EVEN PERMUTA KINEA FII

KINP11

CNPJ: 24.070.076/0001-51

Kinea

uma empresa Itaú

RELATÓRIO DE GESTÃO

Dezembro - 2020

Objetivo do Fundo

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

Patrimônio Líquido[1]

R$ 64.004.136,17

Número de cotas[1]

7.147.934

Valor patrimonial da cota[1]

R$ 8,95

Taxa de administração

1,45% a.a.

Taxa de performance

20% sobre o que superar IPCA + 6% a.a.

Início do Fundo

12/06/2017

Prazo do Fundo

6 anos

Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

Administrador

Intrag DTVM Ltda.

62%

Unidades vendidas

Comentário Gestor

Os dados divulgados ao longo do segundo semestre de 2020, relativos ao mercado imobiliário residencial de São Paulo, consolidaram o bom momento vivido pelo setor. As prévias de novembro e dezembro indicam performances sólidas de vendas, em linha com os meses de agosto a outubro, que atingiram as melhores performances de vendas desde o início do acompanhamento da serie histórica pelo Secovi.

Em relação a carteira do Fundo, os projetos em fase de lançamento tiveram novamente uma boa performance comercial, se mantendo acima das expectativas iniciais. No **Modo Saúde** foram vendidas **9** unidades, alcançando **51%** do total e no **Open Marajoara** foram vendidas **6** unidades, totalizando **46%** de unidades vendidas. As obras dos dois empreendimentos estão previstas para começar em **fev/21.**

Em relação aos produtos com obras em andamento, foram comercializadas **2** unidades no **Facto**, alcançando **78%** de unidades vendidas, enquanto que o **Misce** manteve o patamar de vendas em **69%.** Ao longo do 1º tri deste ano, serão instaladas novas estruturas de vendas nas torres dos dois projetos e a expectativa é de que a velocidade de vendas seja gradativamente retomada.

As obras seguem em linha com o cronograma inicial, com **avanço físico acumulado** de **50,2%** no **Facto** e **19,3%** no **Misce.** Neste atual estágio de obras é natural a redução da velocidade de vendas e nossa expectativa é de que uma retomada seja observada a partir do 1º trimestre de 2021.

No dia 30 de dezembro, foi anunciada uma distribuição total de **R$6,0MM** (R$ 0,84/cota), a ser paga no dia 15 de janeiro. Como este é um Fundo com características de incorporação, este valor é composto por **56,5%** de principal e **43,5%** de dividendos.

O retorno previsto para o Fundo permanece em **IPCA + 10,5% a.a**, isento de impostos, em linha com o previsto.

1. Data-base: 31/12/2020.

Chamadas de Capital

INTEGRALIZAÇÃO	DATA	VALOR	QUOTAS
1ª	Jun/17	2.912.680	291.268
2ª	Dez/17	25.000.252	2.473.263
3ª	Ago/18	15.000.611	1.443.887
4ª	Set/18	8.000.102	763.050
5ª	Dez/18	18.000.527	1.705.976
6ª	Abr/19	5.000.000	470.490
TOTAL		**73.914.172**	**7.147.934**

Distribuição de Rendimentos

DISTRIBUIÇÃO	Total	R$/cota	PRINCIPAL	DIVIDENDOS
Jul/19	770.000	0,11	-	770.000
Set/19	650.000	0,09	-	650.000
Jan/20	1.097.574	0,15	-	1.097.574
Jul/20	5.658.586	0,79	4.802.953	855.633
Jan/21	6.000.000	0,84	3.387.831	2.612.169
TOTAL	**14.176.160**		**8.190.784**	**5.985.376**

Composição da Carteira[3]

TERRENO	REGIÃO	VALOR INVESTIMENTO	DATA INVESTIMENTO	TIPOLOGIA	VGV POTENCIAL	LANÇAMENTO
Facto	Centro	R$ 18,5 MM	Abr e Out – 2018[4]	Studio, 1 e 2 dorms.	R$ 210 MM	Nov – 2018
Misce	Zona Oeste	R$ 21,2 MM	Jun – 2018	Studio, 2 e 3 dorms.	R$ 170 MM	Jun – 2019
Modo Saúde	Zona Sul	R$17,4 MM	Dez – 2018	1, 2 e 3 dorms.	R$ 145 MM	Mar – 2020
Open Marajoara	Zona Sul	R$15,2 MM	Set – 2018	2 e 3 dorms.	R$ 130 MM	Ago – 2020
TOTAL		**R$ 72,3 MM**			**R$ 655 MM**	

3. Valores e datas estimados, sujeitos a alteração.
4. Em Out/2018 foi aditado o contrato de investimento assinado em Abr/2018, aumentando o valor do investimento e consequentemente o percentual de participação no VGV do projeto.

