



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\$ 126.141.864²

NÚMERO DE COTAS

147.701

VALOR PATR. DA COTA

R\$ 854,04²

RESULTADO ESPERADO

IPCA+ 6,0% a.a.

VENDIDO

70%

DEVOLUÇÃO DO CAPITAL INVESTIDO

25%

[Prospecto do Fundo](#)

MERCADO

O fechamento dos dados oficiais do mercado¹ imobiliário da Cidade de São Paulo vieram em linha com nossas expectativas. Apesar do cenário macroeconômico previsto no início do ano e partindo de bases comparativas robustas dos últimos 3 anos, a performance geral foi bastante positiva com mais um ano de recorde de vendas na capital.

No ano foram comercializadas 76.145 unidades, crescimento de 10%, e lançadas 74.393 unidades, uma retração de 2%, ambos quando comparados com o ano de 2022. Outro dado bastante positivo do ano foi o consumo de estoque que totalizou 6.171 unidades no ano, que representa uma redução de 9% quando comparado com o fechamento de 2022.

Continuamos reforçando que apesar dos números positivos, o mercado de média renda merece mais atenção e cautela por ter um público mais dependente de disponibilidade de crédito e confiança do consumidor.

Destacamos que observamos uma performance mais resiliente no mercado de alto padrão, principalmente em projetos localizados em bairros consolidados da cidade, tendo os apartamentos com metragem superior a 181m² fechado o ano com 7,9% de VSO (Velocidade sobre a Oferta Disponível) médio, sendo este o maior VSO do ano quando comparado com outros intervalos de tipologias de média renda (45 a 65m² | 66 a 85m² | 86 a 130m² e 131 a 180m²).

Por fim, em relação a aprovação da Lei de Zoneamento, neste mês de janeiro houve a sanção do Prefeito para entrar em vigor.

1. Secovi
2. Data: 31/01/2024

FUNDO

Neste mês o Fundo comercializou 18 unidades com destaque para o projeto Mairinque que alcançou 14 vendas no período.

Adicionalmente, foram 3 vendas no Madre de Deus e 1 venda no Yby. Não houve venda no Arbo e no Portugal e no Joaquim tivemos 2 distratos.

Desta forma os projetos Arbo, Yby, Portugal, Mairinque, Joaquim e Madre de Deus, totalizaram, respectivamente, 65%, 36%, 84%, 88%, 56% e 73% vendidos.

Conforme antecipado no último relatório, os decorados na torre dos projetos Arbo e Yby tem previsão de inauguração em fevereiro. A equipe de gestão, em conjunto com a Even, tem planejado ações e investimentos em marketing para aumentar a captação de clientes apoiado nesta importante ferramenta de vendas (inauguração dos apartamentos decorados). Especificamente no YBY, reforçamos que dada a performance comercial abaixo da esperada, a ação de vendas 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, os esforços comerciais dos últimos meses para a tipologia NR trouxeram ótimo resultado. Com 12 vendas no período, o projeto possui apenas 1 unidade em estoque, reduzindo a exposição neste tipo de mercado e totalizando a expressiva marca de 363 unidades vendidas entre Studios e NRs.

No Joaquim, o projeto segue apresentando performance comercial abaixo da esperada em função da concorrência na região e início das obras. Destacamos que continuaremos buscando alternativas, em conjunto com a Even, para potencializar as vendas do empreendimento.

Para o Madre de Deus, ainda que neste início de obras seja esperada uma redução natural na velocidade de vendas, o projeto segue performando acima das expectativas iniciais.

As obras do Arbo, Yby, Portugal, Mairinque, Madre e Joaquim apresentam respectivamente, 61,8%, 62,1%, 37,4% e 12,4%, 1,8% e 2,9% de avanço físico acumulado, em linha com os cronogramas previstos.

Como informado em nosso relatório de julho de 2023, 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).

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	Jan/23	Fev/23	Mar/23	Abr/23	Mai/23	Jun/23	Jul/23	Ago/23	Set/23	Out/23	Nov/23	Dez/23	Jan/24
Arbo	Set – 2021	50%	50%	54%	57%	56%	60%	60%	61%	63%	63%	64%	65%	65%
YBY	Set – 2021	33%	33%	32%	32%	32%	32%	32%	33%	34%	34%	34%	36%	36%
Portugal	Out – 2021	42%	43%	43%	44%	45%	47%	47%	49%	52%	53%	54%	54%	54%
Portugal Studio	Abr – 2022	99%	100%	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Mairin	Jun – 2022	42%	42%	42%	41%	41%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	43%	45%
Epic	Set – 2022	87%	86%	90%	93%	95%	93%	95%	97%	100%	100%	100%	100%	100%
Epic Não Residencial	Nov – 2022	64%	64%	68%	77%	77%	77%	77%	80%	81%	82%	87%	91%	100%
Joaquim	Dez – 2022	10%	12%	13%	15%	16%	22%	24%	29%	29%	28%	29%	28%	28%
Go Joaquim	Set – 2023	-	-	-	-	-	-	-	92%	100%	100%	100%	100%	97%
Madre 1ª Fase	Jun – 2023	-	-	-	-	-	77%	82%	87%	89%	89%	88%	91%	92%
Madre 2ª Fase	Set – 2023	-	-	-	-	-	-	-	42%	51%	57%	55%	55%	55%
Fundo		57%	57%	59%	60%	61%	62%	64%	65%	67%	68%	68%	69%	70%

% OBRAS

Empreendimento	Início Obras	Nov/22	Dez/22	Jan/23	Fev/23	Abr/23	Mai/23	Jun/23	Jul/23	Ago/23	Set/23	Out/23	Nov/23	Dez/23
Arbo	Mai – 2022	15,9%	17,8%	19,0%	20,6%	27,7%	36,5%	39,4%	44,3%	47,4%	50,7%	53,2%	57,5%	61,8%
YBY	Jun – 2022	13,5%	14,7%	18,3%	20,9%	25,5%	34,8%	39,7%	43,0%	48,2%	51,2%	55,3%	58,4%	62,1%
Portugal	Jul – 2022	6,5%	8,0%	9,0%	10,0%	12,0%	14,0%	17,0%	20,4%	24,2%	28,1%	31,7%	35,0%	37,4%
Mairin	Mai – 2023	-	-	-	-	-	1,5%	2,0%	3,0%	3,5%	6,0%	9,2%	10,9%	12,4%
Joaquim	Nov – 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,3%	2,9%
Madre	Nov – 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0%	1,8%

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
1.098	15,96%
1.148	12,36%
1.198	9,05%
1.248	6,00%
1.298	3,22%
1.348	0,62%
1.398	-1,80%
1.160 (cota fechamento 31/01)	11,54%

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
Jan – 2024	10.800.000	73,12	10.600.000	200.000
TOTAL	38.065.000		35.510.000	2.555.000

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