

RELATÓRIO DE GESTÃO

Setembro - 2021

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 Líquido¹

R\$ 146.358.013,71

Número de cotas¹

144.701

Valor patrimonial da cota¹

R\$ 990,91

Taxa de administração

1,45% a.a.

Taxa de performance

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

Início do Fundo

13/02/2020

Prazo do Fundo

7 anos

Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

Administrador

Intrag DTVM Ltda.

Comentário Gestor

Em agosto², o mercado imobiliário na cidade de São Paulo manteve a boa performance de vendas do ano de 2021, com a comercialização de **6.611**, recorde histórico para o mês desde o início da série do SECOVI, **23%** acima do total vendido em julho e **4%** acima do mês de agosto/2020. Foram lançadas **7.749** unidades, 12% acima de julho e **3,6%** abaixo de agosto de 2020. Por outro lado, com a pressão de custos no setor e o aumento da taxa de juros no crédito imobiliário, a equipe de gestão acredita em uma possível desaceleração da performance do mercado nos próximos meses, principalmente nos projetos mais econômicos cujos os compradores são mais sensíveis ao nível de taxa de juros dos financiamentos imobiliários.

Com relação aos projetos do Fundo, em setembro realizamos, em conjunto com a Even, o Lançamento do **Arbo Alto de Pinheiros** e do **YBY Ibirapuera**.

O **Arbo**, está localizado em um terreno com mais de 7mil m² de área, é composto por unidades de 4 dormitórios e entre seus diferenciais destacamos um Home Office, em torre separada e exclusiva, destinado aos compradores dos apartamentos. Já o **YBY**, tem tipologia de 1 a 3 dormitórios, com destaque para a proximidade com o parque Ibirapuera e para a estação de metro Hospital São Paulo.

Para saber mais detalhes dos empreendimentos, clique no nome de cada projeto abaixo:

[Arbo](#) e [YBY Ibirapuera](#)

A performance de vendas dos empreendimentos foi em linha com o esperado. No Arbo foram **27** unidades assinadas, totalizando **24%** vendido e no YBY, lançado no último final de semana de setembro, foram **53** unidades assinadas, totalizando **18%** vendido.

O projeto **Portugal** tem expectativa de lançamento no final do mês de outubro e os demais projetos se encontram em fase de aprovação e desenvolvimento de produto, o saldo residual de R\$3milhões da aquisição do terreno da Mooca será desembolsado no início de outubro.

Por fim, a rentabilidade prevista para o Fundo é de IPCA+ 8,2% a.a., em linha com o esperado.

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
Mairinque	Zona Sul	R\$ 22,1 MM	Studio, 2 e 3 dorms.	R\$ 453 MM	2S 2021
Portugal 587	Zona Sul	R\$ 38 MM	Studio, 3 e 4 dorms.	R\$ 391 MM	2S 2021
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	

Perspectiva* – Mairinque



Perspectiva* – Joaquim Guarani



* Material Preliminar – sujeito a modificações.

Perspectivas Arbo Alto de Pinheiros*



Foto Maquete



Foto Maquete

Perspectivas* – Portugal 587



Perspectivas* – YBY Ibirapuera



* Material Preliminar – sujeito a modificações.

Este material foi elaborado pela Kinea (Kinea Investimentos Ltda e Kinea Private Equity Investimentos S.A.), empresa de Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não é comercializadora e nem distribuidora de 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 não são destinados a investidores qualificados, possuem limitações de informações essenciais. A inscrição do tipo BNBRA conta a forma de informações complementares. Este documento pode ser consultado no site da CVM (<http://www.cvm.gov.br>) ou no site dos respectivos administradores dos fundos. Não há garantia de tratamento individualizado 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 outro de seus territórios, possessões ou áreas sob 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 alto grau de volatilidade de 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 os cotistas 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 os 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 CVM 578, portanto são condôminos fechados em que as cotas somente são resgatadas ao término do prazo de duração do fundo. Esta modalidade concentra o portfólio 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 a obrigação de cotistas aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultados negativos. Os fundos de investimento imobiliário seguem a CVM 477, portanto são condôminos fechados em que as cotas não são resgatáveis, onerosas e cotistas podem ter dificuldade de alienar suas cotas no mercado secundário. Os fundos de investimento em Direitos Creditórios seguem a CVM 565, portanto são condôminos abertos ou fechados, sendo que: (i) quando condôminos abertos, o resgate das cotas está condicionado à disponibilidade de caixa do fundo; e (ii) quando condôminos fechados, em que as cotas não são resgatáveis, os cotistas podem ter dificuldade de alienar suas cotas no mercado secundário. Os fundos de investimento em Direitos Assegurados, 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 são ativos de longo prazo; (2) Não é possível garantir que os custos totais serão eletronicamente alocados; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno ou prazo de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo informativo não constitui oferta ou recomendação 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 são 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 desconsiderada de seu conteúdo. Este 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 de e-mail, contatos@kineas.com.br.