

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FII

KNRE11

CNPJ: 14.423.780/0001-97

Kinea

uma empresa



RELATÓRIO DE GESTÃO

Ref. 2T2018

Objetivo do Fundo

O portfólio é dedicado ao investimento em projetos de desenvolvimento residencial e comercial com objetivo de auferir ganhos através da venda desses ativos durante o período de vigência do Fundo.

Patrimônio Líquidoⁱ

R\$ 151.891.575,10

Quantidade de Quotasⁱ

18.547.161,20

Valor patrimonial da cotaⁱ

R\$ 8,19

Taxa de administração

2,00% a.a.

Taxa de performance

20% sobre o que superar IPCA + 6% a.a.

Início do Fundo

Dezembro/2011

Prazo do Fundo

Agosto/2019

Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

Administrador

Intrag DTVM Ltda.

No último trimestre, mantivemos o foco na venda dos estoques, repasse de clientes para os bancos e reversão dos distratos. O volume de vendas do Fundo atingiu 73% das unidades. No Cidade Viva Residencial, empreendimento com maior quantidade de unidades, o Fundo avançou no repasse dos clientes e reverteu importante percentual dos potenciais distratos, após negociações com os adquirentes.

O mercado imobiliário apresentou resultados melhores, indicando retomada do setor. O crescimento está relacionado a procura por imóveis econômicos e compactos, cujos valores são mais acessíveis e se beneficiam de taxas de juros reduzidas, bem como produtos em lançamento, onde o comprador tem prazo mais longo para pagamento da parcela de preço não elegível ao financiamento.

Importante destacar, de forma antecipada, que no terceiro trimestre foram concluídos os desinvestimentos dos projetos Cenário e Ventura, com taxa interna de retorno de 22,3% e 17,6% respectivamente. Em agosto de 2018, obtivemos o Habite-se do empreendimento Face, encerrando todas as obras do portfólio.

Apesar das melhorias de mercado, ainda observamos uma retomada lenta na venda dos estoques do portfólio do Fundo, demandando a manutenção das políticas de descontos e premiações. O principal desafio em vender as unidades prontas, no mercado residencial de classe média, é a limitação do percentual de 70% a 80% de financiamento concedido pelos bancos, exigindo o pagamento, praticamente a vista, de 20% a 30% do valor da unidade. Dada a retomada mais lenta, adotamos em nossas projeções uma venda mais lenta e preços menores, levando a rentabilidade do Fundo para IPCA + 4% a.a, isento de IRPF. Esta rentabilidade poderá ainda ser revisada caso o cenário se prolongue além de nossas estimativas.

Até o momento, foram distribuídos R\$73,9 MM, equivalente a 35% do valor aportado pelos quotistas.

i. Data-base: 29/06/2018. ii. As informações relativas aos aportes e distribuições do fundo estão disponíveis nos relatórios de gestão divulgados mensal e trimestralmente.

Histórico de chamadas e distribuições de capital

Chamadas de Capital	Cotas ^{iv}	Reais	R\$ / Cota ^{iv}
1. Dezembro/2011 ⁱⁱⁱ	1.000	10.000	0,100
2. Agosto/2012	2.976.428	29.764.281	0,100
3. Dezembro/2012	1.500.002	15.000.021	0,100
4. Agosto/2013	3.470.872	36.994.999	0,107
5. Dezembro/2013	744.221	7.999.977	0,108
6. Julho/2014	441.561	5.000.004	0,113
7. Janeiro/2015	1.041.106	11.999.891	0,115
8. Março/2015	2.544.974	29.998.043	0,118
9. Novembro/2015	797.301	10.002.078	0,125
10. Dezembro/2015	5.029.695	63.663.347	0,127
TOTAL	18.547.161	210.432.641	

iii. Chamada inicial de capital realizada na prospecção do Fundo

Distribuições de Capital	Principal (R\$)	R\$ / Cota ^{iv}	Dividendos (R\$)	R\$ / Cota ^{iv}
1. Julho/2016			799.997	0,043
2. Janeiro/2017			924.904	0,050
3. Maio/2017	25.915.063	1,397	4.084.297	0,220
4. Nov/2017	21.331.121	1,150	3.668.879	0,198
5. Dez/2017			2.200.000	0,119
6. Jun/2018			15.000.000	0,809
TOTAL	47.246.184		26.678.078	

iv. Valores refletes o inplit das quotas na proporção 1:10, conforme divulgado no relatório de gestão de fevereiro de 2018

