

KINP11

CNPJ: 24.070.076/0001-51

uma empresa



RELATÓRIO DE GESTÃO

Abril - 2020

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\$ 72.743.052,34

Número de cotas¹

7.147.934

Valor patrimonial da cota¹

R\$ 10,18

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

Com as medidas restritivas impostas pela "COVID-19", no mês de Abril os stands de vendas continuaram fechados e o atendimento ao público foi realizado de maneira remota e online. Por outro lado, as obras, continuam com ritmo normal.

Com a queda nas vendas, a equipe de gestão juntamente com a Even, tem buscado alternativas para comercialização das unidades, focando em tecnologias online para prospectar e realizar vendas, bem como em proporcionar benefícios e incentivos para o cliente que realizar a compra nesse momento.

Os empreendimentos Facto Paulista (Penaforte) e Misce Vila Madalena (Paulistânia), seguem com performance comercial acima das expectativas, trazendo, neste momento de incertezas, tranquilidade adicional ao portfólio do Fundo.

Apesar do cenário, neste mês foram comercializadas 3 unidades no Facto, totalizando **360** unidades comercializadas desde o lançamento, representando **75%** das unidades totais. A obra foi iniciada em junho/2019 e seu andamento está em linha com o esperado.

Já o Misce, apresenta até o momento **69%** do total das unidades vendidas, sendo 100% dos studios comercializados e **52** unidades de 2 e 3 dormitórios vendidas. A obra desse empreendimento começou no mês de janeiro/2020.

Já o lançamento dos projetos Open Marajoara (Antonio Gil) e Modo Saúde foram postergados para o terceiro trimestre deste ano, após a suspensão das medidas restritivas e retomada da circulação.

Conforme mencionado no relatório anterior, no projeto Modo Saúde (Major Freire), optamos, em conjunto com a Even, por antecipar as assinaturas dos clientes, entretanto durante o mês de Abril tivemos algumas desistências e com isso o projeto tem **16** unidades vendidas (**5%** do total).

Por fim, destacamos que por conta da estrutura de investimentos do Fundo, a rentabilidade não é impactada com as despesas de lançamento já incorridas e previstas para a reabertura dos projetos ainda não lançados.

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

Chamadas de Capital

| INTEGRALIZAÇÃO | DATA | VALOR | QUOTAS |
|----------------|--------|-------------------|------------------|
| 1ª | Jun/17 | 2.912.680 | 291.268 |
| 2ª | Dez/17 | 25.000.252 | 2.473.263 |
| 3ª | Ago/18 | 15.000.611 | 1.443.887 |
| 4ª | Set/18 | 8.000.102 | 763.050 |
| 5ª | Dez/18 | 18.000.527 | 1.705.976 |
| 6ª | Abr/19 | 5.000.000 | 470.490 |
| TOTAL | | 73.914.172 | 7.147.934 |

Distribuição de Rendimentos

| DISTRIBUIÇÃO | TOTAL | PRINCIPAL | DIVIDENDOS |
|--------------|------------------|-----------|------------------|
| Jul/19 | 770.000 | - | 770.000 |
| Set/19 | 650.000 | - | 650.000 |
| Jan/20 | 1.097.574 | - | 1.097.574 |
| TOTAL | 2.517.574 | - | 2.517.574 |

Composição da Carteira³

| TERRENO | REGIÃO | VALOR INVESTIMENTO | DATA INVESTIMENTO | TIPOLOGIA | VGW POTENCIAL | LANÇAMENTO |
|----------------|------------|--------------------|------------------------------|----------------------|-------------------|------------|
| Facto | Centro | R\$ 18,5 MM | Abre Out - 2018 ⁴ | Studio, 1 e 2 dorms. | R\$ 210 MM | Nov - 2018 |
| Misce | Zona Oeste | R\$ 21,2 MM | Jun - 2018 | Studio, 2 e 3 dorms. | R\$ 170 MM | Jun - 2019 |
| Open Marajoara | Zona Sul | R\$15,2 MM | Set - 2018 | 2 e 3 dorms. | R\$ 130 MM | 1T2020 |
| Modo Saúde | 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 VGW do projeto.

Unidades Vendidas

Abr/19 Mai/19 Jun/19 Jul/19 Ago/19 Set/19 Out/19 Nov/19 Dez/19 Jan/20 Fev/20 Mar/20 Abr/20

| Empreendimento | Lançamento | Abr/19 | Mai/19 | Jun/19 | Jul/19 | Ago/19 | Set/19 | Out/19 | Nov/19 | Dez/19 | Jan/20 | Fev/20 | Mar/20 | Abr/20 |
|-------------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Facto | Nov - 2018 | 69% | 70% | 73% | 73% | 74% | 75% | 75% | 75% | 74% | 74% | 74% | 74% | 75% |
| Misce | Jun - 2019 | - | - | 38% | 38% | 65% | 65% | 66% | 66% | 66% | 66% | 68% | 69% | 69% |
| Modo Saúde | Mar - 2020 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 8% | 5% |
| Open Marajoara | Não Lançado | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fundo Even | | 69% | 70% | 67% | 67% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 72% | 53% | 53% |

