

## RELATÓRIO DE GESTÃO

Ref. 1T2018

### Objetivo do Fundo

Gerar ganhos de capital aos cotistas através da participação em empreendimentos imobiliários desenvolvidos com a Even S/A.

### Capital Comprometido<sup>1</sup>

R\$ 44.904.067,55

### Patrimônio Líquido<sup>2</sup>

R\$ 26.548.772,42

### Número de cotistas<sup>2</sup>

91

### Valor patrimonial da cota<sup>2</sup>

R\$ 9,60

### 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.

## Prezado Investidor,

Ao longo do primeiro trimestre de 2018, os esforços da equipe de gestão seguiram focados na identificação, em conjunto com a Even, de novas oportunidades de terrenos para composição da carteira de investimentos do Fundo.

Para que o Fundo tenha o conforto necessário para efetivar a aquisição dos terrenos, são realizadas, entre outras análises, diligências jurídica e ambiental, que no caso do terreno localizado no bairro do Butantã, identificaram a necessidade de obtenção de um parecer da CETESB. Este processo está sob responsabilidade da Even e precisa ser concluído para que o Fundo possa realizar o investimento neste terreno.

Em relação ao mercado imobiliário, no primeiro trimestre, observamos melhora no nível de estoque e vendas de imóveis novos. Por outro lado o nível de lançamentos<sup>3</sup> permanece em patamares ainda reduzidos.

Importante destacar, de forma antecipada, que no mês de abril, foi realizado o primeiro investimento do Fundo, com a aquisição de um terreno localizado na Bela Vista, na região do shopping Frei Caneca, cidade de São Paulo, que representa uma exposição de caixa de R\$12 MM para o Fundo, com VGV de R\$177 MM, expectativa de lançamento no quarto trimestre de 2018 e unidades residenciais com área privativa média de 61 m<sup>2</sup>.

## Chamadas de Capital

INTEGRALIZAÇÃO	DATA	VALOR	QUOTAS
1 <sup>a</sup>	Jun - 2017	R\$ 2.912.680	291.268
2 <sup>a</sup>	Dez - 2017	R\$ 25.000.000	2.473.263
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 27.912.680</b>	<b>2.764.531</b>

1. Valor em 29/03/2018, apurado pela diferença entre o valor total captado na oferta e o total já integralizado.

2. Data-base: 29/03/2018. 3. Análise desconsidera lançamentos enquadrados no programa Minha Casa Minha Vida.

## Composição da Carteira<sup>4</sup>



Perspectiva fachada Bela Vista

TERRENOS	REGIÃO	VALOR INVESTIMENTO	DATA INVESTIMENTO	TIPOLOGIA	VGV POTENCIAL	LANÇAMENTO
Bela Vista	Centro	R\$ 12,2 MM	Abr - 2018	Studio, 1 e 2 dorms	R\$ 177 MM	4T2018
<b>TOTAL</b>		<b>R\$ 12,2 MM</b>			<b>R\$ 177 MM</b>	

## Pipeline<sup>4</sup>

No primeiro trimestre, foram iniciadas as avaliações e diligências relacionadas a um novo terreno, localizado no Jardim Marajoara, Zona Sul de São Paulo e com VGV estimado de R\$ 130 MM.

O terreno localizado na Vila Madalena, Zona Oeste de São Paulo, encontra-se em fase de diligência e negociação dos lotes que formarão o terreno final. Atualmente, é composto por 12 lotes, entretanto, com o avanço deste processo, esta composição ou quantidade poderá sofrer alteração. A previsão é de que este investimento seja realizado no segundo trimestre de 2018.

Os projetos localizados no Tatuapé e Vila Mariana, estão em fase de análise de projeto, estudo de produto imobiliário e estimativa de custos. Com a conclusão satisfatória destas etapas pela Even, iniciaremos os processos de diligência.

TERRENOS	REGIÃO	VALOR INVESTIMENTO	TIPOLOGIA	VGV POTENCIAL	LANÇAMENTO
Butantã	Zona Oeste	R\$ 11,2 MM	2 e 3 dorms	R\$ 155 MM	3T2018
Vila Madalena	Zona Oeste	R\$ 22,0 MM	Studio e 3 dorms	R\$ 135 MM	4T2018
Tatuapé	Zona Leste	R\$ 12,3 MM	2 e 3 dorms	R\$ 92 MM	4T2018
Vila Mariana	Zona Sul	R\$ 22,1 MM	Studio e 3 dorms	R\$ 154 MM	1T2019
Jardim Marajoara	Zona Sul	R\$ 16,0 MM	2 e 3 dorms	R\$ 130 MM	3T2019
<b>TOTAL EM ANÁLISE</b>		<b>R\$ 83,6 MM</b>		<b>R\$ 666 MM</b>	

4. Valores e datas estimados, sujeitos a alteração.

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 desempenho 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 de e-mail: [contato@kinea.com.br](mailto:contato@kinea.com.br)



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.