Composição da Carteira

Empreendimentos Desinvestidos	Localização	Participação do projeto no FII	Capital Comprometido ^v	Valor Desembolsado ^{vi}	TIR a.a. Realizada ^{vii}
Botânica	São Paulo - SP	4%	7.000	7.000	25,5%
Illumini	Cotia - SP	12%	21.636	7.395	15,8%
Empreendimentos Investidos					
Solaris	São Vicente - SP	12%	20.454	25.197	
Scenario	São Paulo - SP	5%	8.500	7.160	
Ventura	São Paulo - SP	5%	9.500	9.427	
Cores da Mata	São Paulo - SP	2%	3.856	3.971	
Maralta	Santos - SP	5%	8.307	8.465	
Florae	Cotia - SP	11%	18.917	18.960	
Cidade Viva	Santo André - SP	15%	26.600	22.045	
Le Provence	Aracaju - SE	15%	25.996	25.462	
Terrara	São Paulo - SP	11%	18.971	21.521	
Face	São Paulo - SP	3%	6.126	6.126	
TOTAL		100%	175.864	162.728	

v. Valor histórico comprometido na data do investimento sujeito a atualização.

vi. Valor histórico na data do desembolso.

vii. Taxa Interna de Retorno nominal ao ano dos projetos desinvestidos.

Evolução de Obra

1T16 2T16 3T16 4T16 1T17 2T17 3T17 4T17 1T18 2T18

Obras Concluídas	Início de Obra	Habite-se										
Botânica	jul-13	mai-15	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Cores da Mata	set-13	ago-15	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Florae	jan-14	jan-16	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Solaris	mai-14	set-16	79%	93%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Le Provence	fev-14	mar-16	96%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Scenario	jun-14	jul-16	87%	97%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ventura	jul-14	nov-16	71%	83%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Cidade Viva Comercial	abr-14	nov-16	86%	92%	97%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Terrara	ago-14	mar-17	76%	88%	98%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Maralta	ago-14	abr-17	63%	74%	87%	95%	99%	100%	100%	100%	100%	100%
Illumini	fev-15	abr-17	64%	77%	90%	97%	99%	100%	100%	100%	100%	100%
Cidade Viva Residencial	ago-14	fev-18	54%	59%	66%	71%	84%	99%	99%	99%	100%	100%

Obras Em Andamento

Face	nov-16	ago-18 ^{viii}	-	-	-	8%	14%	19%	31%	35%	74%	87%
------	--------	------------------------	---	---	---	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

KINEA II RE FII 81% 89% 94% 90% 92% 94% 95% 95% 98% 99%

viii. O habite-se foi emitido em 13/08/2018.

Unidades Vendidas

4T15 1T16 2T16 3T16 4T16 1T17 2T17 3T17 4T17 1T18 2T18

Empreendimentos	Lançamento											
Botânica	jul-12	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Solaris	ago-13	37%	34%	33%	28%	24%	30%	37%	44%	44%	51%	63%
Scenario	dez-13	78%	77%	77%	60%	61%	71%	88%	97%	100%	100%	100%
Ventura	mar-14	58%	60%	64%	65%	67%	72%	85%	92%	97%	100%	100%
Unidades Sergus ^{ix}	jun-13/jun-12	-	-	-	-	-	-	-	-	2%	14%	17%
Maralta	dez-13	40%	40%	37%	34%	23%	23%	20%	40%	54%	66%	71%
Florae	dez-12	79%	70%	57%	46%	45%	48%	54%	58%	58%	58%	58%
Illumini	mai-14	75%	73%	72%	69%	67%	61%	52%	48%	50%	100%	100%
Cidade Viva Comercial	set-13	52%	50%	53%	52%	51%	47%	46%	42%	43%	45%	47%
Cidade Viva Residencial	nov-13	59%	61%	65%	69%	72%	72%	75%	75%	75%	77%	82%
Le Provence	jul-13	53%	52%	51%	45%	37%	36%	46%	52%	64%	67%	67%
Terrara	ago-14	54%	50%	95%	96%	96%	98%	93%	90%	88%	90%	90%
Face	abr-16	-	-	10%	17%	36%	37%	49%	53%	60%	62%	66%
KINEA II RE FII		63%	62%	58%	58%	60%	60%	64%	66%	67%	72%	73%

