

RELATÓRIO DE GESTÃO

Fevereiro - 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\$ 149.138.076,68

Número de cotas¹

144.701

Valor patrimonial da cota¹

R\$ 1.009,73

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

Os dados do mês de dezembro, divulgados pelo mercado², reforçaram a boa performance de vendas do mercado imobiliário na cidade. Foram comercializadas **8.799** unidades, resultado bastante superior as **4.331** unidades vendidas em novembro e **26%** acima de dezembro de 2019, totalizando **50.441** unidades comercializadas no ano, crescimento de **2%** em relação ao resultado de 2019. Destacamos, que o resultado do mês foi parcialmente impulsionado pelo forte volume de lançamentos, com **22.584** unidades, sendo aproximadamente **75%** das unidades com área inferior a 45m².

Com relação aos projetos do Fundo, no mês de Fevereiro foram alocados cerca de **R\$ 3,3 MM** no terreno Joaquim Guarani, encerrando o investimento nesse ativo. Em conjunto com a Even, optamos pela mudança do produto para apartamentos de 160m², reduzindo nossa exposição ao mercado de 1 e 2 dorms, do projeto original.

Seguimos com as tratativas para aquisição de 2 terrenos, localizados no Brooklin e na Vila Clementino. Os projetos já foram aprovados no comitê de investimentos do Fundo e acreditamos que os investimentos sejam realizados ainda no 1º trimestre, representando cerca de **R\$55MM** em alocação. Iniciamos também as diligências para investimento em um terreno na Mooca e a expectativa de alocação está prevista para ocorrer no 2º trimestre.

O Fundo possui **50%** do capital investido e deverá alcançar **100%**, com as aquisições mencionadas acima, superando as expectativas iniciais de alocação.

Por fim, destacamos que descartamos a aquisição do terreno da Consolação, apresentado no *pipeline* do último relatório.

A rentabilidade prevista para o Fundo é de IPCA+ 8,2% a.a., em linha com o esperado.

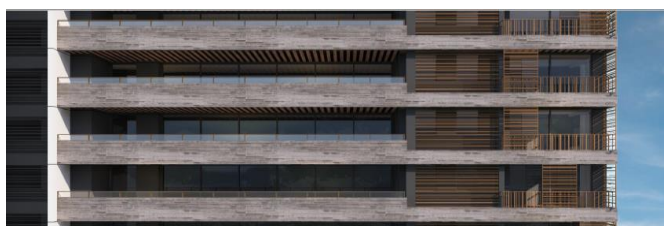
Composição da Carteira

TERRENO	REGIÃO	VALOR INVESTIMENTO	TIPOLOGIA	VGv 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\$ 18,2 MM	Studio, 3 e 4 dorms.	R\$ 182 MM	2S 2021
TOTAL		R\$ 74,6 MM		R\$ 979 MM	

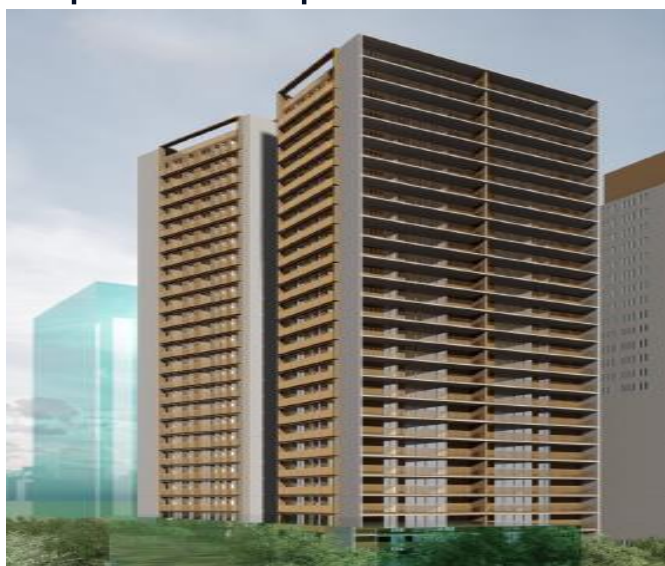
Pipeline: Terrenos em fase de estudo e prospecção pela Even, em conjunto com a equipe de gestão.

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	Avançado
Total		R\$ 70 MM		

Perspectivas* – Coelho de Carvalho



Perspectiva* – Mairinque



Perspectiva* – Joaquim 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 comercializadora e nem distribuidora dos fundos de investimento. 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, pois se submetem a regras de divulgação de informações. A descrição tipo ABIMA consta no formulário 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 tributário de longo prazo para os fundos que se formam busca estatutária ao investimento. 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 sob jurisdição, ou a pessoas que sejam consideradas como U.S. Persons para fins de regulamentação de mercado de capitais norte-americana. Os fundos de investimento da Kinea podem apresentar um 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 os cotistas superiores ao capital aplicado, obrigando o cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do fundo. É recomendada uma avaliação de desempenho de fundo de investimento em valor 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 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 superar o capital aplicado, a depender da obrigação de do cotista aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os fundos de investimento imobiliário seguem a KVM 472, 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 534, 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 e 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 superior ao nível 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 nem deve ser interpretado como oferta ou venda de valores mobiliários, nem como recomendação ou 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. Qualquer outra informação ou esclarecimento sobre o fundo poderá ser obtido com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: contato@kineacom.br