



OBJETIVO

Gerar ganho de capital aos cotistas através da participação em empreendimentos imobiliários desenvolvidos com a Even Construtora e Incorporadora S.A.

INFORMAÇÕES GERAIS

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 135.580.126²

NÚMERO DE COTAS

147.701

VALOR PATR. DA COTA

R\$ 917,94²

RESULTADO ESPERADO

IPCA+ 6,0% a.a.

VENDIDO

68%

DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO

18%

[Prospecto do Fundo](#)

MERCADO

No mês setembro¹ foram comercializadas 7.417 unidades e lançadas 7.369 unidades, representando, respectivamente, um aumento de 19% nas vendas e uma redução de 10% nos lançamentos quando comparado com setembro de 2022. No ano, a performance acumulada de vendas é de 55.726 unidades e de lançamento 47.220 unidades, representando respectivamente, um aumento de 10% e uma redução de 9% em relação ao mesmo período do ano anterior. De forma bastante positiva, o consumo de estoque no ano totaliza aproximadamente 10mil unidades, representando uma redução de 14% quando comparado ao fechamento de 2022.

Destacamos ainda, que a inflação do setor, medida pelo INCC (Índice Nacional da Construção Civil) mantém em 2023 uma tendência de arrefecimento, com o acumulado até setembro representando 2,9% (ante 8,7% de setembro/22), número que traz mais previsibilidade e segurança para o setor, tanto no custo das obras, como na correção do saldo devedor dos compradores de apartamentos.

Apesar dos números positivos, o mercado de média renda, mais dependente de disponibilidade de crédito e confiança do consumidor, merece maior atenção dado que o público-alvo é mais sensível ao momento macroeconômico.

Em relação a aprovação da Lei de Zoneamento, o tema segue em discussão na Câmara Municipal, com expectativa de ser concluída ainda neste ano.

1. Secovi
2. Data 31/10/2023

FUNDO

Neste mês foram comercializadas 11 unidades no Fundo.

Tivemos 9 vendas no Madre, 1 venda no Mairinque e 1 venda no Portugal, já nos os projetos Yby e Joaquim tiveram, respectivamente, 2 e 1 unidades distratadas no período.

Desta forma os projetos Arbo, Yby, Portugal, Mairinque, Joaquim e Madre de Deus, totalizaram, respectivamente, 63%, 34%, 84%, 82%, 57% e 72% vendidos.

Como importante ferramenta para potencializar a venda das unidades dos projetos, os apartamentos decorados e pontos de vendas na torre dos projetos Arbo e Yby têm expectativa de inauguração em novembro e fevereiro, respectivamente. Destacamos que os investimentos e as ações de marketing serão reforçados gradativamente para aumentar a captação de clientes. Especificamente no YBY, reforçamos que dado a performance comercial abaixo da esperada, a estratégia poderá ser combinada com uma estratégia mais agressiva de preço a ser adotada em uma fase mais avançada das obras do empreendimento, onde acreditamos que há maior assertividade.

No Mairinque, conforme já comentado, os esforços comerciais estão voltados para a tipologia NR com objetivo de reduzir a exposição do Fundo em apartamentos compactos.

No Joaquim, o projeto segue enfrentando maiores dificuldades na performance comercial em função da concorrência na região e continuaremos buscando alternativas, em conjunto com a Even, para potencializar as vendas do empreendimento.

Para o Madre de Deus, apoiado na excelente performance comercial até o momento, é esperado uma redução natural da velocidade de venda nos próximos meses em função do início da obra.

As obras do Arbo, Yby, Portugal e Mairinque, apresentam respectivamente, 50,7%, 51,2%, 28,1% e 4,5% de avanço físico acumulado, em linha com os cronogramas previstos e destacamos no mês a mobilização de canteiro para início das obras do Madre de Deus e Joaquim Guarani.