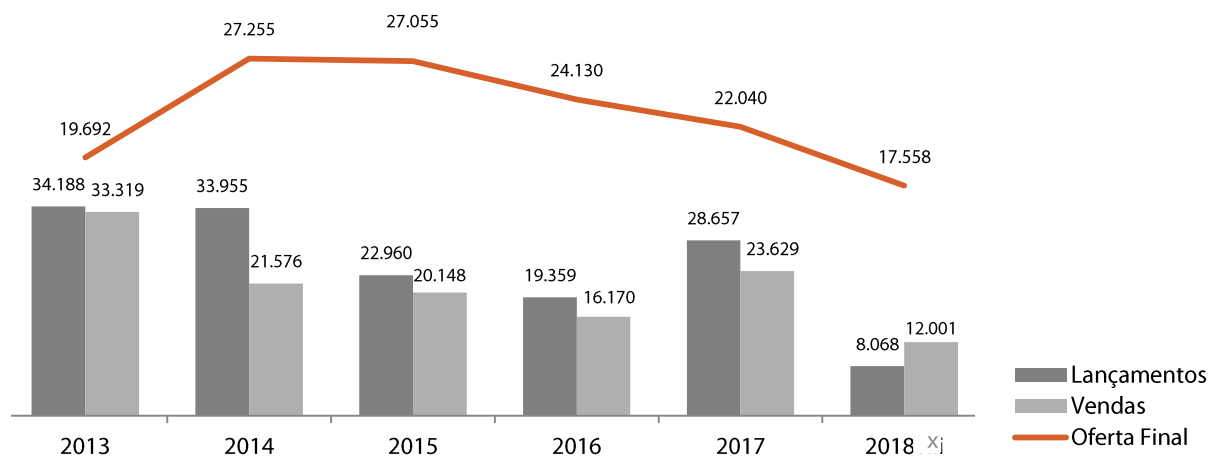
ix. Percentual considerado com base nas 42 unidades recebidas pelo Fundo.

Mercado Imobiliário

No primeiro semestre de 2018, o mercado imobiliário apresentou resultados melhores do que no ano anterior. Foram comercializadas 12.001 unidades residenciais na cidade de São Paulo, aumento de 52,1% em relação ao mesmo período de 2017. O resultado deste semestre, foi o melhor desde 2013, ano em que foi iniciada a crise econômica no país, reafirmando a reação do mercado imobiliário a partir do segundo semestre de 2017.

Apesar da melhora no mercado, os resultados estão diretamente associados a procura por lançamentos de imóveis mais econômicos e/ou compactos, pois exigem uma renda menor. Destacamos que a carteira do Fundo é atualmente composta por unidades residenciais prontas, que demandam do adquirente disponibilidade imediata de recursos, uma vez que não há prazo para parcelamento da entrada (como nos imóveis em lançamento) e o percentual máximo financiado pelos bancos é menor, chegando em média a 70% do valor da unidade.

Lançamentos, Vendas e Oferta Final (número de unidades)



