

RELATÓRIO DE GESTÃO

Novembro - 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\$ 144.216.790,99

Número de cotas¹

144.701

Valor patrimonial da cota¹

R\$ 1.003,49

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 Outubro², no mercado imobiliário da cidade de São Paulo, foram comercializadas **5.555** unidades, marca **9,2%** superior a setembro e em linha com outubro de 2020. Foram lançadas **6.876** unidades, **11,5%** abaixo de setembro e **10,5%** acima de outubro de 2020. No acumulado do ano foram vendidas **53.563** unidades e lançadas **56.439**, **41%** e **73%** acima do mesmo período de 2020. No geral, apesar da performance de vendas do ano estar na máxima histórica, a equipe de gestão se mantém cautelosa e acreditando no arrefecimento do mercado para os próximos meses, principalmente nos produtos de média e baixa renda que são mais dependentes de crédito, emprego e confiança do consumidor.

No mês, continuamos a observar uma performance comercial positiva nos 3 projetos já lançados. No **Arbo Alto de Pinheiros**, tivemos a comercialização de **5** unidades no mês, totalizando **35%** de vendas.

No **YBY** foram comercializadas **12** unidades no mês e o projeto alcançou **24%** de vendas. Já o **Portugal 587**, totalizou **34%** de vendas com a comercialização de **4** unidades no mês.

Destacamos que os empreendimentos estão em linha com a viabilidade inicial.

Em relação aos demais projetos do Fundo, **Mairinque** e **Joaquim Guarani** se encontram em aprovação na Prefeitura Municipal. Já o **Mooca**, está em fase de definição de produto e em conjunto com a Even, estamos avaliando a mudança do projeto para redução na quantidade de apartamentos de 2 e 3 dormitórios, e aumento na quantidade de apartamentos de 4 dormitórios. Entre as vantagens do estudo, destacamos a melhora na planta, implantação do empreendimento, área de lazer e o posicionamento do produto como destaque na localização em que está inserido e focado em um público de renda mais alta.

Destacamos ainda a finalização dos investimentos no terreno Mooca, 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.

Como referência e para auxiliar as análises dos investidores, destacamos que para que obtenha um retorno em linha com o esperado acima, o preço atual de aquisição da cota no secundário deveria ficar ao redor **R\$ 1.219,00**, quando levamos em consideração as estimativas de resultado para os projetos que compõem o portfólio do fundo. Destacamos ainda, que a variação de R\$ 50,00 reais no preço de aquisição, pode representar uma variação de aproximadamente 1,50% na TIR esperada para o investidor.

Reforçamos que os valores e estimativas acima são indicativos e sujeitos a variação de acordo com a evolução do portfólio do Fundo e não possuem qualquer garantia de retorno.

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	Nov/21
Arbo	Set – 2021	24%	31%	35%
YBY	Set – 2021	18%	20%	24%
Portugal	Out – 2021	-	29%	34%
Fundo		18%	25%	29%

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 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 556, 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 eletronicamente alocados; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno ou período 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.