



## OBJETIVO

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

## INFORMAÇÕES GERAIS

<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>3</sup></b>
<b>R\$ 67.213.698</b>
<b>NÚMERO DE COTAS</b>
<b>147.701</b>
<b>VALOR PATR. DA COTA<sup>3</sup></b>
<b>R\$ 455,07</b>
<b>RESULTADO ESPERADO</b>
<b>IPCA+ 6,0% a.a.</b>
<b>VENDIDO</b>
<b>86%</b>
<b>EVOLUÇÃO DE OBRAS</b>
<b>89%</b>
<b>DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO</b>
<b>88%</b>



[CADASTRE-SE AQUI PARA RECEBER O RELATÓRIO MENSALMENTE](#)

## MERCADO

No mês de setembro, o mercado de São Paulo<sup>1</sup> bateu o recorde de lançamentos no ano (14.408 unidades) e se consolidou como o segundo melhor mês de vendas do ano, com 10.543 unidades vendidas, atrás apenas do mês de março (com 10.553 vendas). Mantendo a tendência observada ao longo do ano, 91% dos lançamentos foram de apartamentos menores que 45m<sup>2</sup>, sendo 67% das unidades enquadradas no segmento econômico. Esse resultado é decorrente da forte demanda do público-alvo e em especial dos subsídios municipais e federais, reforçando a concentração do crescimento desta tipologia e seu impacto na oferta final (estoque) quando comparado com os últimos anos, conforme gráfico a seguir.

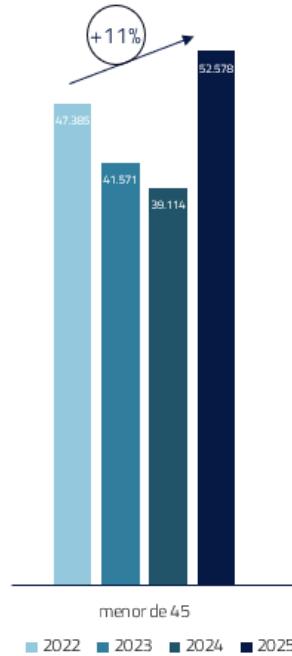


Gráfico 1: Volume de Estoque de unidades menores que 45m<sup>2</sup> por ano

[Prospecto do Fundo](#)

Em relação ao crescimento dos lançamentos e vendas em comparação com o mesmo período do ano passado, temos acompanhado o comportamento dos dois indicadores, com especial atenção ao crescimento dos estoques, uma vez que os lançamentos cresceram 34% (90.654 unidades em 2025 contra 67.578 unidades em 2024), enquanto as vendas tiveram um incremento de 10% (81.765 unidades em 2025 contra 74.094 unidades em 2024), resultando em um aumento da oferta final de unidades da cidade, após os níveis mais baixos observados no final 2024. Apesar deste crescimento, observamos que a composição do estoque permanece saudável, com aproximadamente 1% de unidades prontas, 53% de unidades no estágio de obras e 46% em lançamento.

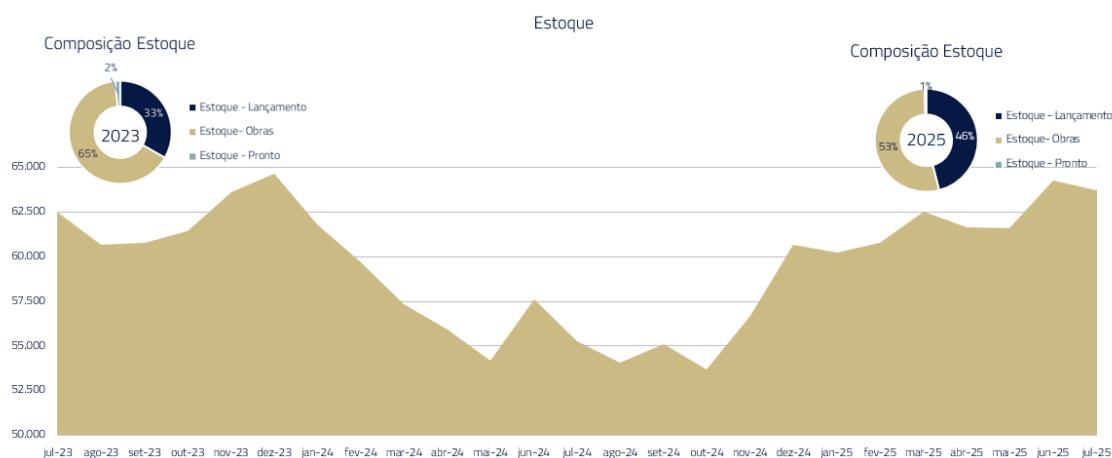


Gráfico 2: Composição do Estoque mês a mês

<sup>1</sup>Secovi

<sup>2</sup>Banco Central

<sup>3</sup>Data-base: 28/11/2025

## FUNDO

No mês de outubro destacamos o projeto Arbo, com 3 unidades comercializadas.