X. Dados até Junho/2018.

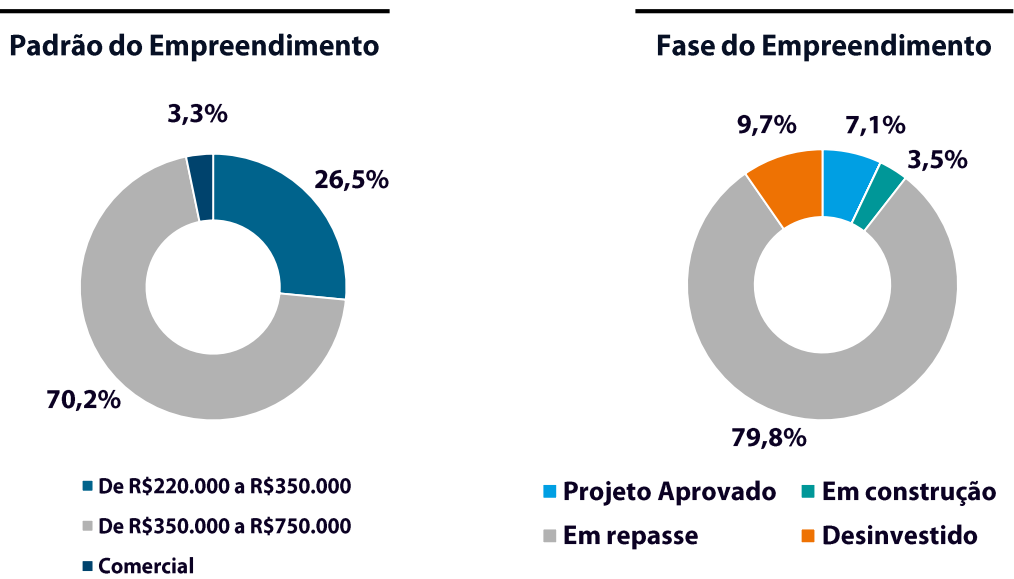
Fonte Secovi/SP - Cidade de São Paulo

Performance dos Investimentos

	Exposição de Capital ^{xi}			Lucro Esperado ^{xi}			% Vendas			% Obras		
	Aprovado	Realizado		Aprovado	Previsto		Aprovado	Realizado		Aprovado	Realizado	
Empreendimentos Desinvestidos												
Botânica	R\$ 7,8	●	R\$ 7,8	R\$ 3,9	●	R\$ 4,0	100%	●	100%	100%	●	100%
Ilumini	R\$ 10,1	●	R\$ 9,0	R\$ 7,0	●	R\$ 7,0	100%	●	100%	100%	●	100%
Empreendimentos Investidos												
Solaris	R\$ 23,6	●	R\$ 25,1	R\$ 9,6	●	R\$ 2,5	100%	●	63%	100%	●	100%
Scenario	R\$ 12,1	●	R\$ 9,0	R\$ 7,7	●	R\$ 8,7	100%	●	100%	100%	●	100%
Ventura	R\$ 14,5	●	R\$ 12,0	R\$ 8,2	●	R\$ 8,8	100%	●	100%	100%	●	100%
Unidades Sergus	R\$ 5,3	●	R\$ 5,0	R\$ 2,8	●	R\$ 5,0	100%	●	17%	100%	●	100%
Maralta	R\$ 10,9	●	R\$ 10,4	R\$ 6,4	●	R\$ 3,0	100%	●	71%	100%	●	100%
Florae	R\$ 23,4	●	R\$ 20,4	R\$ 6,7	●	R\$ 0,5	100%	●	58%	100%	●	100%
Cidade Viva Office	R\$ 33,6	●	R\$ 27,1	R\$ 22,8	●	R\$ 4,0	100%	●	47%	100%	●	100%
Cidade Viva Residencial	R\$ 33,6	●	R\$ 27,1	R\$ 22,8	●	R\$ 4,0	100%	●	82%	100%	●	100%
Le Provence	R\$ 26,5	●	R\$ 26,5	R\$ 9,9	●	R\$ 1,0	100%	●	67%	100%	●	100%
Terrara	R\$ 21,4	●	R\$ 21,4	R\$ 8,4	●	R\$ 7,0	100%	●	90%	100%	●	100%
Face	R\$ 6,7	●	R\$ 6,8	R\$ 6,5	●	R\$ 4,0	100%	●	66%	82%	●	87%

xi. Valores em milhões

Share de Alocação por Padrão e Fase dos Projetos já Investidos



PORTFÓLIO DE IMÓVEIS:

EMPREENDIMENTOS DESINVESTIDOS:

BOTÂNICA



EMPREENDIMENTO DESINVESTIDO

LOCALIZAÇÃO: São Paulo - SP

VGv: R\$ 58 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 19%

UNIDADES: 226

TIPOLOGIA: 53 a 63 m²

SEGMENTO DE MERCADO: Média Renda

ILUMINI



EMPREENDIMENTO DESINVESTIDO

LOCALIZAÇÃO: Cotia - SP

VGv: R\$ 57 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%

UNIDADES: 220

TIPOLOGIA: 51 a 77 m²

SEGMENTO DE MERCADO: Econômico

EMPREENDIMENTOS ENTREGUES:

SOLARIS



EMPREENDIMENTO ENTREGUE

LOCALIZAÇÃO: São Vicente - SP

VGv: R\$ 53 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% + Permuta

UNIDADES: 159

TIPOLOGIA: 65 m²

SEGMENTO DE MERCADO: Média Renda

SCENARIO



EMPREENDIMENTO ENTREGUE

LOCALIZAÇÃO: São Paulo - SP

VGv: R\$ 65 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%

UNIDADES: 96

TIPOLOGIA: 86 m²

SEGMENTO DE MERCADO: Média Renda

VENTURA



EMPREENDIMENTO ENTREGUE

LOCALIZAÇÃO: São Paulo - SP

VGv: R\$ 76 mm

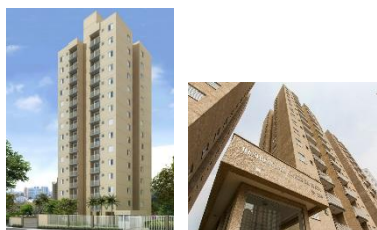
PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%

UNIDADES: 144

TIPOLOGIA: 67 m²

SEGMENTO DE MERCADO: Média Renda

CORES DA MATA



EMPREENDIMENTO ENTREGUE

LOCALIZAÇÃO: São Paulo - SP

VGv: R\$ 34 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%

UNIDADES: 164

TIPOLOGIA: 47 m²

SEGMENTO DE MERCADO: Econômico

MARALTA



EMPREENDIMENTO ENTREGUE

LOCALIZAÇÃO: Santos - SP

VGv: R\$ 84 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 18%

UNIDADES: 198

TIPOLOGIA: 50 a 79 m²

SEGMENTO DE MERCADO: Média Renda

FLORAE



EMPREENDIMENTO ENTREGUE

LOCALIZAÇÃO: Cotia - SP

VGv: R\$ 65 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%

UNIDADES: 199

TIPOLOGIA: 51 a 70 m²

SEGMENTO DE MERCADO: Econômico

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS:

LE PROVENCE



EMPREENDIMENTO ENTREGUE

LOCALIZAÇÃO: Aracaju - SE

VGv: R\$ 81 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%

UNIDADES: 110

TIPOLOGIA: 115 m²

SEGMENTO DE MERCADO: Médio Alto

CIDADE VIVA COMERCIAL



EMPREENDIMENTO ENTREGUE

LOCALIZAÇÃO: Santo André - SP

VGv: R\$ 115 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 17%*

UNIDADES: 383

TIPOLOGIA: 35 a 500 m²

SEGMENTO DE MERCADO: Comercial

* O Fundo junto com um veículo de co-investimento possui uma participação de 47% do Projeto

CIDADE VIVA RESIDENCIAL



EMPREENDIMENTO ENTREGUE

LOCALIZAÇÃO: Santo André - SP

VGv: R\$ 303 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 17%*

UNIDADES: 593

TIPOLOGIA: 68, 88 a 120 m²

SEGMENTO DE MERCADO: Média Renda

* O Fundo junto com um veículo de co-investimento possui uma participação de 47% do Projeto

TERRARA



EMPREENDIMENTO ENTREGUE

LOCALIZAÇÃO: São Paulo - SP

VGv: R\$ 27 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 20%

UNIDADES: 57

TIPOLOGIA: 91 a 96 m²

SEGMENTO DE MERCADO: Média Renda

UNIDADES SERGUS*



EMPREENDIMENTO ENTREGUE

LOCALIZAÇÃO: São Paulo - SP

VGv: R\$ 23 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 100%

UNIDADES: 42

TIPOLOGIA: 49 a 89 m²

SEGMENTO DE MERCADO: Média Renda e Econômico

* 12 unidades empreendimento Cores da Mata e 30 unidades empreendimento Cinque Terre

EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO:

FACE



EMPREENDIMENTO EM CONSTRUÇÃO

LOCALIZAÇÃO: São Paulo - SP

VGv: R\$ 58 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%

UNIDADES: 263

TIPOLOGIA: 35 a 48 m²

SEGMENTO DE MERCADO: Econômico

GLOSSÁRIO

Exposição de Caixa: Volume monetário a ser aportado pelo Fundo no empreendimento até o momento em que o projeto se torna superavitário, não precisando de aportes dos sócios para honrar suas despesas

Exposição de Caixa Aprovada: Exposição de caixa estimada no estudo de viabilidade para aprovação do investimento, atualizada para a data do relatório

Exposição de Caixa Prevista: Exposição de caixa estimada do projeto ajustada a partir de fatos incorridos e premissas de projeções, atualizada para a data de divulgação do relatório

Habite-se: Documento emitido pela prefeitura ou órgãos competentes que atesta as condições de habitação de construção / edificação destinadas a este fim. Ele se dá no término do período de construção

INCC (Índice Nacional de Custo da Construção): Apura a evolução dos custos no setor da construção

Lucro: Retorno positivo de um investimento

Lucro Esperado Aprovado: Lucro estimado no estudo de viabilidade para aprovação do investimento, atualizado para a data de divulgação do relatório

Lucro Esperado Previsto: Lucro estimado do projeto ajustado a partir de fatos incorridos e premissas de projeções, atualizado para a data de divulgação do relatório

Repasse: Quitação do saldo devedor do cliente do empreendimento após o habite-se por meio de financiamento imobiliário com o banco

VGv (Valor Geral de Vendas): Valor bruto estimado de venda lançado em um determinado empreendimento ou período

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 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