Acompanhamento de Obra*

Abr/19 Mai/19 Jun/19 Jul/19 Ago/19 Set/19 Out/19 Nov/19 Dez/19 Jan/20 Fev/20 Mar/20

| Empreendimento | Lançamento | Abr/19 | Mai/19 | Jun/19 | Jul/19 | Ago/19 | Set/19 | Out/19 | Nov/19 | Dez/19 | Jan/20 | Fev/20 | Mar/20 |
|----------------|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Facto | Nov - 2018 | - | - | 0% | 0,07% | 1,2% | 1,6% | 7,0% | 7,7% | 8,8% | 10,0% | 12,0% | 15,5% |
| Misce | Jun - 2019 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 0,2% | 0,6% | 1,0% |
| Modo Saúde | Mar - 2020 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Open Marajoara | Não Lançado | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

*% de avanço acumulado

Empreendimentos lançados

Facto Paulista (Penaforte) e Misce (Paulistânia) – Perspectivas



Perspectiva fachada - Facto



Perspectiva fachada - Facto



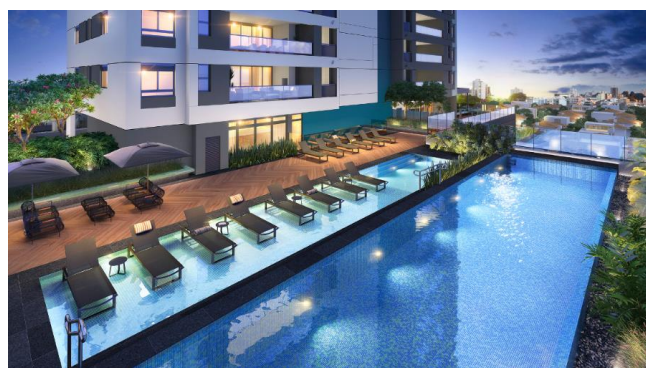
Perspectiva Piscina - Facto



Perspectiva Fachada - Misce



Perspectiva Salão de Festas - Misce



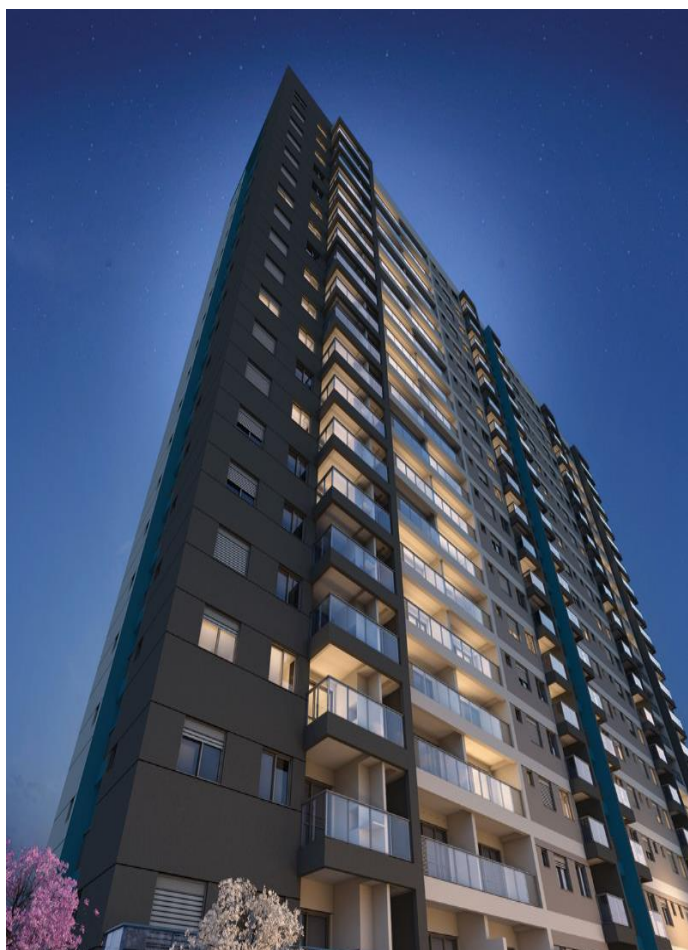
Perspectiva Piscina - Misce

Empreendimentos não lançados

Modo Saúde (Major Freire)



Perspectiva Piscina



Perspectiva Fachada



Perspectiva Churrasqueira



Perspectiva Fitness

Empreendimentos não lançados

Marajoara (Antonio Gil)



Perspectiva Fachada



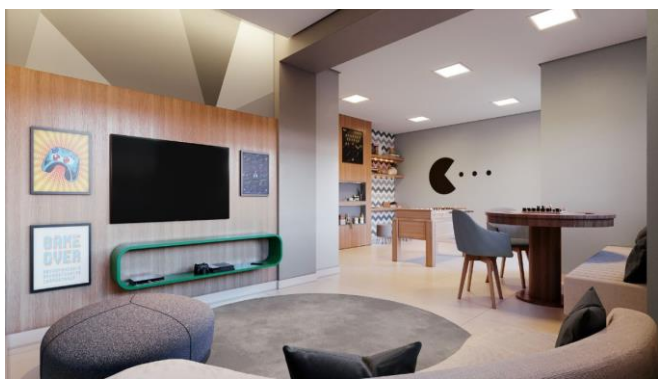
Perspectiva Churrasqueira



Perspectiva Pet Place



Perspectiva Salão de Festas



Perspectiva Salão de Jogos

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 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 perda 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