Unidades Vendidas

Empreendimento	Lançamento	Dez/19	Jan/20	Fev/20	Mar/20	Abr/20	Mai/20	Jun/20	Jul/20	Ago/20	Set/20	Out/20	Nov/20	Dez/20
Facto	Nov – 2018	74%	74%	74%	74%	75%	76%	77%	77%	77%	77%	77%	77%	78%
Misce	Jun – 2019	66%	66%	68%	69%	69%	68%	69%	69%	69%	69%	69%	69%	69%
Modo Saúde	Mar – 2020	-	-	-	8%	5%	5%	5%	5%	32%	42%	45%	48%	51%
Open Marajoara	Ago - 2020	-	-	-	-	-	-	-	-	32%	40%	42%	45%	46%
Fundo		**72%**	**72%**	**72%**	**53%**	**53%**	**53%**	**53%**	**53%**	**53%**	**58%**	**59%**	**61%**	**62%**

Acompanhamento de Obra*

Empreendimento	Início Obras	Dez/19	Jan/20	Fev/20	Mar/20	Abr/20	Mai/20	Jun/20	Jul/20	Ago/20	Set/20	Out/20	Nov/20
Facto	Jun – 2019	8,8%	10,0%	12,0%	15,5%	18,4%	22,3%	28,1%	32,5%	37,3%	41,8%	45,6%	50,2%
Misce	Jan – 2020	-	0,2%	0,6%	1,0%	2,1%	3,5%	5,5%	6,7%	9,2%	11,0%	16,1	19,3%
Modo Saúde	Fev – 2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Open Marajoara	Fev - 2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

*% de avanço acumulado

Facto Paulista (Penaforte) e Misce (Paulistânia) – Perspectivas e Fotos

Perspectiva fachada - Facto

Foto Estrutura da Obra - Facto

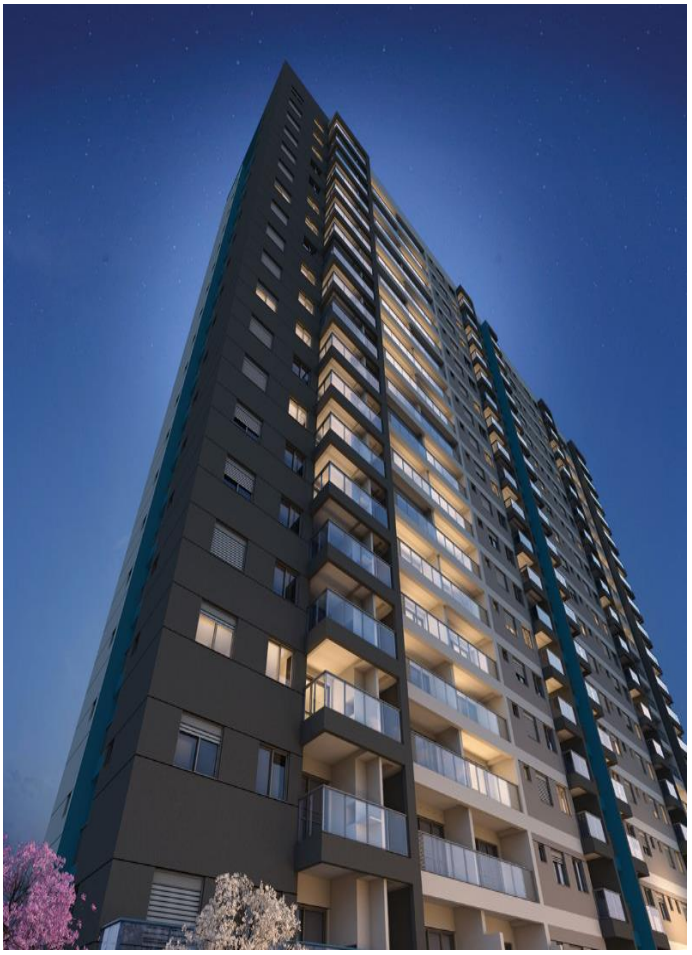
Perspectiva Fachada - Misce

Foto Estrutura da Obra - Misce

Foto Estrutura da Obra - Misce

Modo Saúde – Perspectivas

Perspectiva Piscina



Perspectiva Fachada

Perspectiva Churrasqueira

Perspectiva Fitness

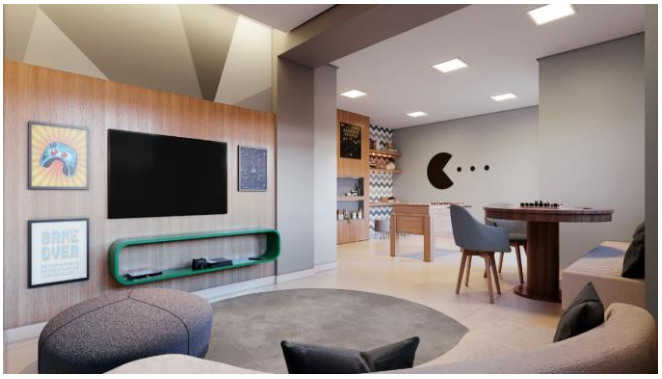
Open Marajoara – Perspectivas

Perspectiva Fachada

Perspectiva Churrasqueira

Perspectiva *Pet Place*

Perspectiva Salão de Festas



Perspectiva Salão de Jogos

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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos