

RELATÓRIO DE GESTÃO

Ref. 2T2018

Objetivo do Fundo

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

Capital Comprometido¹

R\$ 44.904.067,55

Patrimônio Líquido²

R\$ 26.443.581,27

Número de cotistas²

91

Valor patrimonial da cota²

R\$ 9,57

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 final do segundo trimestre de 2018, a carteira do Fundo era composta por dois projetos, representando alocação de 48% do capital originalmente comprometido.

O primeiro investimento foi realizado em abril de 2018 com a aquisição de um terreno localizado na Bela Vista, 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 e unidades residenciais com área privativa média de 61 m².

O segundo, foi realizado em junho de 2018, em um terreno localizado na Vila Madalena, zona oeste de São Paulo, com exposição total de R\$21,2MM. O terreno está localizado próximo à estação Vila Madalena do metrô e o empreendimento será composto por apartamentos de 2 dorms (65,6 m²), 3 dorms (106,5 m²) e studios.

Em relação a estes investimentos, os trabalhos posteriores se voltam para a aprovação dos projetos e a expectativa é de que os lançamentos ocorram no primeiro e terceiro trimestres de 2019, respectivamente.

Os esforços da equipe de gestão, seguem na identificação, em conjunto com a Even, de novas oportunidades de terrenos para composição da carteira de investimentos do Fundo e a expectativa é de que os investimentos remanescentes, que encontram-se atualmente em fase de diligência, sejam concluídos entre o final do terceiro trimestre e início do quarto.

No primeiro semestre de 2018, o mercado imobiliário apresentou resultados melhores do que no ano anterior, entretanto, se mantém em patamares ainda historicamente baixos, com sinalização ainda lenta de retomada. Foram comercializadas 12.001 unidades residenciais na cidade de São Paulo, aumento de 52,1% em relação ao mesmo período de 2017.

Chamadas de Capital

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

1. Valor em 29/06/2018, apurado pela diferença entre o valor total captado na oferta e o total já integralizado.

2. Data-base: 29/06/2018.

Composição da Carteira³

TERRENO	REGIÃO	VALOR INVESTIMENTO	DATA INVESTIMENTO	TIPOLOGIA	VGW POTENCIAL	LANÇAMENTO
Bela Vista	Centro	R\$ 12,2 MM	Abr - 2018	Studio, 1 e 2 dorms.	R\$ 177 MM	1T2019
Vila Madalena	Zona Oeste	R\$ 21,2 MM	Jun - 2018	Studio, 2 e 3 dorms.	R\$ 160 MM	3T2019
TOTAL		R\$ 33,4 MM			R\$ 337 MM	



Perspectiva fachada Bela Vista



Perspectiva fachada Vila Madalena

Pipeline³

No segundo trimestre de 2018, avançamos com as avaliações e diligências relacionadas ao terceiro terreno, localizado no Jardim Marajoara, Zona Sul de São Paulo e com VGW estimado de R\$130 MM, com investimento previsto para o final do terceiro trimestre. Com a aquisição do terceiro terreno, o fundo atingirá 70% de alocação do capital comprometido e nossa expectativa é de alocar o saldo remanescente até o final do ano.

Já o projeto localizado no bairro São Judas, está 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, com investimento previsto para o quarto trimestre de 2018.

TERRENOS	REGIÃO	VALOR INVESTIMENTO	TIPOLOGIA	VGW POTENCIAL	LANÇAMENTO
Bela Vista	Centro	R\$ 6,4 MM ⁴	Studio, 1 e 2 dorms	R\$ 177 MM	1T2019
Jardim Marajoara	Zona Sul	R\$ 15,0 MM	2 e 3 dorms	R\$ 130 MM	3T2019
São Judas	Zona Sul	R\$ 15,0 MM	2 e 3 dorms	R\$ 215 MM	4T2019
TOTAL EM ANÁLISE		R\$ 36,4 MM		R\$ 522 MM	

3. Valores e datas estimados, sujeitos a alteração. 4. O valor do investimento corresponde ao aumento de exposição e consequentemente dos valores permutados, que o Fundo realizará no investimento do terreno na Bela Vista.

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 de e-mail: contato@kinea.com.br



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