

OBJETIVO DO FUNDO

Prospecto do Fundo

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

Fundo encontra-se em fase de desinvestimento e as distribuições realizadas são compostas por rendimento e devolução de capital e, portanto, não devem ser consideradas para cálculo de yield e definição de preço para aquisição de cotas no mercado secundário.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO³

R\$ 54.697.688

NÚMERO DE COTAS

147.701,00

VALOR PATR. DA COTA³

R\$ 370,33

RESULTADO ESPERADO

IPCA + 6,0% a.a.

VENDIDO

90%

EVOLUÇÃO DE OBRAS

96%

DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO

100%



CADASTRE-SE PARA
RECEBER O RELATÓRIO
MENSALMENTE

MERCADO

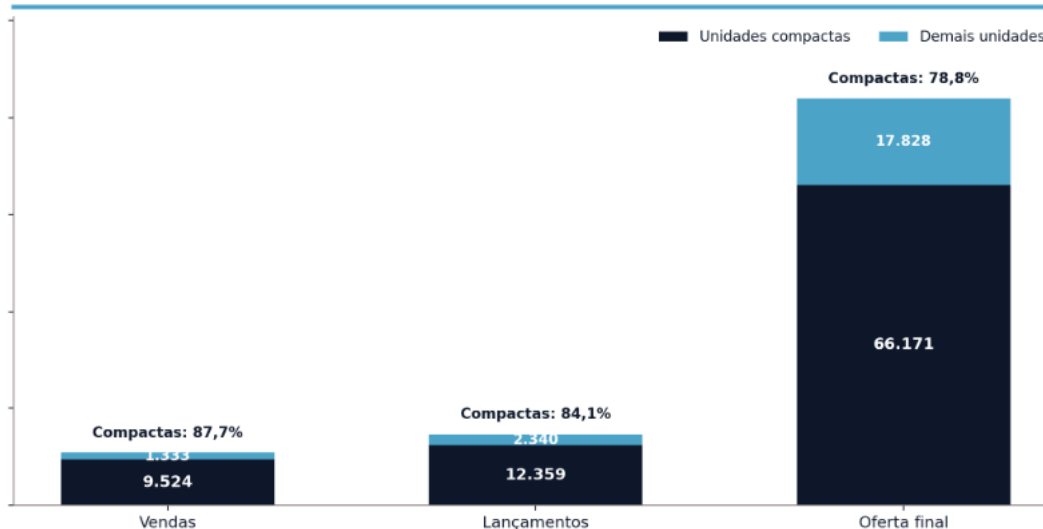
O mercado residencial da cidade de São Paulo encerrou o 1T26 em ritmo forte de comercialização, com manutenção de boa absorção mesmo diante do aumento da base de oferta. Em março/26, foram comercializadas 10.857 unidades e lançadas 14.699 unidades, levando a oferta final para 83.999 unidades, com VSO mensal de 13,5% e prazo implícito de 7,7 meses para zerar o estoque. No acumulado do trimestre, as vendas somaram 29.293 unidades, acima das 27.889 unidades lançadas, o que indica um início de ano ainda saudável do ponto de vista de demanda, apesar da recomposição do estoque.

A dinâmica do trimestre seguiu amplamente concentrada nos produtos compactos, que continuam liderando o mercado em volume e absorção. Em março, as unidades de até 45 m² responderam por 87,7% das vendas, 84,1% dos lançamentos e 78,8% da oferta final, reforçando a predominância dos produtos de menor metragem na estrutura atual do mercado. Esse comportamento mostra que o crescimento recente segue puxado principalmente pelo segmento de maior liquidez e menor ticket, enquanto as unidades acima de 45 m² permanecem com participação bem mais moderada no fluxo mensal.

Na alta renda, o trimestre ainda mostra um mercado mais seletivo, embora março tenha indicado alguma reativação. Depois de dois meses sem lançamentos no segmento acima de 130 m², março registrou 607 unidades lançadas e 290 unidades vendidas, com oferta final de 4.597 unidades e prazo implícito de 15,9 meses para zerar o estoque. Ainda assim, a leitura estrutural permanece de maior desaceleração neste segmento quando comparado ao mercado das tipologias compactas.

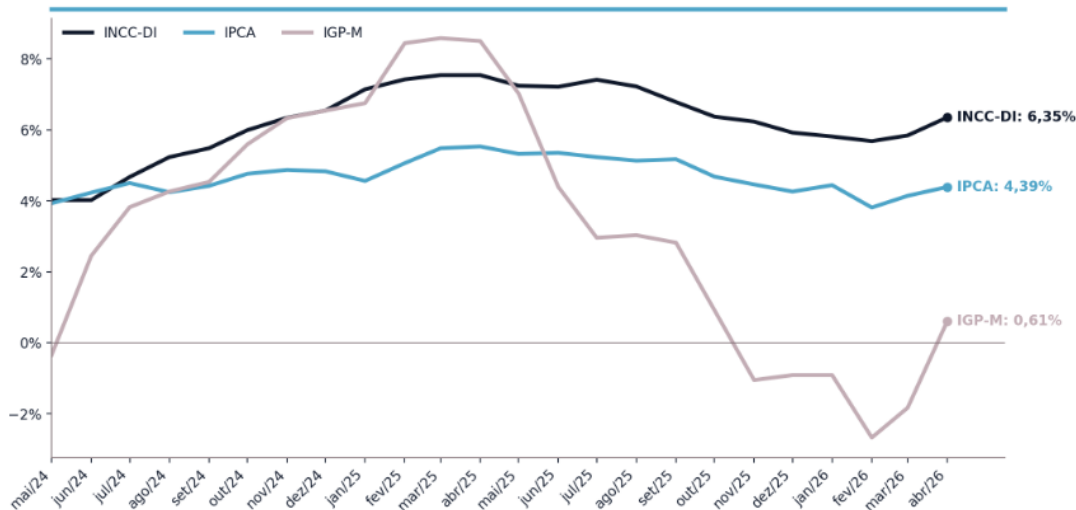
1. Base 29/05/2026

Mercado Residencial São Paulo | Lançamentos, vendas e estoque - mar/26



Do ponto de vista macro, o ambiente continua exigindo disciplina comercial e de produto. Em 12 meses até abril/26, o INCC acumulou 6,35%, acima do IPCA de 4,39%, enquanto o IGP-M ficou em 0,61%, sinalizando um contexto em que o custo de construção segue pressionado em relação à inflação ao consumidor, mesmo sem pressão equivalente nos índices gerais de preços. Assim, o fechamento do 1T26 combina demanda ainda resiliente, forte protagonismo dos compactos e um mercado que continua absorvendo bem, mas com nível de estoque mais alto e comportamento mais desigual entre segmentos.

INCC-DI, IPCA E IGP-M | VARIAÇÃO ACUMULADA EM 12 MESES



1. Fonte: SECOVI.

2. Fonte: Banco Central

FUNDO

No mês de maio tivemos uma performance comercial positiva no Fundo, com 5 vendas no projeto Joaquim Guarani, 4 vendas no Mairinque e Portugal com 3 vendas.

Desta forma, os projetos Arbo, Yby, Portugal, Mairinque, Joaquim e Madre de Deus, totalizaram, respectivamente, 100%, 100%, 96%, 97%, 65% e 73% vendidos, com a carteira consolidada do Fundo, totalizando, portanto, 88% de unidades vendidas.

O Portugal e o Mairinque seguem, do ponto de vista comercial, direcionando os esforços de vendas para a conclusão das vendas dos últimos apartamentos que ainda estão em estoque.

Já no Joaquim, em conjunto com a Even, estamos com uma estratégia mais agressiva de preço visando manter uma retomada mais forte das vendas. Entendemos que este projeto segue sendo o mais desafiador da carteira, por estar localizado em uma região com alta oferta de produtos e por ter seu público-alvo mais dependente de crédito e financiamento imobiliário. Apesar deste cenário, destacamos que no acumulado do ano este projeto já comercializou um total de 14 apartamentos (ante 5 unidades em todo o ano de 2025), com destaque para o mês de maio com 5 unidades vendidas.

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, destacamos a conclusão da obra do Joaquim Guarani nesse mês. O Madre apresenta 80,6% de avanço físico acumulado, em linha com o cronograma previsto, lembrando que as obras dos projetos Arbo, Yby, Portugal e Mairinque já foram concluídas.

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

1. Conforme previsto no Regulamento do Fundo

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

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

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

VENDAS

Empreendimento	Lançamento	Mai/25	Jun/25	Jul/25	Ago/25	Set/25	Out/25	Nov/25	Dez/25	Jan/26	Fev/26	Mar/26	Abr/26	Mai/26
Arbo	Set/21	90%	92%	91%	92%	92%	95%	98%	99%	98%	100%	100%	100%	100%
YBY	Set/21	92%	94%	94%	95%	96%	97%	98%	98%	98%	100%	100%	100%	100%
Portugal	Out/21	74%	75%	76%	76%	76%	78%	81%	83%	86%	86%	86%	86%	89%
Portugal Studio	Out/21	100%	100%	99%	99%	97%	96%	97%	97%	98%	99%	100%	100%	100%
Mairin	Jun/22	61%	63%	70%	72%	72%	72%	72%	75%	77%	78%	82%	83%	87%
EPIC	Jun/22	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	99%	99%	99%	100%
Epic Não Residencial	Jun/22	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Joaquim	Dez/22	30%	30%	32%	32%	32%	32%	33%	33%	36%	35%	42%	42%	42%
Go Joaquim	Dez/22	100%	100%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	96%	94%	90%	90%
Madre 1ª Fase	Jun/23	96%	97%	97%	96%	97%	96%	96%	96%	96%	95%	94%	94%	94%
Madre 2ª Fase	Jun/23	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%	36%
Fundo		85%	85%	85%	86%	86%	86%	87%	88%	88%	88%	89%	89%	90%

% OBRAS

Empreendimento	Lançamento	Abr/25	Mai/25	Jun/25	Jul/25	Ago/25	Set/25	Out/25	Nov/25	Dez/25	Jan/26	Fev/26	Mar/26	Abr/26
Arbo	Mai/22	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
YBY	Jun/22	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Portugal	Jul/22	97,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Mairin	Mai/23	73,2%	78,0%	82,1%	86,2%	90,8%	93,1%	96,3%	100,0%	100,0%	96,3%	100,0%	100,0%	100,0%
Joaquim	Nov/23	51,6%	55,1%	59,6%	64,3%	69,0%	73,6%	78,2%	84,0%	87,6%	93,6%	95,4%	97,9%	100,0%
Madre	Nov/23	37,5%	42,1%	46,5%	51,8%	54,6%	58%	62,2%	66,2%	69,9%	73,3%	75,4%	78,2%	80,6%

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

Empreendimento	Lançamento	Valor Investimento	Tipologia	VGv Potencial	Lançamento
Arbo Alto de Pinheiros	Zona Oeste	R\$ 34,3 MM	Studio, 3 e 4 dorms.	R\$ 344 MM	Set/2021
YBY Ibirapuera	Zona Sul	R\$ 17,9 MM	Studio, 1, 2 e 3 dorms.	R\$ 203 MM	Set/2021
Portugal 587	Zona Sul	R\$ 38 MM	Studio, 3 e 4 dorms.	R\$ 391 MM	Out/2021
Mairin	Zona Sul	R\$ 22,1 MM	Studio, 2 e 3 dorms.	R\$ 453 MM	Jun/2022
Joaquim	Zona Sul	R\$ 18,2 MM	Studio, 3 e 4 dorms.	R\$ 182 MM	Dez/2022
Mooca	Zona Leste	R\$ 15,1 MM	Studio, 1 a 4 dorms	R\$ 305 MM	Jun/2023
Fundo	R\$ 145,6 MM		R\$ 1,878 Bi	R\$ 145,6 MM	

FINANCEIRO

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

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

Destacamos que este é um Fundo que encontra-se em fase de desinvestimento e as distribuições realizadas são compostas por rendimento e devolução de capital, portanto não devem ser consideradas para cálculo de yield e definição de preço para aquisição de cotas no mercado secundário.

PREÇO DE AQUISIÇÃO POR COTA VS. RETORNO ESPERADO¹

PREÇO DE AQUISIÇÃO POR COTA (R\$)	EXPECTATIVA DE RETORNO A.A. (IPCA+) ¹
428,59	189,6%
478,59	98,2%
528,59	42,3%
578,59	6,0%
628,59	-18,6%
678,59	-36,0%
728,59	-48,6%
521,00 (cota fechamento 29/05)	49,2%

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

DISTRIBUIÇÕES DE CAPITAL

DISTRIBUIÇÃO	TOTAL	R\$/COTA	PRINCIPAL	DIVIDENDOS
2022	13.265.000	89,81	11.550.000	1.715.000
2023	14.000.000	94,79	13.360.000	640.000
2024	58.800.000	398,10	53.950.000	4.850.000
Jan - 2025	3.800.000	25,73	-	3.800.000
Mar - 2025	11.400.000	77,18	7.200.000	4.200.000
Abr - 2025	2.000.000	13,54	2.000.000	0
Jul - 2025	5.100.000	34,53	0	5.100.000
Dez - 2025	24.000.000	162,49	16.000.000	8.000.000
Jan - 2026	11.909.761	80,63	9.009.761	2.900.000
Abr - 2026	4.000.000	27,08	9.009.761	4.000.000
TOTAL	148.274.761	1.003,88	113.069.761	35.205.000

MAIRIN E JOAQUIM GUARANI – PERSPECTIVAS*



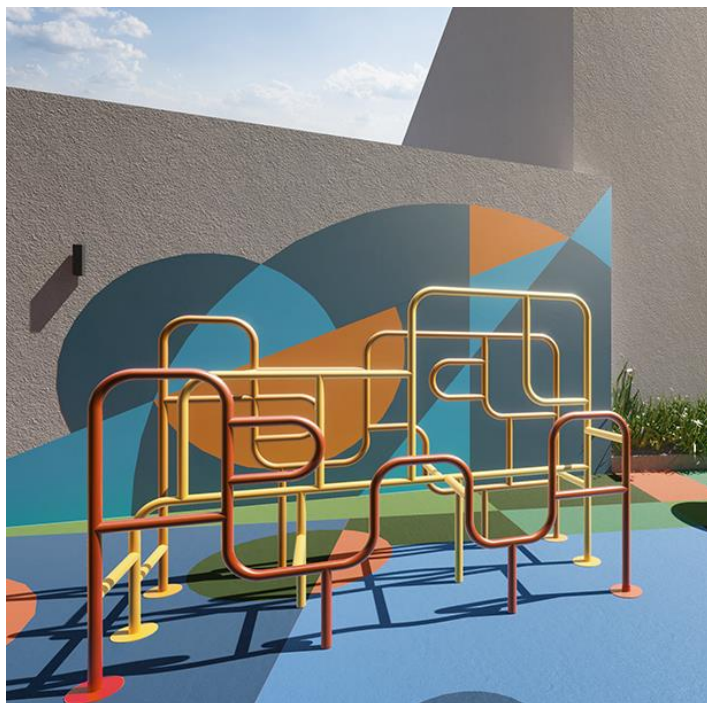
ARBO ALTO DE PINHEIROS - FACHADA



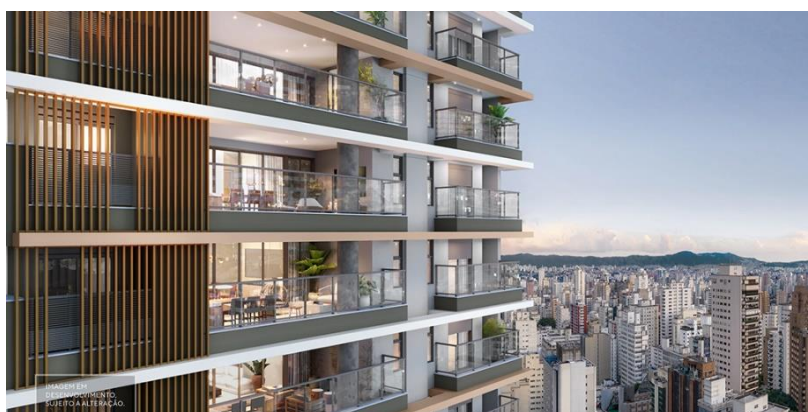
MADRE DE DEUS – PERSPECTIVAS*



MADRE DE DEUS – PERSPECTIVAS*



PORTUGAL 587 – PERSPECTIVAS*





Este material foi elaborado pela Kinea (Kinea Investimentos Ltda e Kinea Private Equity Investimentos S.A.), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não comercializa e nem distribui cotas de fundos de investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do fundo antes de investir. Os fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Os fundos de condomínio aberto e não destinados a investidores qualificados possuem lâminas de informações essenciais. A descrição do tipo ANBIMA consta no formulário de informações complementares. Estes documentos podem ser consultados no site da CVM <http://www.cvm.gov.br/> ou no site dos respectivos Administradores dos fundos. Não há garantia de tratamento tributário de longo prazo para os fundos que informam buscar este tratamento no regulamento. Os fundos da Kinea não são registrados nos Estados Unidos da América sob o Investment Company Act de 1940 ou sob o Securities Act de 1933. Não podem ser oferecidos ou vendidos nos Estados Unidos da América ou em qualquer um de seus territórios, possessões ou áreas sujeitas a sua jurisdição, ou a pessoas que sejam consideradas como U.S. Persons para fins da regulamentação de mercado de capitais norte-americana. Os Fundos de Investimento da Kinea podem apresentar um alto grau de volatilidade e risco. Alguns fundos informam no regulamento que utilizam estratégias com derivativos como parte de sua política de investimento, que da forma que são adotadas, podem resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas superiores ao capital aplicado, obrigando o cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do fundo. É recomendada uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os Fundos de Investimento em Participações seguem a ICVM 578, portanto são condomínios fechados em que as cotas somente são resgatadas ao término do prazo de duração do fundo. Esta modalidade concentra a carteira em poucos ativos de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado, acarretando na obrigatoriedade do cotista aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM571, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. O Grupo Itaú Unibanco e a Kinea não declaram ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Kinea. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: relacionamento@kinea.com.br.

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

relacionamento@kinea.com.br

www.kinea.com.br



Gestão de Recursos