

RELATÓRIO DE GESTÃO

Novembro - 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\$ 54.227.212,11

Número de cotas¹

7.147.934

Valor patrimonial da cota¹

R\$ 7,59

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.

Comentário Gestor

No mês de Outubro², no mercado imobiliário da cidade de São Paulo, foram comercializadas **5.555** unidades, marca **9,2%** superior a setembro e em linha com outubro de 2020. Foram lançadas **6.876** unidades, **11,5%** abaixo de setembro e **10,5%** acima de outubro de 2020. No acumulado do ano foram vendidas **53.563** unidades e lançadas **56.439**, **41%** e **73%** acima do mesmo período de 2020. No geral, apesar da performance de vendas estar na máxima histórica, a equipe de gestão se mantém cautelosa e acreditando no arrefecimento do mercado para os próximos meses, principalmente nos produtos de média e baixa renda que são mais dependentes de crédito, emprego e confiança do consumidor.

Em relação aos projetos do portfólio do Fundo, destacamos a emissão do Habite-se do **Facto**, dentro do prazo previsto, e com isso o repasse dos clientes foi iniciado. No mês, foram comercializadas **3** unidades, totalizando **86%** de vendas.

No Misce, continuamos a observar a retomada da curva de vendas do projeto com a comercialização de **2** unidades no mês, totalizando **75%** de vendas. A obra alcançou **79,3%** de avanço físico, em linha com o esperado.

Já o Open Marajoara e o Modo Saúde, projetos em estágios iniciais de obra, mantiveram o patamar de **54%** e **39%** de vendas, respectivamente. Os apartamentos decorados e a estrutura de vendas na torre ficarão prontos no 1º trimestre de 2022, ferramentas que devem potencializar a performance comercial dos projetos. As obras alcançaram, respectivamente, **24,8%** e **35,4%** de avanço físico.

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

No dia 30/nov foi anunciada distribuição de **R\$ 3,4MM** (R\$ 0,48/cota), sendo **42% de principal** e **58% de dividendos**, a ser paga no dia 14/dez. Com este valor, o Fundo atingiu a distribuição de aproximadamente **42%** do total captado.

Por fim, destacamos que por se tratar de Fundo de Desenvolvimento, as distribuições realizadas são compostas por dividendo e principal, conforme destacado acima, e não devem ser utilizadas para cálculos de yield.

Como referência e para auxiliar as análises dos investidores, destacamos que para que obtenha um retorno em linha com o esperado acima, o preço atual de aquisição da cota no secundário deveria ficar ao redor **R\$ 12,46**, quando levamos em consideração as estimativas de resultado para os projetos que compõem o portfólio do fundo. Destacamos ainda, que a variação de R\$ 0,10 centavos no preço de aquisição, pode representar uma variação de aproximadamente 0,9% na TIR esperada para o investidor.

Reforçamos que os valores e estimativas acima são indicativos e sujeitos a variação de acordo com a evolução do portfólio do Fundo e não possuem qualquer garantia de retorno.

64%

Unidades vendidas

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
2019	1.420.000	0,20	-	1.420.000
2020	6.756.160	0,95	4.802.953	1.953.207
Jan/21	6.032.565	0,84	3.387.830	2.644.736
Abr/21	4.400.000	0,62	3.037.587	1.362.413
Jul/21	4.000.000	0,56	1.919.774	2.080.226
Out/21	5.000.000	0,70	3.800.000	1.200.000
Dez/21	3.400.000	0,48	1.350.000	2.050.000
TOTAL	31.008.725		18.298.144	12.710.581

Composição da Carteira³

TERRENO	REGIÃO	VALOR INVESTIMENTO	DATA INVESTIMENTO	TIPOLOGIA	VGW POTENCIAL	LANÇAMENTO
Facto	Centro	R\$ 18,5 MM	Abre Out – 2018⁴	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 VGW do projeto.

Unidades Vendidas

Empreendimento	Lançamento	Nov/20	Dez/20	Jan/21	Fev/21	Mar/21	Abr/21	Mai/21	Jun/21	Jul/21	Ago/21	Set/21	Out/21	Nov/21
Facto	Nov – 2018	77%	78%	77%	78%	80%	81%	83%	83%	84%	85%	84%	85%	86%
Misce	Jun – 2019	69%	69%	69%	69%	70%	70%	70%	70%	69%	71%	72%	73%	75%
Modo Saúde	Mar – 2020	48%	51%	52%	53%	53%	53%	53%	54%	54%	54%	54%	54%	54%
Open Marajoara	Ago - 2020	45%	46%	46%	46%	46%	46%	44%	43%	43%	41%	41%	39%	39%
Fundo		61%	62%	62%	63%	63%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%

Acompanhamento de Obra*

Empreendimento	Início Obras	Nov/20	Dez/20	Jan/21	Fev/21	Mar/21	Abr/21	Mai/21	Jun/21	Jul/21	Ago/21	Set/21	Out/21
Facto	Jun – 2019	50,2%	54,2%	59,0%	63,5%	71,4%	77,6%	83,8%	89,0%	93,0%	96,0%	98,0%	100%
Misce	Jan – 2020	19,3%	24,0%	29,8%	35,9%	41,5%	46,9%	50,8%	56,2%	62,4%	67,6%	73,8%	79,3%
Modo Saúde	Fev – 2021	-	-	-	0%	0,7%	5,7%	8,0%	9,3%	11,4%	14,1%	18,3%	24,8%
Open Marajoara	Fev - 2021	-	-	-	0%	0,9%	4,7%	7,1%	10,1%	14,8%	20,5%	29,1%	35,4%

*% de avanço acumulado

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



Perspectiva fachada - Facto



Foto Fachada da Obra - Facto



Perspectiva Fachada - Misce

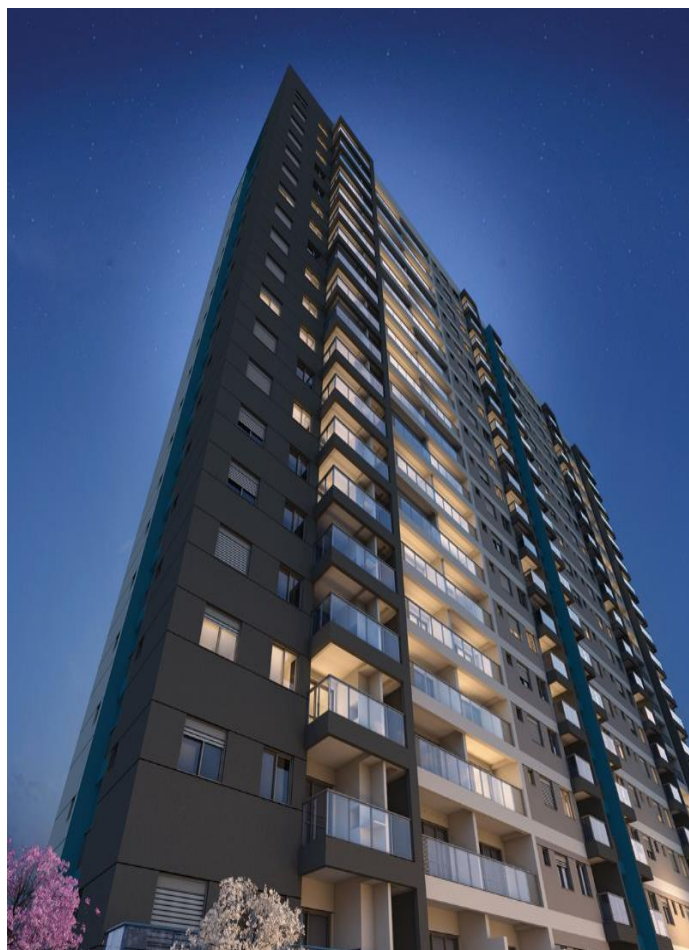


Foto Fachada da Obra - Misce

Modo Saúde – Perspectivas



Foto Vista Geral Obra



Perspectiva Fachada



Perspectiva Churrasqueira



Perspectiva Fitness

Open Marajoara – Perspectivas



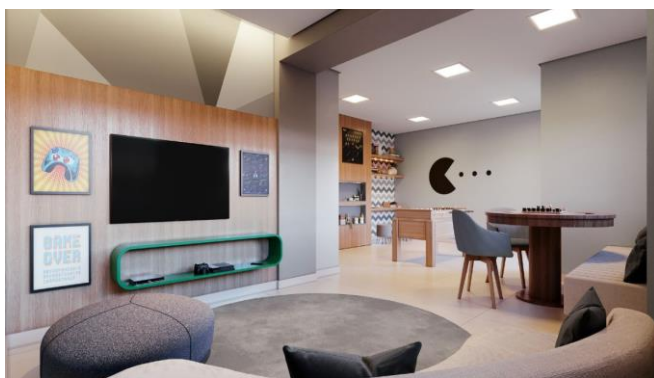
Perspectiva Fachada



Foto Estrutura Obra



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 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 ou Gestor, através do e-mail: contato@kinea.com.br

