

RELATÓRIO DE GESTÃO

Janeiro - 2022

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\$ 51.109.817,07

Número de cotas¹

7.147.934

Valor patrimonial da cota¹

R\$ 7,15

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 novembro², no mercado imobiliário da cidade de São Paulo, foram comercializadas **4.909** unidades, resultado **13,9%** acima das vendas de novembro/2020 e **38%** superior aos primeiros 11 meses de 2020. Já os lançamentos atingiram, no acumulado até novembro, a expressiva marca de **62.736** unidades. Apesar da excelente performance a ser atingida em 2021, as vendas de novembro foram **11,6%** menores que as obtidas em outubro, demonstrando uma desaceleração da atividade, principalmente nos mercados de média e baixa renda que são mais dependentes de crédito, emprego e confiança do consumidor.

Em relação aos projetos do Fundo, destacamos que no Facto o foco segue no repasse das unidades e na comercialização do estoque remanescente. Nesse sentido, informamos que já foram **quitadas 46% das unidades** vendidas. Neste momento, é natural que tenhamos alguns distratos de clientes que não conseguiram crédito junto aos bancos. No mês, tivemos 6 distratos e a comercialização de 2 unidades, atingindo o patamar de **86%** vendido.

Nos projetos Misce e Modo, mantivemos o patamar de **75%** e **54%** vendido. Já no Open Marajoara, seguimos a estratégia de redução da carteira inadimplente e, no mês, foram distratadas 3 unidades, totalizando **37%** vendido. Juntamente com a Even, estamos avaliando alternativas comerciais para retomada das vendas destes empreendimentos.

As obras continuam em linha com o cronograma inicial, alcançando no Modo, Open e Misce, 39,1%, 48,1% e 93,5%, respectivamente.

Por fim, no último dia 31/jan foi anunciada a distribuição de R\$ 4,00MM (R\$ 0,56/cota), sendo 38% de principal e 62% de dividendos, a ser paga no dia 14/fev. Com este valor, o Fundo atingiu a distribuição de 52% do total captado.

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

Cota de Mercado vs. Retorno Esperado³

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.

Cota Mercado (R\$)	Expectativa de Retorno a.a. (IPCA+) ³
11,70	13,65%
11,80	12,59%
11,90	11,55%
12,00	10,50%
12,10	9,52%
12,20	8,54%
12,30	7,57%
13,15	0,00%

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.

64%

Unidades vendidas

Chamadas de Capital

INTEGRALIZAÇÃO	DATA	VALOR	QUOTAS
1 e 2ª	2017	27.912.932	2.764.531
3 / 4 e 5ª	2018	41.001.240	3.912.913
6ª	2019	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
2021	22.832.565	3,19	13.495.191	9.337.374
Jan/22	3.150.000	0,44	1.300.000	1.850.000
Fev/22	4.000.000	0,56	1.500.000	2.500.000
TOTAL	38.158.725		21.098.144	17.060.581

Composição da Carteira

TERRENO	REGIÃO	VALOR INVESTIMENTO	DATA INVESTIMENTO	TIPOLOGIA	VGW POTENCIAL ³	LANÇAMENTO
Facto	Centro	R\$ 18,5 MM	Abre 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 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	Jan/21	Fev/21	Mar/21	Abr/21	Mai/21	Jun/21	Jul/21	Ago/21	Set/21	Out/21	Nov/21	Dez/21	Jan/22
Facto	Nov – 2018	77%	78%	80%	81%	83%	83%	84%	85%	84%	85%	86%	87%	86%
Misce	Jun – 2019	69%	69%	70%	70%	70%	70%	69%	71%	72%	73%	75%	75%	75%
Modo Saúde	Mar – 2020	52%	53%	53%	53%	53%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%
Open Marajoara	Ago - 2020	46%	46%	46%	46%	44%	43%	43%	41%	41%	39%	39%	38%	37%
Fundo		62%	63%	63%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%

