

RELATÓRIO DE GESTÃO

Abril - 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\$ 143.844.257,67

Número de cotas¹

144.701

Valor patrimonial da cota¹

R\$ 973,89

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 linha com o divulgado nos últimos relatórios, a equipe de gestão segue constatando tendências diversas entre os segmentos do mercado. No segmento de alto padrão, continuamos observando uma performance positiva e com bom fluxo de visitação e interesse nos produtos, apesar de que a conversão das vendas tem levado mais tempo do que quando comparada ao ano de 2021. Por outro lado, nos mercados de média e baixa renda, há uma tendência de desaceleração na velocidade de vendas nos produtos com tipologias entre 45 e 130m², mais dependentes de confiança do consumidor e crédito, onde desde o início de 2021 observamos um acréscimo² de 1,44 p.p. no custo de financiamento imobiliário (SFH), aumentando, portanto, o custo da prestação e necessidade de renda para que o comprador financie o apartamento.

Com relação aos projetos do Fundo, destacamos a excelente performance comercial no Portugal com a abertura de venda dos studios e a **comercialização de 100% das unidades** desta tipologia e 1 venda do apartamento tipo, totalizando expressivos 80% de vendas no acumulado do empreendimento.

Destacamos também a comercialização de 1 unidade no Arbo e 2 unidades no YBY, que totalizaram **46%** e **32%** de vendas, respectivamente.

No Arbo, para minimizar os impactos comerciais esperados com o início de obra e demolição do Stand, foi inaugurada uma loja, ao lado do empreendimento, para manter uma estrutura comercial ativa, focada no projeto.

Com relação aos demais projetos do Fundo, destacamos a emissão do Alvará de Aprovação do Mairinque e a realização da convenção comercial para abertura do stand de vendas, com expectativa do lançamento ocorrer ainda no 2T deste ano. Joaquim Guarani e Mooca seguem em aprovação na prefeitura.

Por fim, no último dia 29/abr foi anunciada a distribuição de R\$3,3MM (R\$ 22,34/cota), sendo 75% de principal e 25% de dividendos, a ser paga no dia 13/mai. Com este valor, o Fundo atingiu a distribuição de 6% do total captado.

O retorno previsto para o Fundo permanece em IPCA+ 8,2% a.a. isento de impostos.

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.

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.

Cota Mercado (R\$)	Expectativa de Retorno a.a. (IPCA+) ³
1.090,00	13,52%
1.140,00	11,63%
1.190,00	9,85%
1.240,00	8,20%
1.290,00	6,61%
1.340,00	5,12%
1.390,00	3,71%

1. Data-base: 29/04/2022.

2. Fonte: SECOVI.

3. Os resultados são estimados e não tem qualquer garantia de retorno.

Distribuição de Rendimentos

Data	Total	R\$/cota	PRINCIPAL	DIVIDENDOS
Jan/22	2.655.000	17,98	2.450.000	205.000
Mar/22	3.000.000	20,31	2.700.000	300.000
Mai/22	3.300.000	22,34	2.490.000	810.000
TOTAL	8.955.000		7.640.000	1.315.000

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
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	

Unidades Vendidas

Empreendimento	Lançamento	Set/21	Out/21	Nov/21	Dez/21	Jan/22	Fev/22	Mar/22	Abr/22
Arbo	Set – 2021	24%	31%	35%	38%	37%	40%	45%	46%
YBY	Set – 2021	18%	20%	24%	30%	30%	31%	32%	32%
Portugal	Out – 2021	-	29%	34%	37%	37%	41%	42%	80%
Fundo		18%	25%	29%	33%	33%	35%	36%	53%

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 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 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 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 LVM 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 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 LVM 477, portanto são condomínios 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 LVM 565, 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 de alienar suas cotas no mercado secundário. Os fundos de investimento em Direitos Acumulados, 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 eletricamente a zero; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno superior nem 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 e nem pode ser interpretado como oferta ou solicitação 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 emitidas 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.