

RELATÓRIO DE GESTÃO

Ref. 12/2018

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 a Integralizar¹

R\$ 6.375.779

Patrimônio Líquido²

R\$ 66.918.595,67

Número de quotas²

6.677.444,00

Valor patrimonial da cota²

R\$ 10,02

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.

O primeiro investimento do Fundo, o empreendimento Facto Paulista, terminou o mês de Dezembro de 2018 com **43% das unidades vendidas**, mantendo uma curva crescente de vendas, superando as expectativas iniciais para o projeto que estimavam 5% de vendas nos dois primeiros meses do projeto.

Conforme fato relevante disponibilizado a mercado no dia 17 de dezembro de 2018, o Fundo realizou o último investimento do portfólio, um terreno localizado no bairro São Judas, próximo ao metrô São Judas, zona sul de São Paulo. O valor investido foi de R\$ 17,4 milhões, no qual o Fundo fará jus ao recebimento de um percentual do Valor Geral de Vendas ("VGV") advindo da comercialização das futuras unidades autônomas do empreendimento com tipologias de 1, 2 e 3 dormitórios.

Com este investimento, o capital do Fundo encontra-se **100% comprometido** em projetos de desenvolvimento residencial.

No primeiro trimestre de 2019, está prevista uma nova chamada de capital para quitação das parcelas finais do empreendimento Vila Madalena e pagamento das despesas do Fundo até que haja retorno dos empreendimentos investidos e com isso, teremos desembolsado 100% do capital comprometido do Fundo.

Os demais empreendimentos que compõem a carteira do Fundo, permanecem em fase de aprovação junto à Prefeitura municipal da cidade de São Paulo. Existe expectativa de que o empreendimento Vila Madalena, inicialmente previsto para o 2º semestre de 2019, seja também antecipado.

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
5ª	Dez - 2018	R\$ 18.000.527	1.705.976
TOTAL		R\$ 68.914.172	6.677.444

1. Valor atualizado com data base de 31/12/2018, apurado pela diferença entre o valor total captado na oferta e o total já integralizado.

2. Data-base: 31/12/2018.

Composição da Carteira³

TERRENO	REGIÃO	VALOR INVESTIMENTO	DATA INVESTIMENTO	TIPOLOGIA	GVG POTENCIAL	LANÇAMENTO
Bela Vista	Centro	R\$ 18,5 MM	Abre Out – 2018 ⁴	Studio, 1 e 2 dorms.	R\$ 210 MM	Nov – 2018
Vila Madalena	Zona Oeste	R\$ 21,2 MM	Jun – 2018	Studio, 2 e 3 dorms.	R\$ 170 MM	3T2019
Jardim Marajoara	Zona Sul	R\$15,2 MM	Set – 2018	2 e 3 dorms.	R\$ 130 MM	1T2020
São Judas	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 GVG do projeto.

Fotos dos Empreendimentos



Perspectiva fachada Bela Vista



Perspectiva fachada Vila Madalena



Perspectiva fachada Jardim Marajoara

Unidades Vendidas

Nov/2018 Dez/2018 Jan/2019 Fev/2019 Mar/2019 Abr/2019 Mai/2019 Jun/2019

Empreendimento Lançamento

Bela Vista	Nov – 2018	30%	43%	-	-	-	-	-
Vila Madalena	Não Lançado	-	-	-	-	-	-	-
Jardim Marajoara	Não Lançado	-	-	-	-	-	-	-
São Judas	Não Lançado	-	-	-	-	-	-	-
Fundo Even		30%	43%	-	-	-	-	-

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 ICMV 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 ICMV472, 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 ICMV356, 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 do e-mail: contato@kinea.com.br