Acompanhamento de Obra*

Empreendimento	Início Obras	Jan/21	Fev/21	Mar/21	Abr/21	Mai/21	Jun/21	Jul/21	Ago/21	Set/21	Out/21	Nov/21	Dez/21
Facto	Jun – 2019	59,0%	63,5%	71,4%	77,6%	83,8%	89,0%	93,0%	96,0%	98,0%	100%	100%	100%
Misce	Jan – 2020	29,8%	35,9%	41,5%	46,9%	50,8%	56,2%	62,4%	67,6%	73,8%	79,3%	86,3%	93,5%
Modo Saúde	Fev – 2021	-	0%	0,7%	5,7%	8,0%	9,3%	11,4%	14,1%	18,3%	24,8%	31,6%	39,1%
Open Marajoara	Fev - 2021	-	0%	0,9%	4,7%	7,1%	10,1%	14,8%	20,5%	29,1%	35,4%	40,8%	48,1%

*% de avanço acumulado

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



Perspectiva fachada - Facto



Foto Fachada da Obra - Facto



Perspectiva Fachada - Misce

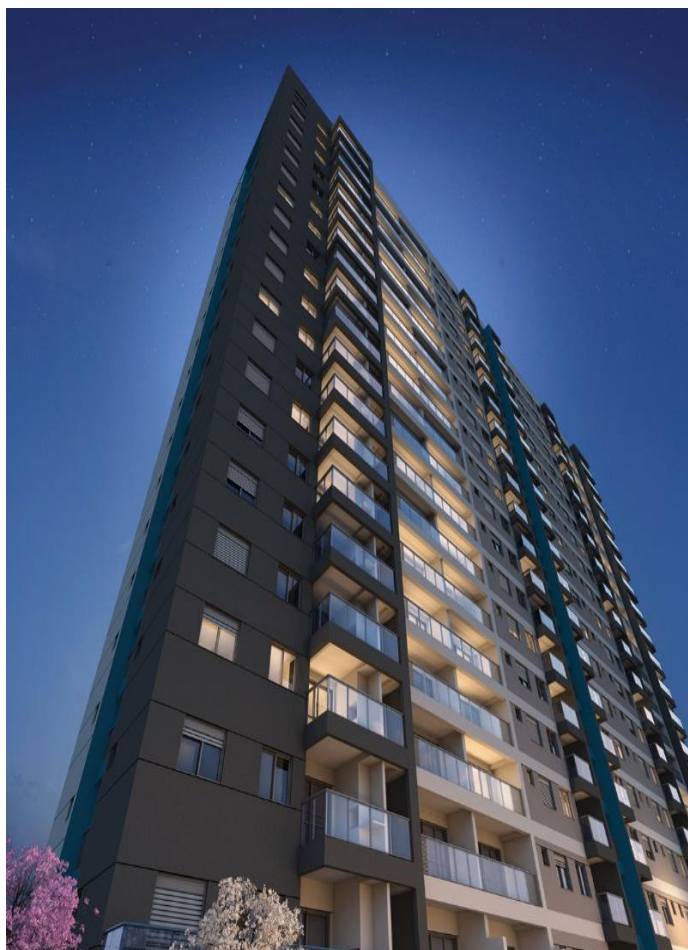


Foto Fachada da Obra - Misce

Modo Saúde – Perspectivas



Foto Vista Geral Obra



Perspectiva Fachada



Perspectiva Churrasqueira



Perspectiva Fitness

Open Marajoara – Perspectivas



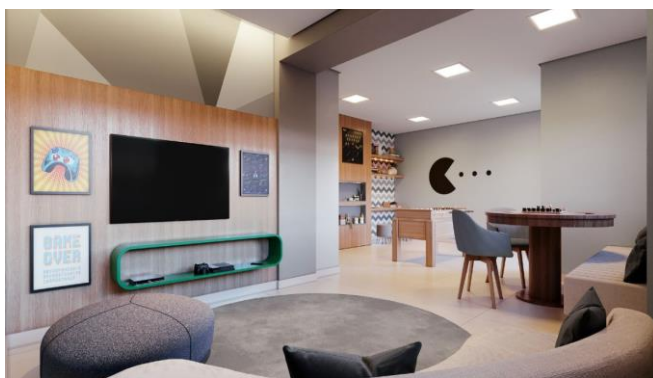
Perspectiva Fachada



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