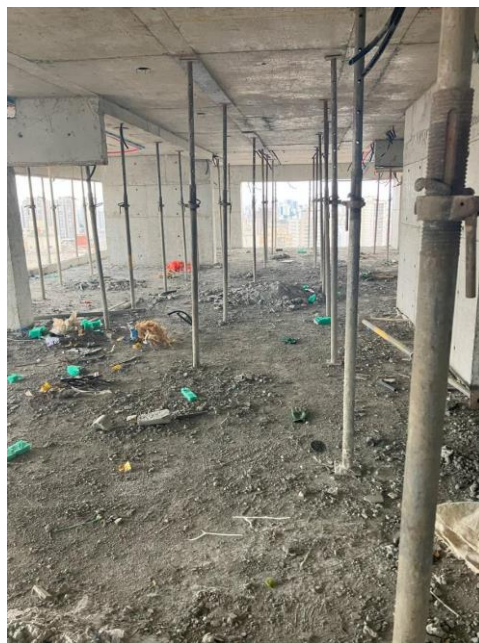
FOTOS OBRA – PORTUGAL



FOTOS OBRA – YBY



FOTOS OBRA – MADRE DE DEUS



FOTOS OBRA – JOAQUIM GUARANI



MAIRIN E JOAQUIM GUARANI – PERSPECTIVAS FACHADA*



*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.

ARBO ALTO DE PINHEIROS – PERSPECTIVA FACHADA*



*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.

MADRE DE DEUS – PERSPECTIVAS FACHADA*



*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.

MADRE DE DEUS – 2ª FASE*



*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.

PORTUGAL 587 – PERSPECTIVAS*



*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.

YBY – PERSPECTIVAS*



*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.

KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

relacionamento@kinea.com.br

www.kinea.com.br



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 472, 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 seguem a ICVM 356, 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. 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: contato@kinea.com.br