

KINP11

CNPJ: 24.070.076/0001-51

uma empresa 

RELATÓRIO DE GESTÃO

Novembro - 2019

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\$ 73.006.082,32

Número de cotas¹

7.147.934

Valor patrimonial da cota¹

R\$ 10,21

Taxa de administração

1,45% a.a.

Taxa de performance

20% sobre o que superar IPCA + 6% a.a.

Início do Fundo

12/06/2017

Prazo do Fundo

6 anos

Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

Administrador

Intrag DTVM Ltda.

Comentário Gestor

Os empreendimentos Facto Paulista (Penaforte) e Misce Vila Madalena (Paulistânia), seguem com performance comercial acima das expectativas. O Facto, apresenta 362 unidades comercializadas desde o lançamento, que representam **75%** das unidades totais. A obra foi iniciada em 17 de junho e o projeto entrou em um ciclo natural de redução da velocidade de vendas. Juntamente com a Even, temos adotado diferentes estratégias comerciais para minimizar este efeito. Uma dessas estratégias foi alugar uma loja, ao lado do empreendimento, para manter um ponto de vendas ativo e assim não perder a força do time de vendas.

Já o Misce, apresenta até o momento 100% dos studios comercializados e 52 unidades de 2 e 3 dormitórios vendidas, totalizando **66%** do total das unidades do empreendimento. A obra desse empreendimento está prevista para iniciar no mês de Janeiro/20.

Em conjunto com a Even, estamos trabalhando na estratégia para lançamento dos projetos Antônio Gil e Major Freire e a expectativa é de que ocorram no primeiro e segundo trimestre de 2020 respectivamente.

O retorno previsto para o Fundo é de **IPCA + 10,5% a.a.**, isento de impostos.

Chamadas de Capital

INTEGRALIZAÇÃO	DATA	VALOR	QUOTAS
1ª	Jun - 2017	2.912.680	291.268
2ª	Dez - 2017	25.000.252	2.473.263
3ª	Ago - 2018	15.000.611	1.443.887
4ª	Set - 2018	8.000.102	763.050
5ª	Dez - 2018	18.000.527	1.705.976
6ª	Abr - 2019	5.000.000	470.490
TOTAL		73.914.172	7.147.934

Distribuição de Rendimentos

DISTRIBUIÇÃO	TOTAL	PRINCIPAL	DIVIDENDOS
Jul - 2019	770.000	-	770.000
Set - 2019	650.000	-	650.000
TOTAL	1.420.000	-	1.420.000

1. Data-base: 29/11/2019.

Composição da Carteira³

TERRENO	REGIÃO	VALOR INVESTIMENTO	DATA INVESTIMENTO	TIPOLOGIA	VGV POTENCIAL	LANÇAMENTO
Penaforte	Centro	R\$ 18,5 MM	Abre Out – 2018 ⁴	Studio, 1 e 2 dorms.	R\$ 210 MM	Nov – 2018
Paulistânia	Zona Oeste	R\$ 21,2 MM	Jun – 2018	Studio, 2 e 3 dorms.	R\$ 170 MM	Jun – 2019
Antônio Gil	Zona Sul	R\$15,2 MM	Set – 2018	2 e 3 dorms.	R\$ 130 MM	1T2020
Major Freire	Zona Sul	R\$17,4 MM	Dez – 2018	1, 2 e 3 dorms.	R\$ 145 MM	2T2020
TOTAL		R\$ 72,3 MM			R\$ 655 MM	

3. Valores e datas estimados, sujeitos a alteração.

4. Em Out/2018 foi aditado o contrato de investimento assinado em Abr/2018, aumentando o valor do investimento e consequentemente o percentual de participação no VGV do projeto.

