Real Estate

Kinea II Real Estate Equity FII

KNRE11 - CNPJ 14.423.780/0001-97

Kinea

uma empresa Itaú

Dezembro - 2021

Fundo encontra-se em fase de desinvestimento e as distribuições realizadas são compostas por rendimento e devolução de capital e portanto não devem ser consideradas para cálculo de yield e definição de preço para aquisição de cotas no mercado secundário.

INÍCIO DO FUNDO:
Ago.2012

QUANTIDADE DE COTAS:
18.547.161,2

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:
R$ 34.758.255,84[1]

VALOR PATRIMONIAL POR COTA:
R$ 1,87[1]

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:
0,04% a.a.[2]

TAXA DE PERFORMANCE:
20% do que exceder IPCA + 6% a.a.

VENCIMENTO DO FUNDO:
Ago.2023

PÚBLICO ALVO:
Investidor qualificado

CLASSIFICAÇÃO FUNDO:
Investimento Imobiliário

GESTOR:
Kinea Investimentos

ADMINISTRADOR:
Intrag DTVM

Destaques de **Kinea II** ao longo do ano:

194 unidades vendidas	3 projetos desinvestidos	R$ 22,2MM distribuídos

Comentário Gestor

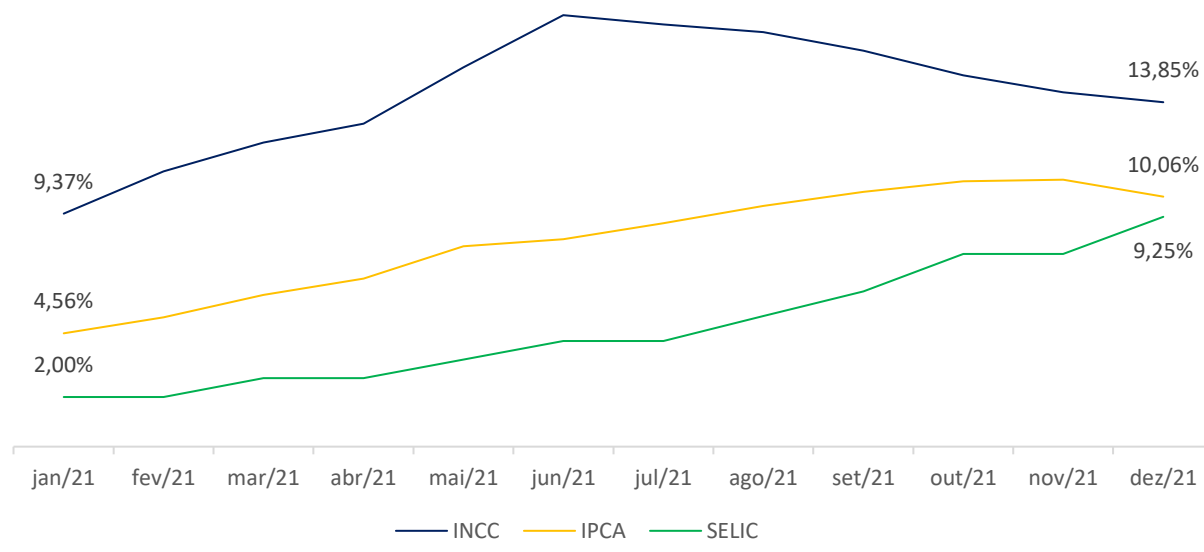
Mercado Imobiliário

O ano de 2021 no mercado imobiliário na cidade de São Paulo foi caracterizado por dois momentos bastante distintos: (i) o primeiro semestre marcado pela forte expansão e consecutivos meses de recordes de vendas, apoiados na menor taxa de juros da história (2% a.a.), inflação sob controle e alto índice de confiança do consumidor. O setor alcançou o melhor primeiro semestre da história tanto em vendas quanto em lançamentos. Foram vendidas[3] **29.935** unidades no período, **crescimento de 52%** em relação ao recorde anterior e lançadas **27.114** unidades, também superando o melhor resultado da série histórica em **34%.**

(ii) o segundo semestre, especialmente a partir do início de setembro, marcado pela deterioração do cenário macroeconômico, aumento das taxas de juros (9,25% a.a. em dezembro), forte pressão inflacionária e notadamente o aumento substancial dos índices do setor, onde o INCC atingiu o pico de 17,3% a.a..[4]