Os projetos Arbo, Yby, Portugal, Mairinque, Joaquim e Madre de Deus, totalizaram, respectivamente, 93%, 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 impulsionar as visitações 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. Além disso, em conjunto com a Even, seguimos com as estratégias comerciais, baseando-se principalmente no 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 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 Mairinque, Madre e Joaquim apresentam respectivamente, **93,1%, 58,0% e 73,6% 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)

(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)

(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;

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

## VENDAS

Empreendimento	Lançamento	Nov/24	Dez/24	Jan/25	Fev/25	Mar/25	Abr/25	Mai/25	Jun/25	Jul/25	Ago/25	Set/25	Out/25	Nov/25
Arbo	Set – 2021	87%	85%	88%	88%	88%	88%	88%	90%	89%	90%	90%	93%	97%
YBY	Set – 2021	84%	85%	86%	90%	90%	91%	92%	93%	93%	95%	95%	95%	98%
Portugal	Out – 2021	67%	69%	68%	69%	71%	72%	74%	75%	76%	76%	76%	76%	81%
Portugal Studio	Abr – 2022	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	96%	96%
Mairin	Jun – 2022	57%	57%	58%	60%	60%	60%	60%	62%	69%	71%	71%	71%	71%
Epic	Set – 2022	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	99%	99%	99%	100%	100%
Epic Não Residencial	Nov – 2022	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Joaquim	Dez – 2022	27%	27%	27%	30%	30%	30%	30%	30%	32%	32%	32%	32%	33%
Go Joaquim	Set – 2023	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	93%	93%	93%	93%	93%
Madre 1ª Fase	Jun – 2023	95%	95%	96%	96%	96%	96%	96%	97%	97%	96%	96%	96%	96%
Madre 2ª Fase	Set – 2023	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	53%	53%	53%	53%
Fundo		82%	82%	83%	83%	84%	84%	85%	85%	85%	85%	85%	86%	86%

## % OBRAS

Empreendimento	Início Obras	Out/24	Nov/24	Dez/24	Jan/25	Fev/25	Mar/25	Abr/25	Mai/25	Jun/25	Jul/25	Ago/25	Set/25	Out/25
Arbo	<td>100,0%</td>	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 – 2022	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 – 2022	76,7%	81,7%	86,3%	89,8%	93,7%	95,1%	97,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Mairin	Mai – 2023	50,3%	53,5%	57,4%	60,0%	64,2%	68,8%	73,2%	78,0%	82,1%	86,2%	90,8%	93,1%	96,3%
Joaquim	Nov – 2023	23,9%	28,7%	33,7%	39,3%	44,1%	47,2%	51,6%	55,1%	59,6%	64,3%	69,0%	73,6%	78,2%
Madre	Nov – 2023	17,0%	19,5%	22,2%	25,7%	29,8%	33,5%	37,5%	42,1%	46,5%	51,8%	54,6%	58%	62,2%

## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

TERRENO	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
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
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 145,6 MM</b>		<b>R\$ 1,878 Bi</b>	

## FINANCIERO

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 ESPERADO<sup>1</sup>

PREÇO DE AQUISIÇÃO POR COTA (R\$)	EXPECTATIVA DE RETORNO A.A. (IPCA+) <sup>1</sup>
656,00	50,4%
706,00	32,3%
756,00	17,8%
806,00	6,0%
856,00	-3,8%
906,00	-12,0%
956,00	-19,0%
<b>897,98 (cota fechamento 30/11)</b>	<b>-10,78%</b>

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
Nov - 2025	24.000.000	162,49	16.000.000	8.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>132.365.000</b>	<b>896,17</b>	<b>104.060.000</b>	<b>28.305.000</b>

