

RELATÓRIO DE GESTÃO

Dezembro - 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\$ 146.262.901,24

Número de cotas¹

144.701

Valor patrimonial da cota¹

R\$ 990,26

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.

Destaques do **Even Permuta II** ao longo do ano:158 unidades
vendidasR\$ 285MM de
VGV vendido3 Projetos
Lançados

% Vendido

1º Distribuição
anunciadaFundo 100%
alocadoArbo: 38%
Portugal: 37%
YBY: 30%

Comentário Gestor

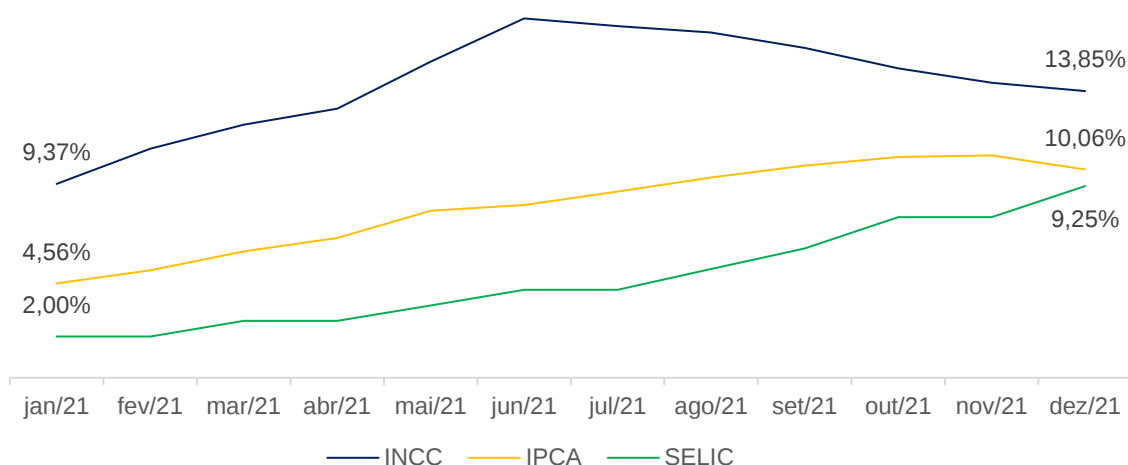
Mercado Imobiliário

O ano de 2021 no mercado imobiliário na cidade de São Paulo foi caracterizado por **dois momentos bastante distintos**: (i) o primeiro semestre marcado pela forte expansão e consecutivos meses de recordes de vendas, apoiados na menor taxa de juros da história (**2% a.a.**), inflação sob controle e alto índice de confiança do consumidor. O setor alcançou o melhor primeiro semestre da história tanto em vendas quanto em lançamentos. Foram vendidas² **29.935** unidades no período, **crescimento de 52%** em relação ao recorde anterior e lançadas **27.114** unidades, também superando o melhor resultado da série histórica em **34%**.

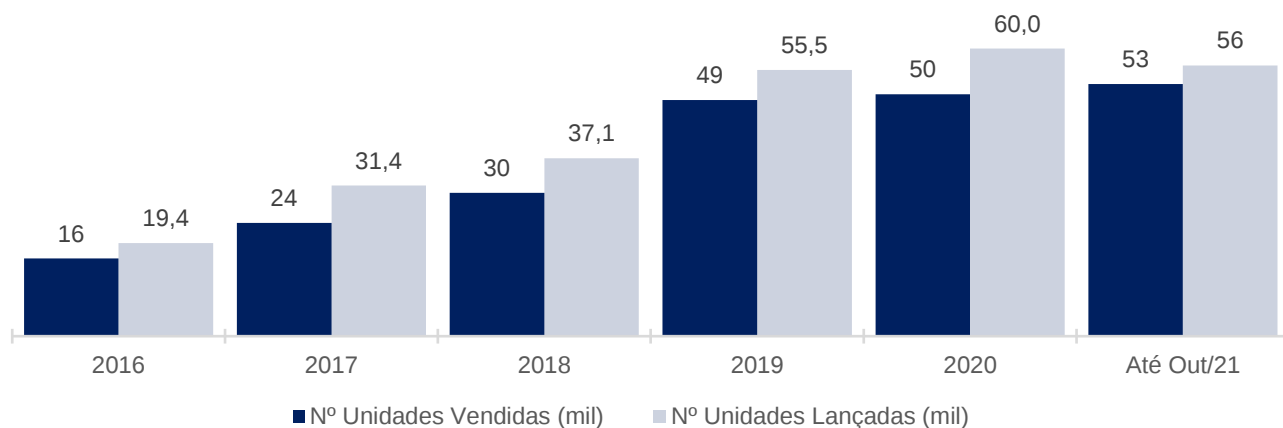
(ii) o segundo semestre, especialmente a partir do início de setembro, marcado pela deterioração do cenário macroeconômico, **aumento das taxas de juros** (9,25% a.a. em dezembro), **forte pressão inflacionária** e notadamente o aumento substancial dos índices do setor, onde o **INCC atingiu o pico** de 17,3% a.a..³

33%

Unidades
vendidas



De toda forma, a previsão é de que os números do mercado imobiliário alcancem recordes históricos no ano de 2021. Os números divulgados pelo SECOVI até o fechamento deste relatório, relativos ao fechamento de outubro, apontam para a comercialização de **50.434** unidades e o lançamento de **59.978** unidades, já superando, em venda de unidade, o melhor ano da série histórica. A previsão é de que as vendas, alcancem de **60 a 65mil** unidades até dezembro e os lançamentos, de **70 a 75mil** unidades, **crescimento de 17 a 26%** em relação ao ano de 2020.