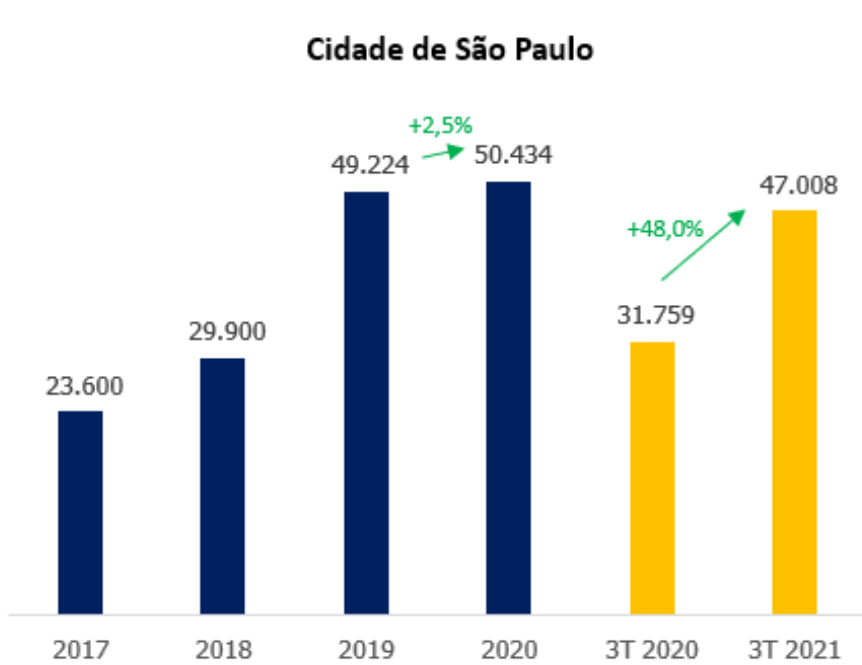
99%
Unidades vendidas

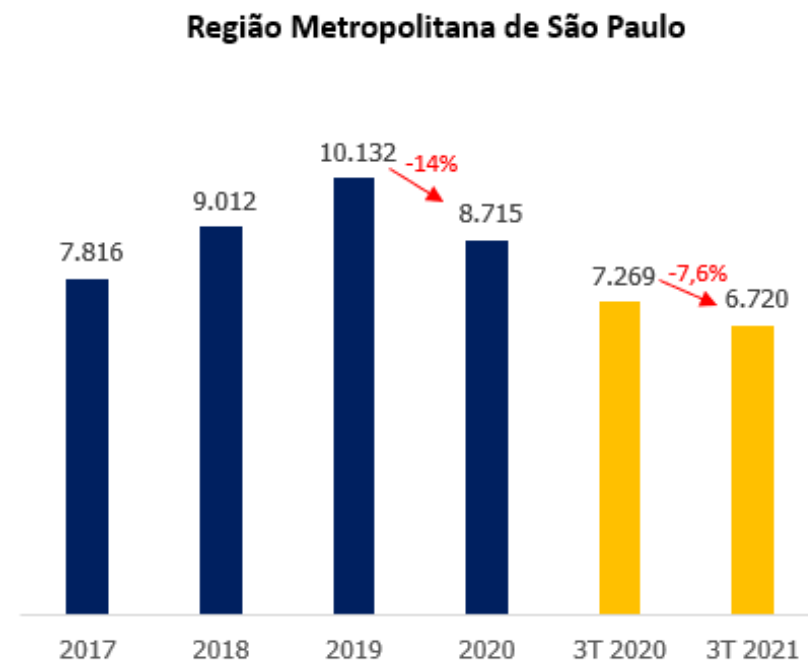
100%
Obras concluídas



1. Referente a 31/12/2021
2. Mínimo de R$ 20.000,00
3. Fonte SECOVI
4. Fonte: IBGE e Banco Central

Cabe entretanto ressaltar que a performance positiva na capital paulista **não foi observada na região metropolitana de São Paulo,** onde estava concentrado o estoque do Fundo. Nesta região observamos que em 2020 foi interrompida a série de crescimento dos 3 anos anteriores, com o mercado apresentando retração no acumulado até o 3T 2021[1].





Desta forma, a estratégia de recuperação de preço e performance de vendas planejada para o ano de 2021 ficou prejudicada, e para minimizar os potenciais efeitos de um novo ciclo de stress sobre o portfólio do Fundo com potencial de prejudicar ainda mais a rentabilidade do investimento, a equipe de gestão adotou medidas mais agressivas para comercialização do estoque residual dos projetos, com o objetivo de acelerar o processo de desinvestimento.

Fundo

Mesmo com o cenário bastante adverso, tivemos a comercialização de **194 unidades** e **3 projetos desinvestidos ao longo do ano**, Cinque Terre, Florae, e por último o empreendimento Solaris, localizado em São Vicente.

Ainda em dezembro, foram comercializadas **15 unidades**, com destaque para a comercialização de 9 salas comerciais e 2 residenciais no Cidade Viva, **finalizando o estoque deste projeto**.

