

## RELATÓRIO DE GESTÃO

Janeiro - 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 Líquido<sup>1</sup>

R\$ 151.273.529,98

### Número de cotas<sup>1</sup>

144.701

### Valor patrimonial da cota<sup>1</sup>

R\$ 1.024,19

### 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

Conforme antecipado no último relatório os dados divulgados pelo mercado<sup>2</sup>, relacionados ao mês de novembro, indicaram uma boa performance de vendas no mês, atingindo **27.714** unidades comercializadas no semestre, mantendo a trajetória positiva observada nos meses anteriores e representando um crescimento de **14%** em relação aos meses de julho a novembro de 2019. A equipe de gestão vem acompanhando eventuais efeitos que a retomada das medidas restritivas associadas a COVID-19, como o fechamento dos stands de vendas nos últimos finais de semana de janeiro, possam trazer para a performance do mercado.

Durante o mês de janeiro, as tratativas para aquisição de 2 terrenos do pipeline do Fundo, localizados no Brooklin e na Vila Clementino, apresentaram importante avanço e acreditamos que os investimentos sejam realizados ainda no 1º trimestre, representando cerca de **R\$55MM** em alocação. Destacamos, por outro lado, que após as análises realizadas pela equipe de gestão, optamos por não seguir com o investimento do terreno localizado no Butantã.

Em linha com o previsto, alocamos cerca de **R\$ 2,6 MM** no terreno Joaquim Guarani e o saldo remanescente será alocado em fevereiro. O Fundo permanece com **50%** do capital já comprometido, e deverá atingir **86%**, com as aquisições mencionadas.

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	GVV POTENCIAL	LANÇAMENTO
Mairinque	Zona Sul	R\$ 22,1 MM	Studio, 2 e 3 dorms.	R\$ 453 MM	1S 2021
Coelho de Carvalho	Zona Oeste	R\$ 34,3 MM	Studio, 3 e 4 dorms.	R\$ 344 MM	1S 2021
Joaquim Guarani	Zona Sul	R\$ 17,8 MM	Studio, 1 e 2 dorms.	R\$ 182 MM	2S 2021
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 74,2 MM</b>		<b>R\$ 979 MM</b>	

**Pipeline:** Terrenos em fase de estudo e prospecção pela Even, em conjunto com a equipe de gestão.

Bairro	REGIÃO	VALOR INVESTIMENTO	LANÇAMENTO	STATUS PARA INVESTIMENTO
Brooklin	Zona Sul	R\$ 37 MM	2S 2021	Avançado
Vila Clementino	Zona Sul	R\$ 18 MM	1S 2021	Avançado
Mooca	Zona Leste	R\$ 15 MM	1S 2022	Inicial
Consolação	Centro	R\$ 20 MM	1S 2022	Inicial
<b>Total</b>		<b>R\$ 99 MM</b>		

**Perspectivas\* – Coelho de Carvalho**



**Perspectiva\* – Mairinque**



**Perspectiva\* – Joaquin Guarani**



\* Material Preliminar – sujeito a modificações.

Este material foi elaborado pela Kinea (Kinea Investimentos Ltda e Kinea Private Equity Investimentos S/A), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não é comercializada e nem distribuída 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 status de oferta pública de valores mobiliários. A decisão do tipo de oferta pública de valores mobiliários é de responsabilidade dos emitentes. Estes documentos podem ser consultados no site da CVM (<http://www.cvm.gov.br>) no site dos respectivos Administradores dos Fundos. Não há garantia de tratamento tributário de longo prazo para os fundos que oferecem busca estatutária ao regulamento. Os fundos da Kinea não são registrados nos Estados Unidos da América sob a Investment Company Act de 1940 ou nos Estados Unidos da América sob a 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 à sua jurisdição, ou a pessoas que sejam consideradas como U.S. Persons para fins de regulamentação de mercado de capitais norte-americano. Os fundos de investimento da Kinea podem apresentar um alto grau de volatilidade e risco. Alguns fundos investem em no regulamento que utiliza estratégias com derivativos como parte de sua política de investimento, que da forma que são adotadas, podem resultar em perdas de patrimônio financeiro para os cotistas superiores ao capital aplicado, obrigando cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do fundo. É recomendada uma avaliação de perfil antes de investimento em valor de no mínimo 12 meses. A rentabilidade garantida e 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 Crédito – FGC. Os Fundos de Investimento em Participações seguem a KVM 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 os cotistas que podem operar o capital aplicado, ou a retirada na obrigação de do cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a KVM 72, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis e os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. Os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios seguem a KVM 556, portanto são condomínios abertos ou fechados, sendo que: (i) quando condomínio aberto, o resgate das cotas está condicionado à disponibilidade de caixa do fundo e (ii) quando condomínio fechado, 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 de responsabilidade pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estas, 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 configurar, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perdas; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo informativo não constitui em oferta ou recomendação de compra ou venda de valores mobiliários, nem em oferta ou venda 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 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 e Gestor, através do e-mail: [contato@kinea.com.br](mailto:contato@kinea.com.br)