Para 2022 acreditamos que o mercado imobiliário residencial deverá apresentar uma performance similar a dos últimos meses do ano, com um arrefecimento da velocidade de vendas e lançamentos, **mas ainda em patamares saudáveis**, devido as maiores taxas de juros, disponibilidade de crédito mais caro, e menor confiança do consumidor.

Historicamente, observamos que em momentos similares, os empreendimentos dos segmentos de alto e altíssimo padrão apresentam melhor performance dado o perfil dos potenciais compradores, caracterizados por indivíduos com disponibilidade de recursos ou mesmo bom acesso a crédito. Além disso, projetos no segmento bem econômico, também se beneficiam graças a grande demanda dos consumidores financiados por linhas subsidiadas pelo Governo Federal.

Fundo

Em relação ao Fundo, acreditamos que o portfólio, com concentração majoritária em produtos de alta renda, em bairros consolidados, deve apresentar boa performance comercial durante o ano de 2022.

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
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	1S 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
TOTAL		R\$ 145,6 MM		R\$ 1,878 Bi	

Com a aquisição de três terrenos no ano de 2021, finalizamos a alocação dos recursos do Fundo, que passou a ser composto por 6 empreendimentos, com os projetos Portugal, YBY e Mooca, se somando a Arbo, Joaquim Guarani e Mairinque, adquiridos no final de 2020.

Do portfólio do Fundo, três empreendimentos foram lançados a mercado neste ano, entre o final do 3Tri e o 4Tri, Arbo, Portugal e YBY. Apesar de, como exposto acima, enfrentarem um momento mais desafiador do mercado, os projetos tiveram boa performance de venda, atingindo ao final de dezembro **38%** de vendas no **Arbo**, **37%** no **Portugal** e **30%** no **YBY** onde destacamos a venda de **15 unidades** no mês de dezembro.

No ano foram comercializadas 158 unidades, totalizando um VGv de R\$ 285MM, com o Fundo atingindo o patamar de 33% de unidades vendidas.

Unidades Vendidas

Empreendimento	Lançamento	Set/21	Out/21	Nov/21	Dez/21
Arbo	Set – 2021	24%	31%	35%	38%
YBY	Set – 2021	18%	20%	24%	30%
Portugal	Out – 2021	-	29%	34%	37%
Fundo		18%	25%	29%	33%

Para saber mais sobre os projetos clique nos links a seguir, destacamos que os produtos apresentam características que os diferenciam junto aos pares e concorrentes, tais como quadra de tênis, spa, piscinas cobertas e descobertas, disposição da planta tipo e áreas comuns.

[Arbo Alto de Pinheiros](#) / [YBY](#) / [Portugal](#)

Os outros três projetos do portfólio se encontram em fase de aprovação e desenvolvimento de produto. Em conjunto com a Even, e dado o potencial impacto do cenário atual sobre o mercado de média renda para o ano 2022, optamos por uma mudança no perfil do projeto Joaquim Guarani que passou a ter apartamentos de 160m², reduzindo a exposição na tipologia de 1 e 2 dormitórios.

Por fim, no último dia 30/dez foi anunciada a primeira distribuição do Fundo no valor de R\$ 2,655MM (R\$ 17,98/cota), sendo 92% de principal e 8% de dividendos, a ser paga no dia 14/jan, representando 2% do total captado, conforme tabela a seguir:

Distribuição de Rendimentos

Data	Total	R\$/cota	PRINCIPAL	DIVIDENDOS
Jan/22	2.655.000	17,98	2.450.000	205.000
TOTAL	2.655.000		2.450.000	205.000

Como destacamos no parágrafo acima, por se tratar de Fundo de Desenvolvimento, as distribuições realizadas são compostas por dividendo e principal, 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 de R\$ 1.220, quando levamos em consideração as estimativas de resultado para os projetos que compõem o portfólio do Fundo. Destacamos ainda, que a variação de R\$ 50,00 no preço de aquisição pode representar uma variação de aproximadamente 1,5% na TIR esperada para o investidor.

Composição da Carteira

Perspectiva* – Mairinque



Perspectiva* – Joaquim Guarani



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 BNBIMA contém a formulação 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 as cotas superiores ao capital aplicado, obrigando as cotas a apoiar 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 condomínios 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 as cotas que podem superar o capital aplicado, acarretando a obrigação de cotas a aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultados negativos. Os fundos de investimento imobiliário seguem a CVM 474, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis, onerosas e cotas podem ter dificuldade de alienar suas cotas no mercado secundário. Os fundos de investimento em Direitos Creditórios seguem a CVM 556, 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, o resgate das cotas pode 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, sujeitos 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 período 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 foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. O Itaú 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.