

RELATÓRIO DE GESTÃO

Ref. 3T e 4T 2017

Objetivo do Fundo

Gerar ganhos de capital aos cotistas em decorrência da venda dos ativos de sua carteira por participação percentual nas receitas de vendas em empreendimentos imobiliários desenvolvidos em parceria com a Even Construtora e Incorporadora S/A.

Capital Comprometido

Diferença entre o total da oferta e do montante integralizado em 29/12/17.

R\$ 44.904.320

Patrimônio Líquido

Posição em 29/12/17

R\$ 26.440.968

Número de cotistas

91

Valor patrimonial da cota

Posição em 29/12/17

R\$ 9,56

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,

Por conta do momento do Fundo e em benefício de trazermos as informações mais atualizadas possível, decidimos apresentar, excepcionalmente os relatórios do 3º e 4º trimestres de 2017 de forma consolidada.

No mês de dezembro de 2017, realizamos a segunda chamada de capital no montante de R\$ 25.000.000,00 equivalente a 2.500.000 quotas do Fundo com objetivo de adquirir os dois primeiros investimentos do portfólio.

O primeiro deles, um terreno localizado na região do Butantã, encontra-se em fase final de diligência, representará uma exposição de caixa potencial de R\$11MM para o Fundo, e terá um VGV de R\$155MM, expectativa de lançamento em Ago/2018 e unidades residenciais com área privativa média de 60 m².

Já o segundo terreno, localizado na região do shopping Frei Caneca da cidade de São Paulo, também está em fase de diligência e representará uma exposição de caixa potencial de R\$11MM para o Fundo, e terá um VGV de R\$177MM, expectativa de lançamento em Nov/2018 e unidades residenciais com área privativa média de 61 m².

Chamadas de Capital

INTEGRALIZAÇÃO	DATA	VALOR	QUOTAS
1ª	09/06/2017	R\$ 2.912.680	291.268
2ª	12/12/2017	R\$ 25.000.000	2.473.263
TOTAL		R\$ 27.912.680	2.764.531

Atividades no Período

Ao longo do último semestre, a equipe de gestão continuou seus trabalhos com foco na **originação de novos ativos**. Em contato permanente com a Even, trabalhamos na identificação de novas oportunidades de terrenos que se encaixem na política de investimentos do Fundo.

Em paralelo, seguimos monitorando o mercado imobiliário, da cidade de São Paulo, onde observamos que no terceiro trimestre de 2017, o mercado apresentou um aumento de 10% no volume de lançamentos e um aumento de 18% em vendas em relação aos resultados apurados em igual período de 2016. E no quarto trimestre, a tendência continua positiva, com aumento no número de imóveis vendidos e de unidades lançadas resultado do mercado de imóveis econômicos, cujos preços são mais acessíveis.

Em relação ao pipeline de ativos avaliados, tivemos neste período a apresentação por parte da Even de mais 8 novos terrenos na cidade de São Paulo, dos quais declinamos da participação em cinco deles pois estavam fora do parâmetros validados pela Kinea para o Fundo neste momento (alta renda, tipologia da unidade, localização e preço de venda).

Os três que entraram em nosso pipeline estão em processo de avaliação e formalização dos contratos para aprovação pois se tratam de oportunidades adequadas a política de investimentos do Fundo e trazem boas perspectivas de desempenho comercial no futuro lançamento.

O novo Pipeline em dezembro/2017 passa a ser o seguinte:

Pipeline

TERRENOS	REGIÃO	VALOR INVESTIMENTO*	TIPOLOGIA	VGW POTENCIAL	LANÇAMENTO
1º	Zona Oeste	R\$ 11,2 mm	2 e 3 dorms	R\$ 155 mm	ago/18
2º	Centro	R\$ 11,3 mm	Studio, 1 e 2 dorms	R\$ 177 mm	nov/18
3º	Zona Oeste	R\$ 25,5 mm	Studio e 3 dorms	R\$ 135 mm	nov/18
4º	Zona Leste	R\$ 12,3 mm	2 e 3 dorms	R\$ 92 mm	N/A
5º	Zona Sul	R\$ 22,1 mm	Studio e 3 dorms	R\$ 154 mm	mar/19
TOTAL EM ANÁLISE		R\$ 82,4 mm		R\$ 713 mm	

*Valor não se refere ao valor total do terreno pois a aquisição pode ser composta por permuta.

Obs: As informações dos projetos devem sofrer ajustes durante o processo de desenvolvimento e aprovação dos projetos.

A equipe de gestão avançou no processo de diligência do primeiro terreno da tabela acima, próximo ao shopping Butantã, bem como no segundo terreno, próximo ao shopping Frei Caneca, ambos se encontram em processo de escrituração dos terrenos e a Even continua em processo de aprovação dos projetos junto aos órgãos públicos competentes.

A nossa estimativa inicial era de que estes dois processos seriam concluídos em janeiro de 2018, porém por conta de, (i) procedimentos burocráticos de emissão de parecer dos órgãos públicos referente ao primeiro terreno e (ii) a complementação da nossa diligência do segundo terreno, estes processos continuam em andamento e nossa nova expectativa é de que os processos sejam concluídos até março de 2018.

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 571, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde 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@kineacom.br



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