1. Fonte SECOVI

2012

Desinvestido

BOTÂNICA
São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGV: R$ 58 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 19%
 # UNIDADES: 226
TIPOLOGIA: 53 a 64 m²

Desinvestido

ILUMINI
Cotia - SP
Perfil: Econômico

VGV: R$ 57 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%
 # UNIDADES: 220
TIPOLOGIA: 51 a 77 m²

Desinvestido

CORES DA MATA[ii]
São Paulo - SP
Perfil: Econômico

VGV: R$ 34 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 7%
 # UNIDADES: 164
TIPOLOGIA: 47 m²

2013

LE PROVENCE
Aracaju - SE
Perfil: Médio Alto

VGV: R$ 81 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 100%
 # UNIDADES: 110
TIPOLOGIA: 115 m²
% OBRA: 100%
% VENDAS: 98%

CIDADE VIVA RESIDENCIAL
Santo André - SP
Perfil: Média Renda

VGV: R$ 303 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 37%
 # UNIDADES: 592
TIPOLOGIA: 68, 88 a 120 m²
% OBRA: 100%
% VENDAS: 100%

CIDADE VIVA COMERCIAL
Santo André - SP
Perfil: Comercial

VGV: R$ 115 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 37%
 # UNIDADES: 383
TIPOLOGIA: 35 a 500 m²
% OBRA: 100%

Desinvestido

SOLARIS
São Vicente - SP
Perfil: Média Renda

VGV: R$ 53 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%
 # UNIDADES: 159
TIPOLOGIA: 65 m²
% OBRA: 100%
% VENDAS: 100%

Desinvestido

SCENARIO
São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGV: R$ 65 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%
 # UNIDADES: 96
TIPOLOGIA: 86 m²

Desinvestido

MARALTA
Santos - SP
Perfil: Média Renda

VGV: R$ 84 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 18%
 # UNIDADES: 198
TIPOLOGIA: 50 a 79 m²

2014

Desinvestido

FLORAE
Cotia - SP
Perfil: Econômico

VGV: R$ 65 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%
 # UNIDADES: 199
TIPOLOGIA: 51 a 70 m²
% OBRA: 100%
% VENDAS: 100%

Desinvestido

VENTURA
São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGV: R$ 76 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%
 # UNIDADES: 255
TIPOLOGIA: 67 m²

TERRARA
São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGV: R$ 27 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 100%
 # UNIDADES: 57
TIPOLOGIA: 91 a 96 m²
% OBRA: 100%
% VENDAS: 99%

2016

Desinvestido

FACE
São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGV: R$ 58 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%
 # UNIDADES: 263
TIPOLOGIA: 35 a 48 m²

2017

Desinvestido

UNIDADES SERGUS / CINQUE TERRE
São Paulo - SP
Perfil: Média Renda/Econômico

VGV: R$ 23 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 100%
 # UNIDADES: 42
TIPOLOGIA: 49 m² e 89 m²

% OBRA: 100%
% VENDAS: 100%

Conforme destacamos ao longo do primeiro semestre e no ano de 2020, os efeitos das restrições da "COVID-19" impactaram negativamente o mercado imobiliário postergando a escritura do terreno da fase não lançada do Cidade Viva, para superação da diligência prevista em contrato, que foi finalizada no último trimestre do ano de 2021.

Tivemos também muito mais dificuldade de acesso aos empreendimentos, pelos potenciais compradores, devido ao isolamento social, impactando no processo de vendas das unidades dado que os clientes não fecham negócios sem algumas visitas ao imóvel.

Com a distribuição de **R$ 22,2MM** no ano, o Fundo **atingiu 91%** de retorno do total captado no investimento e a previsão. Ainda em dezembro, no dia 30/12, anunciamos a distribuição de R$ 750.000,00 (R$ 0,04/cota) sendo 100% de dividendos.

1. Fonte SECOVI

Chamadas de Capital

	R$	cotas	R$/cota[i]
Dez/11	10.000	1.000	0,100
Ago/12	29.764.281	29.764.281	0,100
Dez/12	15.000.021	15.000.021	0,100
Ago/13	36.994.999	34.708.724	0,107
Dez/13	7.999.997	7.442.211	0,108
Jul/14	5.000.004	4.415.610	0,113
Jan/15	11.999.891	10.411.063	0,115
Mar/15	29.998.043	25.449.744	0,118
Nov/15	10.002.078	7.973.012	0,125
Dez/15	63.663.347	50.296.946	0,127
	210.432.641	18.547.161,2	

Distribuição de Capital

	Principal (R$)	R$/ cota[i]	Dividendos (R$)	R$/ cota[i]
2016	-	-	799.997	0,043
2017	47.246.184	2,547	8.678.080	0,468
2018	22.512.160	1,214	24.687.825	1,331
2019[ii]	28.887.976	1,56	9.112.023	0,49
2020	26.155.334	1,41	264.252	0,01
Jan/21	4.456.495	0,24	743.505	0,04
Abr/21	10.000.000	0,54	-	-
Jul/21	6.446.172	0,35	553.828	0,03
Jan/22	-	-	750.000	0,04
	145.704.322	7,86	45.589.510	2,46

Por fim, a expectativa da equipe de gestão, com o desinvestimento do Solaris e liquidação do estoque do Cidade Viva, é distribuir 100% do capital investido ainda no primeiro semestre de 2022.

A rentabilidade esperada para o Fundo permanece em 2% a.a..

i. Valores e quantidades refletem o *inplit* das cotas na proporção 1:10, conforme divulgado na relatório de gestão de Fevereiro de 2018.

ii. Conforme informado no fato relevante publicado no dia 30/12/2019, houve uma retificação na composição entre principal e rendimento do s valores distribuídos em novembro/19.

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 ICVM472, 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 ICVM356, 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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos