



## 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 LÍQUIDO<sup>2</sup>

R\$ 81.149.538

### NÚMERO DE COTAS

147.701

### VALOR PATR. DA COTA<sup>2</sup>

R\$ 549,42

### RESULTADO ESPERADO

IPCA+ 6,0% a.a.

### VENDIDO

83%

### EVOLUÇÃO DE OBRAS

67%

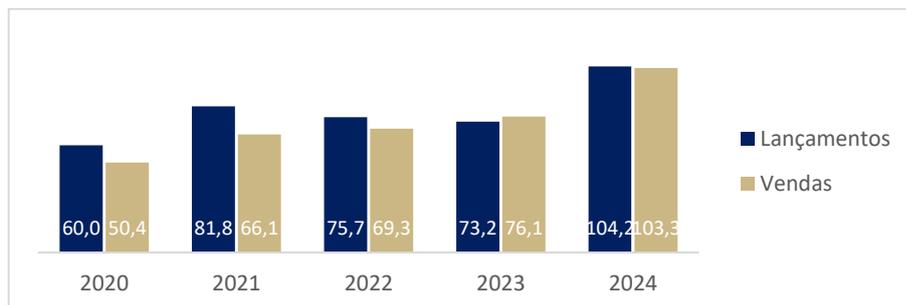
### DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO

67%

## MERCADO

O mercado<sup>1</sup> de São Paulo apresentou performance comercial positiva e consistente ao longo do ano de 2024. Foram comercializadas e lançadas, respectivamente, 103.276 e 104.161 unidades. Este resultado representa um incremento de 36% nas vendas e de 42% nos lançamentos em comparação ao ano de 2023.

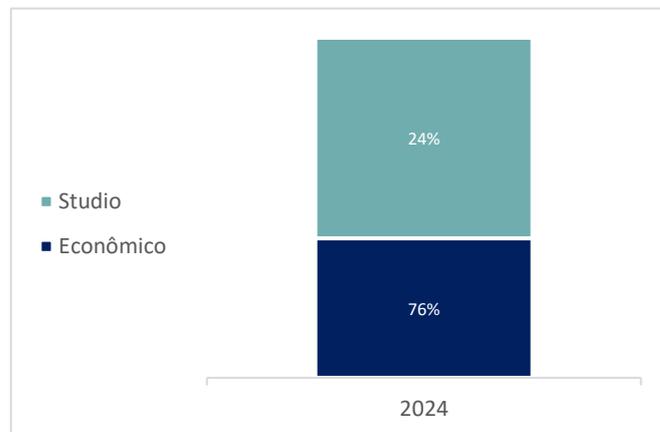
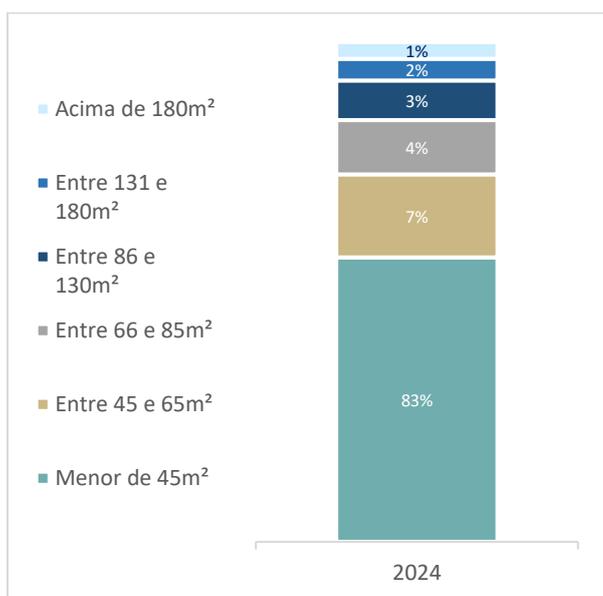
Como antecipado nos meses anteriores, com o fechamento de dezembro, os volumes de vendas e lançamentos do ano representam um novo recorde na história da indústria, com 104 mil unidades lançadas e 103 mil vendidas.



Em dezembro, apesar do incremento de aproximadamente 4 mil unidades na oferta final disponível de apartamentos, impactado pela sazonalidade com maior concentração de lançamentos e menor volume de vendas no final do ano, o setor apresentou uma redução positiva de aproximadamente 6% (equivalente a 3.982 unidades) no volume de estoque disponível quando comparado ao final de 2023.

Destacamos que grande parte do volume de lançamentos e da performance de vendas continua concentrado na tipologia de apartamentos de até 45m<sup>2</sup> (englobando os apartamentos studio e principalmente os projetos Minha Casa Minha Vida), representando no mês 81% dos lançamentos e 84% das vendas, onde especialmente o mercado econômico segue se beneficiando dos incentivos e subsídios dos Governo Federal e do recém aprovado Plano Diretor da Cidade de São Paulo. No ano de 2024, tal tipologia representou 83% dos lançamentos na cidade, sendo 76% do segmento econômico.

[Prospecto do Fundo](#)



Observamos, portanto, que a performance de vendas permanece resiliente, em especial no segmento de alto padrão, com apartamentos acima de 180m<sup>2</sup>. Este mercado, por conta da escassez de terrenos nos bairros nobres da cidade de São Paulo, segue representando cerca de 1% do volume de lançamentos na cidade. Por outro lado, segue merecendo atenção o mercado de média renda, mais sensível ao momento macroeconômico e, portanto, mais dependente de disponibilidade de crédito, confiança do consumidor e das taxas de juros.

Por fim, a disponibilidade de mão de obra qualificada na construção civil tem se mostrado um desafio crescente para o setor, afetando diretamente os prazos das obras. Um estudo do Sinduscon revelou um envelhecimento significativo dos profissionais da indústria: a idade média dos operários aumentou de 38 para 42 anos, e a dos engenheiros cresceu de 30 para 37 anos. Esse aumento na idade média evidencia uma tendência que certamente trará impactos no futuro da indústria.

1. Fonte: SECOVI.
2. Base 28/02/2025.

## FUNDO

O Fundo apresentou uma boa performance comercial no mês de fevereiro, com 9 unidades comercializadas, com destaque para o Yby que teve 7 vendas. O empreendimento Portugal realizou 1 venda e o Mairinque 1 venda também.

Desta forma os projetos Arbo, Yby, Portugal, Mairinque, Joaquim e Madre de Deus, totalizaram, respectivamente, 87%, 89%, 89%, 91%, 56% e 74% vendidos, com a carteira consolidada do Fundo, totalizando, portanto, 83% de unidades vendidas.

Os projetos Arbo e Yby seguem em fase final de repasse das unidades já comercializadas (obtenção de financiamento para quitação do saldo final a pagar pelos clientes). Do ponto de vista comercial, ambos seguem direcionando os esforços de vendas para a recuperação gradativa de preços dos apartamentos que estão em estoque. Destacamos também a excelente performance do Yby durante o mês de fevereiro.

No Mairinque, ainda que em um momento de obra que traz mais desafios para a comercialização dos apartamentos, o time comercial da Even segue com ações para manter as visitas e vendas do projeto. Tais estratégias

comerciais, alinhada com preços mais agressivos, seguem trazendo resultados positivos, com mais 1 venda no mês de fevereiro.

Em relação ao projeto Portugal, as estratégias comerciais implementadas em conjunto com a Even, impulsionadas principalmente pelo apartamento decorado na torre do empreendimento, seguem mostrando resultado, com 1 venda no mês de fevereiro.

Já no Joaquim, localizado em uma região com alta oferta de produtos na cidade, as estratégias comerciais definidas ainda não trouxeram o efeito esperado. A equipe de gestão, em conjunto com a Even, continuará buscando alternativas para retomada das vendas no projeto, e, assim como no YBY e Mairinque, não descartamos combinar uma estratégia mais agressiva de preço neste empreendimento.

Por fim, apesar de o projeto Madre atravessar uma fase de obra mais desafiadora do ponto de vista comercial, o mês de janeiro foi positivo e resultou em 2 vendas. Nossa expectativa permanece em uma retomada mais estruturada das vendas a partir do final do 2T e início do 3T 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 Portugal, Mairinque, Madre e Joaquim apresentam respectivamente, **89,8%, 60,0%, 25,7% e 39,3% de avanço físico acumulado**, em linha com os cronogramas previstos, lembrando que as obras dos projetos Arbo e Yby 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) <sup>6</sup>;

(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) <sup>6</sup>;

(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) <sup>6</sup>;

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.

Por fim, destacamos que no mês foi anunciada a distribuição de R\$ 11.400.000 (R\$ 77,18/cota), sendo 63% de principal e o restante lucro, atingindo a devolução de 67% do total captado.

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

1. As previsões de habite-se estão sujeitas a possíveis postergações de obra.

2. A taxa de administração é cobrada sobre o valor do capital efetivamente integralizado e já está considerada no montante a ser investido pelos participantes.

3. A taxa de performance é cobrada após retorno total do capital aportado pelos participantes. Nos casos de permuta a performance foi incluída dentro do preço de aquisição.

## VENDAS

Empreendimento	Lançamento	Jan/24	Fev/24	Mar/24	Abr/24	Mai/24	Jun/24	Jul/24	Ago/24	Set/24	Out/24	Nov/24	Dez/24	Jan/25
<b>Arbo</b>	Set – 2021	65%	66%	69%	70%	73%	78%	76%	77%	87%	87%	87%	85%	88%
<b>YBY</b>	Set – 2021	36%	39%	44%	49%	58%	68%	76%	76%	80%	83%	84%	85%	86%
<b>Portugal</b>	Out – 2021	54%	54%	57%	57%	57%	59%	61%	62%	64%	66%	67%	69%	68%
<b>Portugal Studio</b>	Abr – 2022	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Mairin</b>	Jun – 2022	45%	43%	44%	46%	46%	45%	47%	46%	50%	53%	57%	57%	58%
<b>Epic</b>	Set – 2022	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Epic Não Residencial</b>	Nov – 2022	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Joaquim</b>	Dez – 2022	28%	28%	28%	28%	27%	27%	26%	27%	27%	27%	27%	27%	27%
<b>Go Joaquim</b>	Set – 2023	97%	97%	98%	98%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
<b>Madre 1ª Fase</b>	Jun – 2023	92%	93%	94%	95%	95%	94%	94%	94%	94%	95%	95%	95%	96%
<b>Madre 2ª Fase</b>	Set – 2023	55%	55%	55%	55%	55%	57%	57%	57%	57%	54%	54%	54%	54%
<b>Fundo</b>		<b>70%</b>	<b>71%</b>	<b>72%</b>	<b>73%</b>	<b>75%</b>	<b>78%</b>	<b>79%</b>	<b>79%</b>	<b>81%</b>	<b>82%</b>	<b>82%</b>	<b>82%</b>	<b>83%</b>

## % OBRAS

Empreendimento	Início Obras	Nov/23	Dez/23	Jan/24	Fev/24	Mar/24	Abr/24	Mai/24	Jun/24	Jul/24	Ago/24	Set/24	Out/24	Nov/24	Dez/24
Arbo	Mai – 2022	57,5%	61,8%	65,0%	68,9%	74,2%	80,3%	85,1%	90,7%	92,5%	98,5%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
YBY	Jun – 2022	58,4%	62,1%	66,1%	69,1%	75,1%	80,9%	85,9%	91,8%	93,1%	99,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Portugal	Jul – 2022	35,0%	37,4%	41,1%	43,4%	46,9%	49,5%	52,2%	54,9%	58,3%	62,0%	73,0%	76,7%	81,7%	86,3%
Mairin	Mai – 2023	10,9%	12,4%	13,9%	15,1%	16,4%	19,3%	22,7%	26,8%	32,2%	37,7%	46,0%	50,3%	53,5%	57,4%
Joaquim	Nov – 2023	2,3%	2,9%	5,6%	6,9%	7,8%	10,4%	11,8%	13,1%	13,5%	14,2%	19,2%	23,9%	28,7%	33,7%
Madre	Nov – 2023	1,0%	1,8%	3,4%	5,4%	7,0%	8,8%	9,4%	10,5%	11,5%	12,9%	14,3%	17,0%	19,5%	22,2%

## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

TERRENO	REGIÃO	VALOR INVESTIMENTO	TIPOLOGIA	VGW 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>	

## 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 ESPERADO<sup>1</sup>

PREÇO DE AQUISIÇÃO POR COTA (R\$)	EXPECTATIVA DE RETORNO A.A. (IPCA+) <sup>1</sup>
828,30	31,09%
878,30	21,36%
928,30	13,10%
978,30	6,00%
1.028,30	-0,17%
1.078,30	-5,58%
1.128,30	-10,36%
<b>860,00 (cota fechamento 28/02)</b>	<b>24,74%</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
Jan - 2024	10.800.000	73,12	10.600.000	200.000
Fev - 2024	1.500.000	10,16	1.500.000	-
Abr - 2024	2.100.000	14,22	2.100.000	-
Mai - 2024	2.500.000	16,93	2.500.000	-
Jun - 2024	1.600.000	10,83	1.600.000	-
Jul - 2024	1.850.000	12,53	1.700.000	150.000
Ago - 2024	6.000.000	40,62	6.000.000	-
Set - 2024	6.950.000	47,05	6.950.000	-
Out - 2024	6.300.000	42,65	6.300.000	-
Nov - 2024	6.700.000	45,36	6.700.000	-
Dez - 2024	12.500.000	84,63	8.000.000	4.500.000
Jan - 2025	3.800.000	25,73	-	3.800.000
Mar - 2025	11.400.000	77,18	7.200.000	4.200.000
<b>TOTAL</b>	<b>101.265.000</b>	<b>685,61</b>	<b>86.060.000</b>	<b>15.205.000</b>

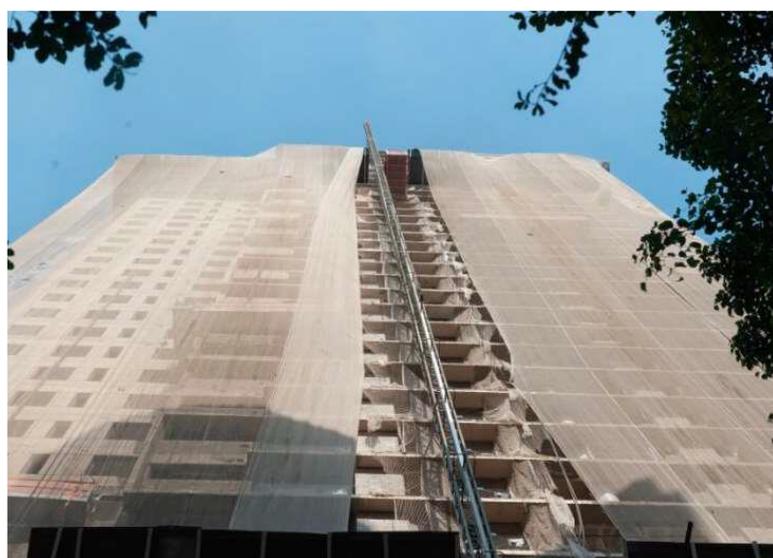
## FOTOS OBRA – MAIRIN



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\*



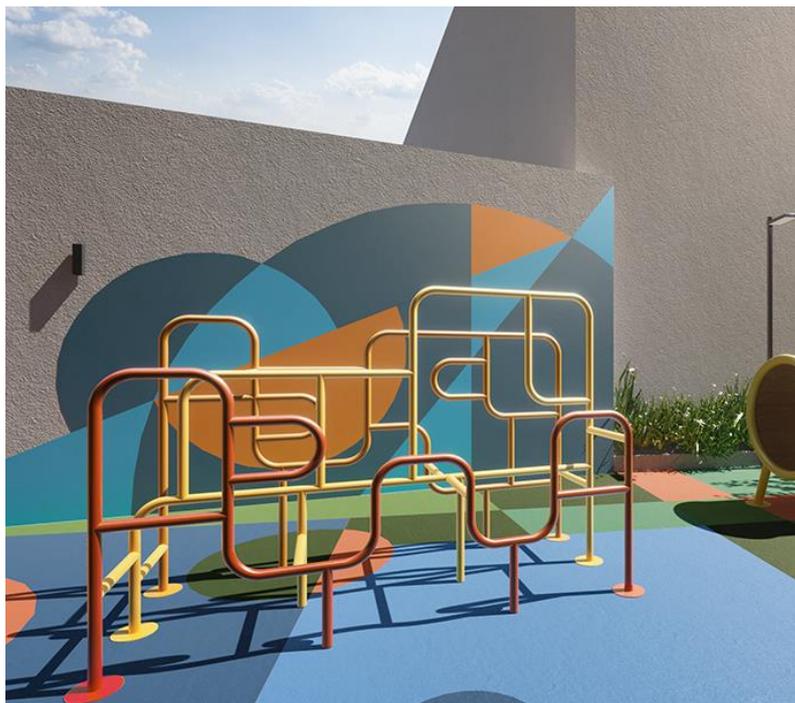
\*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.

## MADRE DE DEUS – PERSPECTIVAS FACHADA\*



\*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.

## MADRE DE DEUS – 2ª FASE\*



\*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.

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](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 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](mailto:contato@kinea.com.br)