

RELATÓRIO DE GESTÃO

Outubro - 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\$ 144.146.008,91

Número de cotas¹

144.701

Valor patrimonial da cota¹

R\$ 975,93

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

No mês de setembro² na cidade de São Paulo, foram comercializadas **5.089** unidades, **23%** abaixo do mês de agosto e **1,1%** abaixo de setembro de 2020. Foram lançadas **7.766** unidades, em linha com o mês anterior e **24%** superior ao mesmo mês do ano passado. Conforme mencionado em nosso último relatório, começamos a observar a velocidade de vendas arrefecer, interrompendo a série sequencial crescente em números absolutos de vendas iniciada em dezembro de 2020. Ainda que os patamares de vendas sejam elevados, o cenário de incerteza política, aliado à aceleração do aumento da curva de juros, deve seguir influenciando a velocidade de vendas do setor nos últimos meses do ano. Destacamos, entretanto, que estes efeitos costumam ser mais intensos nos mercados mais dependentes de crédito e emprego, como na média renda e menos intensos nos mercados de alto e altíssimo padrão.

Com relação aos projetos do Fundo, destacamos no mês o lançamento do projeto **Portugal 587**, localizado no Brooklin, composto por unidades 4 dormitórios, com área de lazer que possui quadra de tênis, piscina coberta e, adicionalmente, um Home Office, em torre separada e exclusiva, destinado aos compradores dos apartamentos. Foram vendidas **28** unidades, totalizando **29%** de vendas. Para saber mais detalhes dos empreendimentos, clique no nome abaixo:

[Portugal 587](#)

Nos projetos **Arbo** e **YBY**, foram comercializadas no mês, 8 unidades em cada um dos projetos, totalizando, respectivamente, **31%** e **20%** vendido, em linha com a viabilidade inicial.

Por conta do processo de aprovação do projeto **Mairinque**, a data de lançamento foi postergada para o 1º trimestre de 2022.

Já os projetos **Joaquim Guarani** e **Mooca**, estão em fase de desenvolvimento de projetos e aprovação na Prefeitura.

Por fim, a liquidação do terreno Mooca está prevista para ocorrer no início de novembro, concluindo assim a alocação do Fundo.

O retorno previsto para o Fundo é de IPCA+ 8,2% a.a., isento de impostos, em linha com o esperado.

Composição da Carteira

TERRENO	REGIÃO	VALOR INVESTIMENTO	TIPOLOGIA	VGW 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
Arbo	Set – 2021	24%	31%
YBY	Set – 2021	18%	20%
Portugal	Out – 2021	-	29%
Fundo		18%	25%

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 YBY/IBIRAPUEIRA 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 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 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 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 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 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 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 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 são emitidas 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 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.