Unidades Vendidas

Dez/18 Jan/19 Feb/19 Mar/19 Abr/19 Mai/19 Jun/19 Jul/19 Ago/19 Set/19 Out/19 Nov/19

Empreendimento Lançamento

Empreendimento	Lançamento	Dez/18	Jan/19	Feb/19	Mar/19	Abr/19	Mai/19	Jun/19	Jul/19	Ago/19	Set/19	Out/19	Nov/19
Penaforte	Nov – 2018	43%	48%	57%	68%	69%	70%	73%	73%	74%	75%	75%	75%
Paulistânia	Jun – 2019	-	-	-	-	-	-	38%	38%	65%	65%	66%	66%
Antônio Gil	Não Lançado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Major Freire	Não Lançado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Fundo Even		43%	48%	57%	68%	69%	70%	67%	67%	72%	72%	72%	72%

Fotos dos Empreendimentos

Empreendimentos não lançados



Perspectiva Fachada Antônio Gil



Perspectiva Fachada Major Freire

Empreendimentos lançados

Facto Paulista (Penaforte)



Perspectiva fachada



Perspectiva fachada



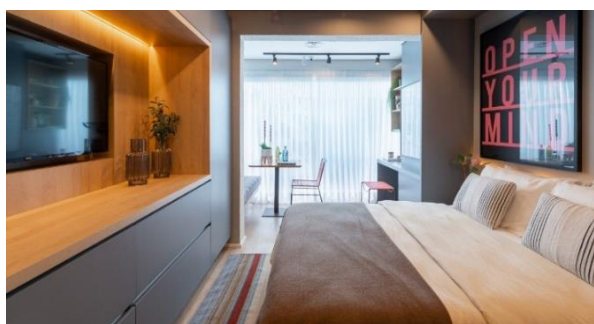
Perspectiva Piscina



Apartamento decorado de 24m²



Fachada do Stand



Apartamento decorado de 65m²



Maquete

Empreendimentos lançados

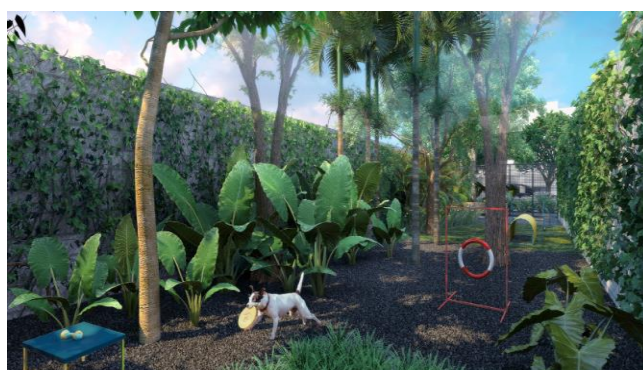
Misce Vila Madalena



Perspectiva Fachada



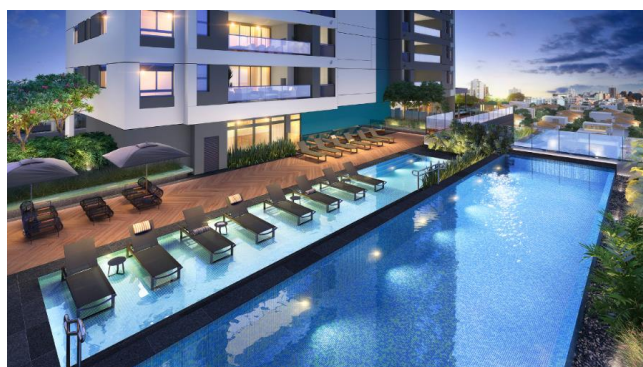
Perspectiva Salão de Festas



Perspectiva Pet Play



Perspectiva Portaria



Perspectiva Piscina

Este material foi elaborado pela Kinea (Kinea Investimentos Ltda e Kinea Private Equity Investimentos SA), 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 of 1940 ou sob o Securities Act of 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 ICVM472, 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 ICVM356, 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 Gestor, através do e-mail: contato@kinea.com.br