## FOTOS OBRA – MAIRIN



## FOTOS OBRA – ARBO ALTO DE PINHEIROS



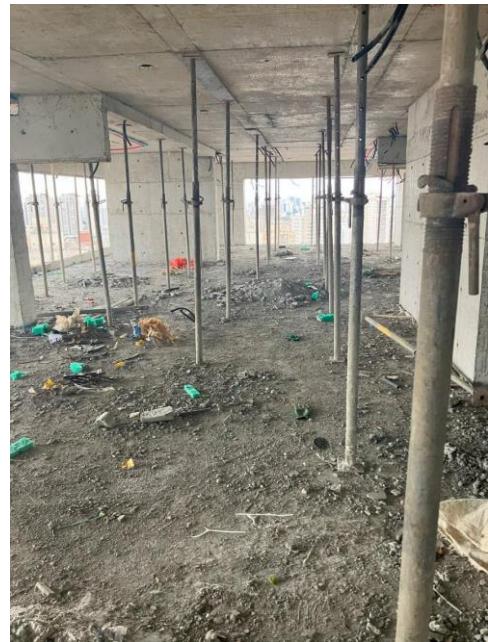
## FOTOS OBRA – PORTUGAL



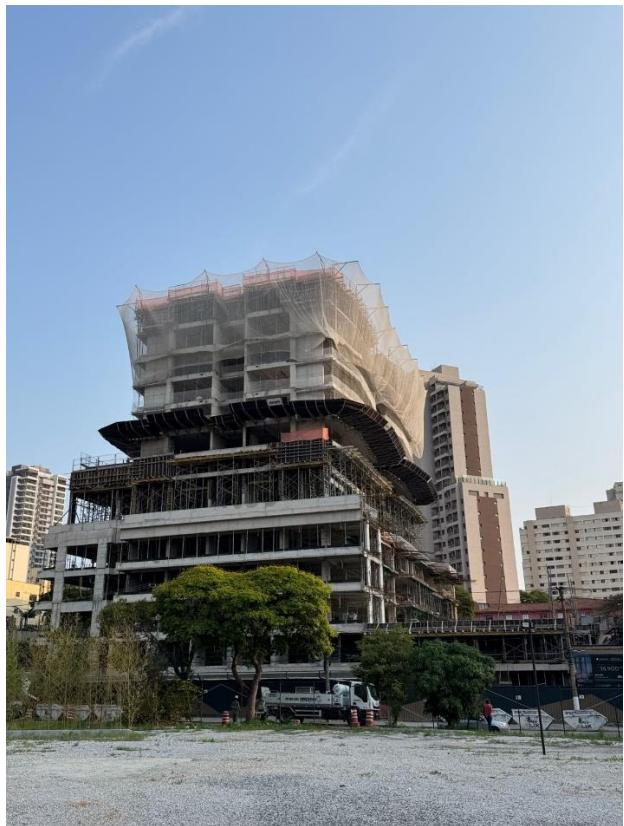
## FOTOS OBRA – YBY



## 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\*



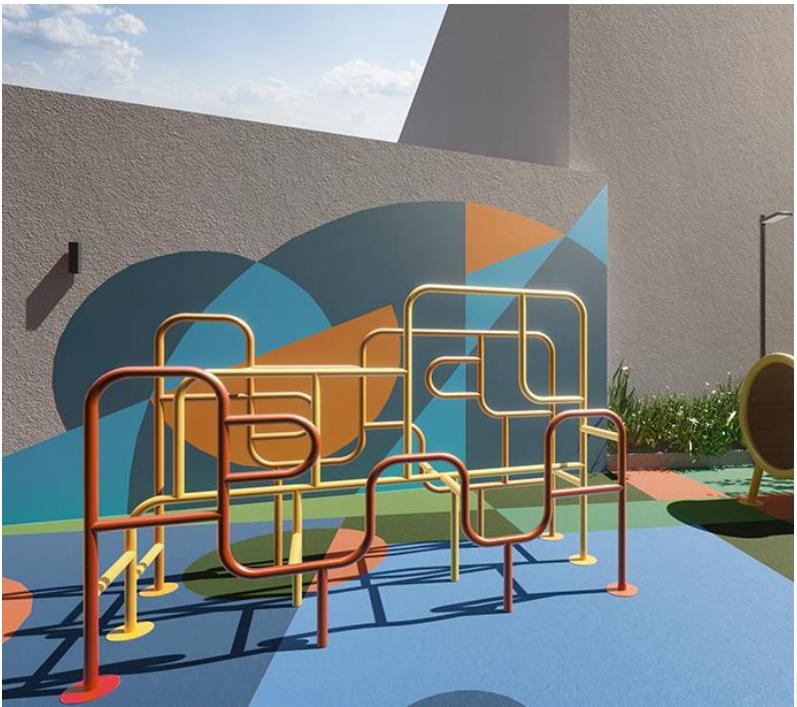
\*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.

## MADRE DE DEUS – PERSPECTIVAS FACHADA\*



\*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.

## MADRE DE DEUS – 2ª FASE\*



\*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.

## PORUGAL 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](mailto:relacionamento@kinea.com.br)  
[www.kinea.com.br](http://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 ICVM472, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. Os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios seguem a ICVM356, portanto são condomínios abertos ou fechados, sendo que: (i) quando condomínios abertos, o resgate das cotas está condicionado à disponibilidade de caixa do Fundo; e (ii) quando condomínios fechados, em que as cotas não são resgatáveis, os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. 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