

RELATÓRIO DE GESTÃO

Ref. 11/2018

Objetivo do Fundo

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

Capital Comprometido¹

R\$ 24.338.000,00

Patrimônio Líquido²

R\$ 49.005.687,62

Número de quotas²

4.971.468,00

Valor patrimonial da cota²

R\$ 9,86

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.

No dia 24/11/2018, foram iniciadas as vendas do primeiro investimento do Fundo, o empreendimento Facto Paulista, localizado na Rua Doutor Penaforte Mendes, nº 140, com apartamentos tipo: Studio (24 m²), 1 dormitório (41 m²) e 2 dormitórios (62 m²). A abertura de vendas ocorreu de forma antecipada, uma vez que a previsão de lançamento era apenas em março de 2019. O primeiro final de semana correspondeu as expectativas geradas pela ótima visitação que o produto vinha apresentando e foram vendidos cerca de 150 apartamentos, representando aproximadamente 30% das unidades do empreendimento, superando as expectativas para o projeto.

Ainda no mês de novembro, com o avanço no processo de diligência do terreno localizado na região do metrô São Judas, zona sul de São Paulo, foi aprovado no comitê de investimentos do Fundo a aquisição de referido terreno. Este será o quarto e último empreendimento do Fundo e nossa expectativa é de que o desembolso ocorra em Dezembro de 2018.

A última chamada de capital, para a realização deste investimento, deverá ocorrer na primeira quinzena de Dezembro e com este, o Fundo estará 100% investido.

Os demais projetos permanecem em fase de aprovação junto a Prefeitura.

Chamadas de Capital

INTEGRALIZAÇÃO	DATA	VALOR	QUOTAS
1ª	Jun - 2017	R\$ 2.912.680	291.268
2ª	Dez - 2017	R\$ 25.000.252	2.473.263
3ª	Ago - 2018	R\$ 15.000.611	1.443.887
4ª	Set - 2018	R\$ 8.000.102	763.050
TOTAL		R\$ 50.913.645	4.971.468

1. Valor atualizado com data base de 30/11/2018, apurado pela diferença entre o valor total captado na oferta e o total já integralizado.

2. Data-base: 30/11/2018.

Composição da Carteira³

TERRENO	REGIÃO	VALOR INVESTIMENTO	DATA INVESTIMENTO	TIPOLOGIA	VGW POTENCIAL	LANÇAMENTO
Bela Vista	Centro	R\$ 18,5 MM	Abre e Out – 2018	Studio, 1 e 2 dorms.	R\$ 177 MM	Nov – 2018
Vila Madalena	Zona Oeste	R\$ 21,2 MM	Jun – 2018	Studio, 2 e 3 dorms.	R\$ 160 MM	3T2019
Jardim Marajoara	Zona Sul	R\$15,2 mm	Set – 2018	2 e 3 dorms.	R\$ 127 MM	1T2020
TOTAL		R\$ 54,9 MM			R\$ 464 MM	



Perspectiva fachada Bela Vista



Perspectiva fachada Vila Madalena



Perspectiva fachada Jardim Marajoara

Unidades Vendidas

11/2018 12/2018 01/2019 02/2019 03/2019 04/2019 05/2019 06/2019

Empreendimento Lançamento

Bela Vista	nov-18	30%	-	-	-	-	-	-
Fundo EVEN		30%	-	-	-	-	-	-

Pipeline³

Com relação ao quarto e último investimento do Fundo, a equipe de gestão está focada na finalização dos processos de análise do terreno, avaliação ambiental e estudo do projeto localizado no bairro São Judas. A estimativa, caso o processo seja concluído positivamente, é de que o investimento ocorra no mês de dezembro de 2018. Após a conclusão deste investimento, o Fundo estará 100% investido.

Segue abaixo o Pipeline vigente:

TERRENOS	REGIÃO	VALOR INVESTIMENTO	TIPOLOGIA	VGW POTENCIAL	LANÇAMENTO
São Judas	Zona Sul	R\$ 17,4 MM	1, 2 e 3 dorms	R\$ 150 MM	1T2010
TOTAL EM ANÁLISE		R\$ 17,4 MM		R\$ 150 MM	

3. 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 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 utilizadas são históricas e suposições, de formação de opinião e não devem ser utilizadas para fins de investimento. A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.



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