Como informado em nosso relatório de julho, apresentamos os potenciais cenários de resultado para o Fundo:

(i) Manutenção das Políticas Comerciais e Velocidade de Vendas. Resultado: redução de 2% no resultado originalmente esperado para o Fundo; Retorno esperado de IPCA+ 6% a.a. (isento) ⁶;

(ii) Retomada das Vendas dos projetos YBY e Joaquim e redução média de 12% nos descontos atualmente praticados sobre os apartamentos não comercializados. Resultado: redução de 1% no resultado do Fundo; Resultado esperado de IPCA+ 7,0% a.a. (isento) ⁶;

(iii) Retomada das Vendas dos projetos YBY e Joaquim e redução média de 20% nos descontos atualmente praticados sobre os apartamentos não comercializados. Resultado: sem redução no resultado do Fundo; Retorno esperado de IPCA+ 8,2% a.a. (isento) ⁶;

Destacamos que, ainda que a gestão, juntamente com a Even, esteja trabalhando ativamente para implementação das recuperações propostas nos cenários (ii) e (iii), estas dependem da aceitação dos potenciais compradores de unidades e recuperação do mercado e, portanto, o retorno atualmente esperado é o previsto no cenário (i).

Por fim, os cenários acima são projetados conforme a expectativa atual da Gestão, poderão ser revisados conforme a evolução dos projetos, do cenário macroeconômico e demais variáveis que impactam os empreendimentos e, portanto, não representam garantia de retorno.

| | | |
|--|------------------------|-----------------------------------|
| TAXA DE ADMINISTRAÇÃO² | GESTOR | ADMINISTRADOR |
| 1,45% | Kinea Investimentos | Intrag DTVM Ltda |
| TAXA DE PERFORMANCE³ | INÍCIO DO FUNDO | PRAZO DO FUNDO¹ |
| 20% do que exceder IPCA+ 6% aa | Fevereiro/2020 | 7 anos |

1. As previsões de habite-se estão sujeitas a possíveis postergações de obra.

2. A taxa de administração é cobrada sobre o valor do capital efetivamente integralizado e já está considerada no montante a ser investido pelos participantes.

3. A taxa de performance é cobrada após retorno total do capital aportado pelos participantes. Nos casos de permuta a performance foi incluída dentro do preço de aquisição.

VENDAS

| Empreendimento | Lançamento | Out/22 | Nov/22 | Dez/22 | Jan/23 | Fev/23 | Mar/23 | Abr/23 | Mai/23 | Jun/23 | Jul/23 | Ago/23 | Set/23 | Out/23 |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Arbo | Set – 2021 | 49% | 49% | 49% | 50% | 50% | 54% | 57% | 56% | 60% | 60% | 61% | 63% | 63% |
| YBY | Set – 2021 | 33% | 33% | 33% | 33% | 33% | 32% | 32% | 32% | 32% | 32% | 33% | 34% | 34% |
| Portugal | Out – 2021 | 42% | 42% | 42% | 42% | 43% | 43% | 44% | 45% | 47% | 47% | 49% | 52% | 53% |
| Portugal Studio | Abr – 2022 | 98% | 99% | 99% | 99% | 100% | 100% | 100% | 99% | 99% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Mairin | Jun – 2022 | 38% | 39% | 41% | 42% | 42% | 42% | 41% | 41% | 43% | 43% | 43% | 43% | 43% |
| Epic | Set – 2022 | 82% | 83% | 83% | 87% | 86% | 90% | 93% | 95% | 93% | 95% | 97% | 100% | 100% |
| Epic Não Residencial | Nov – 2022 | - | 45% | 57% | 64% | 64% | 68% | 77% | 77% | 77% | 77% | 80% | 81% | 81% |
| Joaquim | Dez – 2022 | - | - | 9% | 10% | 12% | 13% | 15% | 16% | 22% | 24% | 29% | 29% | 28% |
| Go Joaquim | Set – 2023 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 92% | 100% | 100% |
| Madre 1ª Fase | Jun – 2023 | - | - | - | - | - | - | - | - | 77% | 82% | 87% | 89% | 89% |
| Madre 2ª Fase | Set – 2023 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 42% | 51% | 57% |
| Fundo | | 52% | 57% | 59% | 57% | 57% | 59% | 60% | 61% | 62% | 64% | 65% | 67% | 68% |

% OBRAS

| Empreendimento | Início Obras | Ago/22 | Set/22 | Out/22 | Nov/22 | Dez/22 | Jan/23 | Fev/23 | Abr/23 | Mai/23 | Jun/23 | Jul/23 | Ago/23 | Set/23 |
|----------------|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Arbo | Mai – 2022 | 6,0% | 8,0% | 13,1% | 15,9% | 17,8% | 19,0% | 20,6% | 27,7% | 36,5% | 39,4% | 44,3% | 47,4% | 50,7% |
| YBY | Jun – 2022 | 9,8% | 10,8% | 12,4% | 13,5% | 14,7% | 18,3% | 20,9% | 25,5% | 34,8% | 39,7% | 43,0% | 48,2% | 51,2% |
| Portugal | Jul – 2022 | 3,0% | 4,0% | 5,0% | 6,5% | 8,0% | 9,0% | 10,0% | 12,0% | 14,0% | 17,0% | 20,4% | 24,2% | 28,1% |
| Mairin | Mai – 2023 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,5% | 2,0% | 3,0% | 3,5% | 6,0% |

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 | Jun/2022 |
| Joaquim Guarani | Zona Sul | R\$ 18,2 MM | Studio, 3 e 4 dorms. | R\$ 182 MM | 1S 2022 |
| Mooça | 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 | |

FINANCEIRO

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 DE MERCADO VS. RETORNO ESPERADO¹

| COTA MERCADO (R\$) | EXPECTATIVA DE RETORNO A.A. (IPCA+) ¹ |
|-------------------------------|--|
| 1.166 | 15,25% |
| 1.216 | 11,92% |
| 1.266 | 8,85% |
| 1.316 | 6,00% |
| 1.366 | 3,39% |
| 1.416 | 0,95% |
| 1.466 | -3,46% |
| 1.049 (cota fechamento 31/10) | 24,33% |

1- Os resultados são estimados, não tem qualquer garantia de retorno e não consideram o imposto por eventuais ganhos de capital a depender do preço de entrada vs custo da cota.

DISTRIBUIÇÕES DE RENDIMENTOS

| DISTRIBUIÇÃO | TOTAL | R\$/COTA | PRINCIPAL | DIVIDENDOS |
|--------------|-------------------|----------|-------------------|------------------|
| 2022 | 13.265.000 | 89,81 | 11.550.000 | 1.715.000 |
| Jan – 2023 | 4.000.000 | 27,08 | 3.920.000 | 80.000 |
| Fev – 2023 | 2.000.000 | 13,54 | 1.550.000 | 450.000 |
| Jun – 2023 | 5.000.000 | 33,85 | 5.000.000 | - |
| Jul – 2023 | 3.000.000 | 20,31 | 2.890.000 | 110.000 |
| TOTAL | 27.265.000 | | 24.910.000 | 2.355.000 |

MAIRIN E JOAQUIM GUARANI – PERSPECTIVAS FACHADA*



ARBO ALTO DE PINHEIROS – PERSPECTIVA FACHADA*



*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.

MADRE DE DEUS – PERSPECTIVAS FACHADA*



MADRE DE DEUS – 2ª FASE*



*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.

PORTUGAL 587 – PERSPECTIVAS*



YBY – PERSPECTIVAS*



*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.

KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

relacionamento@kinea.com.br

www.kinea.com.br



Este material foi elaborado pela Kinea (Kinea Investimentos Ltda e Kinea Private Equity Investimentos S.A.), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não comercializa e nem distribui 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 lâminas de informações essenciais. A descrição do tipo ANBIMA consta no formulário de informações complementares. Estes documentos podem ser consultados 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 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 um de seus territórios, possessões ou áreas sujeitas a 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 e 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 o cotista 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 ICVM 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 seus cotistas que podem superar o capital aplicado, acarretando na obrigatoriedade do cotista aportar recursos adicionais para cobertura do Fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM 472, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. Os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios seguem a ICVM 356, 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 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 esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta ou solicitação 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 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 e 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 o Gestor, através do e-mail: contato@kinea.com.br