



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\$ 124.769.440³

NÚMERO DE COTAS

147.701

VALOR PATR. DA COTA

R\$ 844,74³

RESULTADO ESPERADO

IPCA+ 6,0% a.a.

VENDIDO

72%

**DEVOUÇÃO DO CAPITAL
INVESTIDO**

28%

[Prospecto do Fundo](#)

MERCADO

Confirmando as expectativas iniciais, o mercado de São Paulo teve uma boa performance no mês de fevereiro com 6.600 unidades vendidas e 4.467 unidades lançadas, representando, respectivamente, um aumento de 42,1% e de 156,4% comparado com fevereiro de 2023. Destacamos que 71% do total do volume de lançamento é representado por unidades menores do que 45m² (Minha Casa Minha Vida e unidades Studios).

No acumulado dos últimos 12m foram vendidas 79.285 unidades (ante 70.285 do período anterior, portanto um aumento de 12,3%) e lançadas 78.207 unidades (ante 74.911 do período anterior, portanto um aumento de 4,4%).

Continuamos observando uma performance de vendas resiliente, ainda que apoiada num forte volume de lançamentos, entretanto reforçamos que o mercado de média renda, mais dependente de disponibilidade de crédito e confiança do consumidor, merece ser olhado com maior atenção dado que este público-alvo é mais sensível ao momento macroeconômico. Para este nicho de mercado, esperamos uma resposta positiva se ao longo do ano o movimento de redução nas taxas de juros se concretizar, e, especialmente, se refletir em uma redução da taxa² de juros do financiamento imobiliário que atualmente se encontra em 11,2% a.a. (ante 10,8% a.a. em 2023 e 8,9% a.a. em 2022).

1. Fonte: SECOVI.
2. Fonte: Banco Central
3. Base 28/03/2024.

FUNDO

Neste mês o Fundo apresentou excelente performance comercial, com 25 unidades vendidas.

Os destaques foram o projeto Yby com 15 vendas, melhor resultado comercial do empreendimento desde o início das obras, Portugal com 3 vendas e Arbo com 3 vendas. Adicionalmente, tivemos 2 vendas no Madre de Deus e 1 venda no Joaquim e no Maringue.

Desta forma os projetos Arbo, Yby, Portugal, Mairinque, Joaquim e Madre de Deus, totalizaram, respectivamente, 69%, 44%, 85%, 88%, 56% e 74% vendidos.

Destacamos, conforme acima, que os projetos Arbo e Yby mantiveram a boa performance de vendas que vem ocorrendo desde a inauguração dos apartamentos decorados na torre. Em conjunto com a Even, manteremos as ações e investimentos em marketing para aumentar a captação de clientes apoiado nesta importante ferramenta. Especificamente no YBY, projeto que apresenta performance comercial abaixo da esperada, a estratégia de combinar as ações de marketing com uma estratégia mais agressiva de preço tem se mostrado efetiva, com 23 vendas nos últimos 2 meses.

No Portugal, destacamos que o projeto foi positivamente impactado pelo lançamento de um produto concorrente na região de influência do empreendimento que trouxe movimento adicional ao produto.

No Mairinque, com a venda da última unidade compacta do projeto no mês passado, os esforços do time comercial da Even passaram a ser 100% focados na tipologia maior do empreendimento (75% do VGV total) trazendo resultado positivo no mês.

No Joaquim, o projeto segue apresentando performance comercial abaixo da esperada em função da forte concorrência na região e início das obras que impossibilita a manutenção de uma estrutura de vendas adequada no local do empreendimento. Destacamos que continuaremos buscando alternativas, em conjunto com a Even, para retomada das 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, **68,9%, 69,1%, 43,4% e 15,1%, 6,9% e 5,4% 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.

Por fim, destacamos que no último dia 29/03 foi anunciada a distribuição de R\$ 2.100.000 (R\$ 14,22/cota), sendo 100% de principal, a ser paga no dia 12/abril, atingindo a devolução de 28% do total captado.

| | | |
|--|------------------------|-----------------------------------|
| 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 | Mar/23 | Abr/23 | Mai/23 | Jun/23 | Jul/23 | Ago/23 | Set/23 | Out/23 | Nov/23 | Dez/23 | Jan/24 | Fev/24 | Mar/24 |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Arbo | Set – 2021 | 54% | 57% | 56% | 60% | 60% | 61% | 63% | 63% | 64% | 65% | 65% | 66% | 69% |
| YBY | Set – 2021 | 32% | 32% | 32% | 32% | 32% | 33% | 34% | 34% | 34% | 36% | 36% | 39% | 44% |
| Portugal | Out – 2021 | 43% | 44% | 45% | 47% | 47% | 49% | 52% | 53% | 54% | 54% | 54% | 54% | 57% |
| Portugal Studio | Abr – 2022 | 100% | 100% | 99% | 99% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Mairin | Jun – 2022 | 42% | 41% | 41% | 43% | 43% | 43% | 43% | 43% | 43% | 43% | 45% | 43% | 44% |
| Epic | Set – 2022 | 90% | 93% | 95% | 93% | 95% | 97% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Epic Não Residencial | Nov – 2022 | 68% | 77% | 77% | 77% | 77% | 80% | 81% | 82% | 87% | 91% | 100% | 100% | 100% |
| Joaquim | Dez – 2022 | 13% | 15% | 16% | 22% | 24% | 29% | 29% | 28% | 29% | 28% | 28% | 28% | 28% |
| Go Joaquim | Set – 2023 | - | - | - | - | - | 92% | 100% | 100% | 100% | 100% | 97% | 97% | 98% |
| Madre 1ª Fase | Jun – 2023 | - | - | - | 77% | 82% | 87% | 89% | 89% | 88% | 91% | 92% | 93% | 94% |
| Madre 2ª Fase | Set – 2023 | - | - | - | - | - | 42% | 51% | 57% | 55% | 55% | 55% | 55% | 55% |
| Fundo | | 59% | 60% | 61% | 62% | 64% | 65% | 67% | 68% | 68% | 69% | 70% | 71% | 71% |

% OBRAS

| Empreendimento | Início Obras | Jan/23 | Fev/23 | Abr/23 | Mai/23 | Jun/23 | Jul/23 | Ago/23 | Set/23 | Out/23 | Nov/23 | Dez/23 | Jan/24 | Fev/24 |
|----------------|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Arbo | Mai – 2022 | 19,0% | 20,6% | 27,7% | 36,5% | 39,4% | 44,3% | 47,4% | 50,7% | 53,2% | 57,5% | 61,8% | 65,0% | 68,9% |
| YBY | Jun – 2022 | 18,3% | 20,9% | 25,5% | 34,8% | 39,7% | 43,0% | 48,2% | 51,2% | 55,3% | 58,4% | 62,1% | 66,1% | 69,1% |
| Portugal | Jul – 2022 | 9,0% | 10,0% | 12,0% | 14,0% | 17,0% | 20,4% | 24,2% | 28,1% | 31,7% | 35,0% | 37,4% | 41,1% | 43,4% |
| Mairin | Mai – 2023 | - | - | - | 1,5% | 2,0% | 3,0% | 3,5% | 6,0% | 9,2% | 10,9% | 12,4% | 13,9% | 15,1% |
| Joaquim | Nov – 2023 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,3% | 2,9% | 5,6% | 6,9% |
| Madre | Nov – 2023 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,0% | 1,8% | 3,4% | 5,4% |

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA

| TERRENO | REGIÃO | VALOR INVESTIMENTO | TIPOLOGIA | VGv 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 |

| | | | | | |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------|
| Mooca | Zona Leste | R\$ 15,1 MM | Studio, 1 a 4 dorms | R\$ 305 MM | 25 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 |
|-------------------------------|--|
| 1.165 | 15,96% |
| 1.215 | 12,36% |
| 1.265 | 9,05% |
| 1.315 | 6,02% |
| 1.365 | 3,22% |
| 1.415 | 0,62% |
| 1.465 | -1,80% |
| 1.130 (cota fechamento 31/03) | 15,51% |

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 |
| Fev - 2024 | 1.500.000 | 10,16 | 1.500.000 | - |
| Abr - 2024 | 2.100.000 | 14,22 | 2.100.000 | - |
| TOTAL | 41.665.000 | | 39.110.000 | 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*

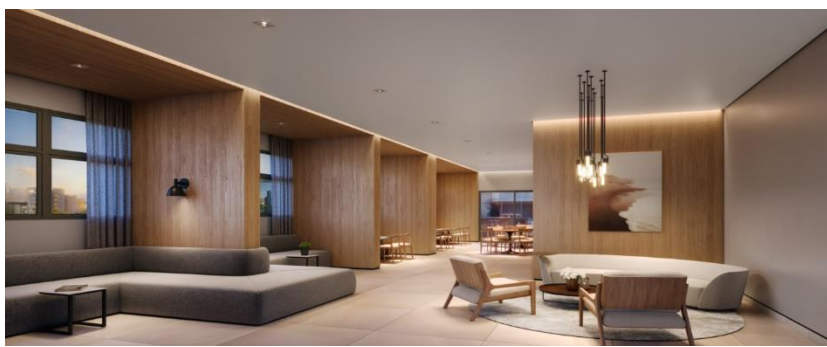


*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.

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