

Real Estate

Kinea II Real Estate Equity FII

KNRE11 - CNPJ 14.423.780/0001-97

Kinea

uma empresa



Dezembro - 2022

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\$ 14.139.052,97¹

VALOR PATRIMONIAL POR COTA:

R\$ 0,76¹

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 do Fundo

11 Projetos
Desinvestidos
no total do
Fundo

R\$ 28,75 MM
distribuídos no
ano

Distribuição de Capital de
+100% do total captado

Mercado

O setor residencial deve fechar 2022 com volume de vendas semelhante ao apresentado em 2021, ano recorde para o segmento³. Apesar da performance positiva, é importante destacar que continuamos observando um arrefecimento na velocidade de vendas no segmento de médio padrão bem como nos Studios, processo que teve início a partir do 4T21. Já o segmento de alto e altíssimo padrão, demonstrou, mais uma vez, maior resiliência aos desafios macroeconômicos do país.

99%

Unidades
vendidas

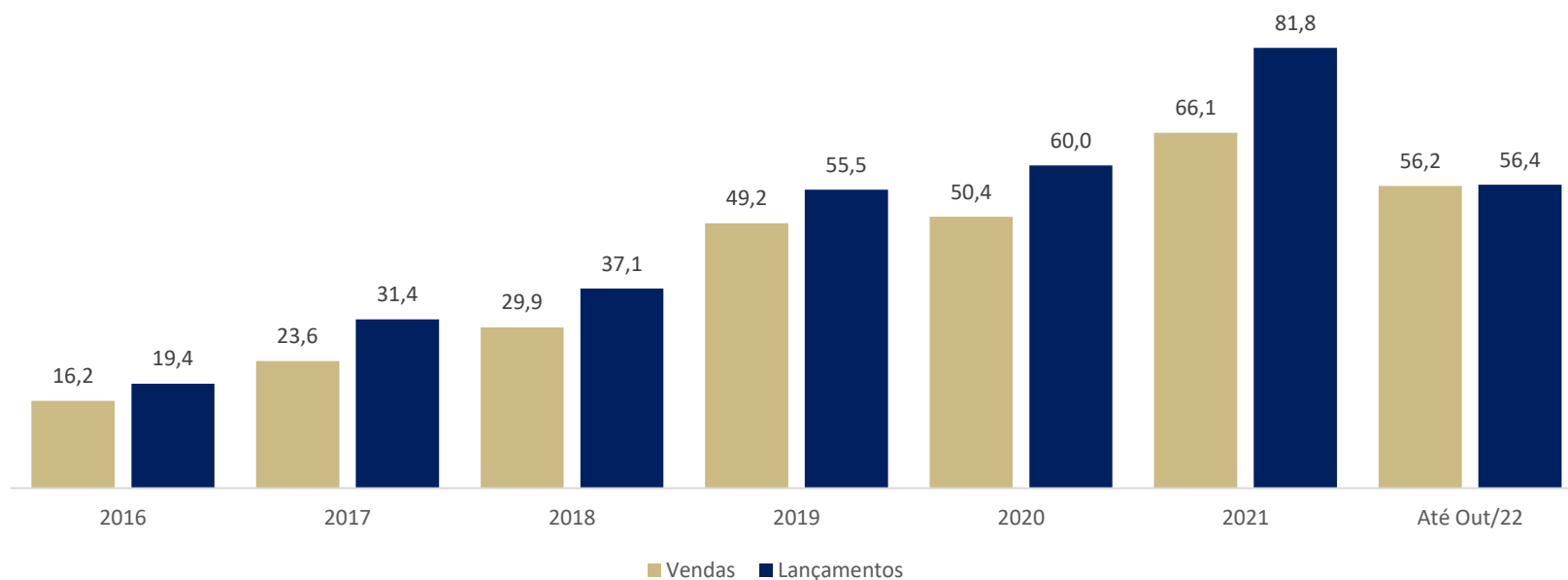
100%

Obras
concluídas

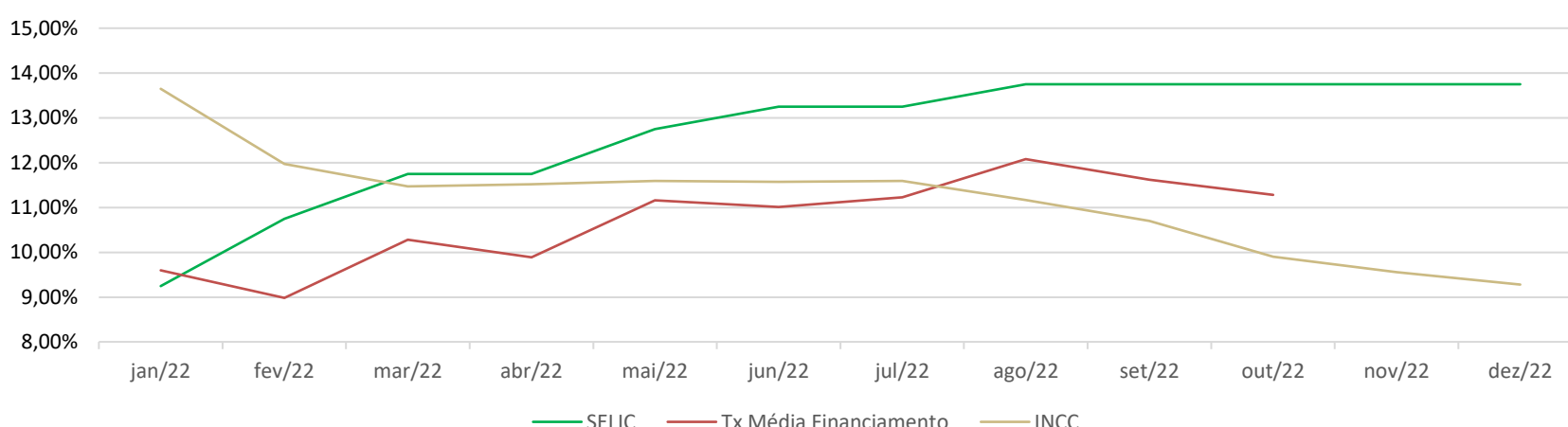
1. Referente a 30/12/2022

2. Mínimo de R\$ 20.000,00

3. Fonte: SECOVI e BC

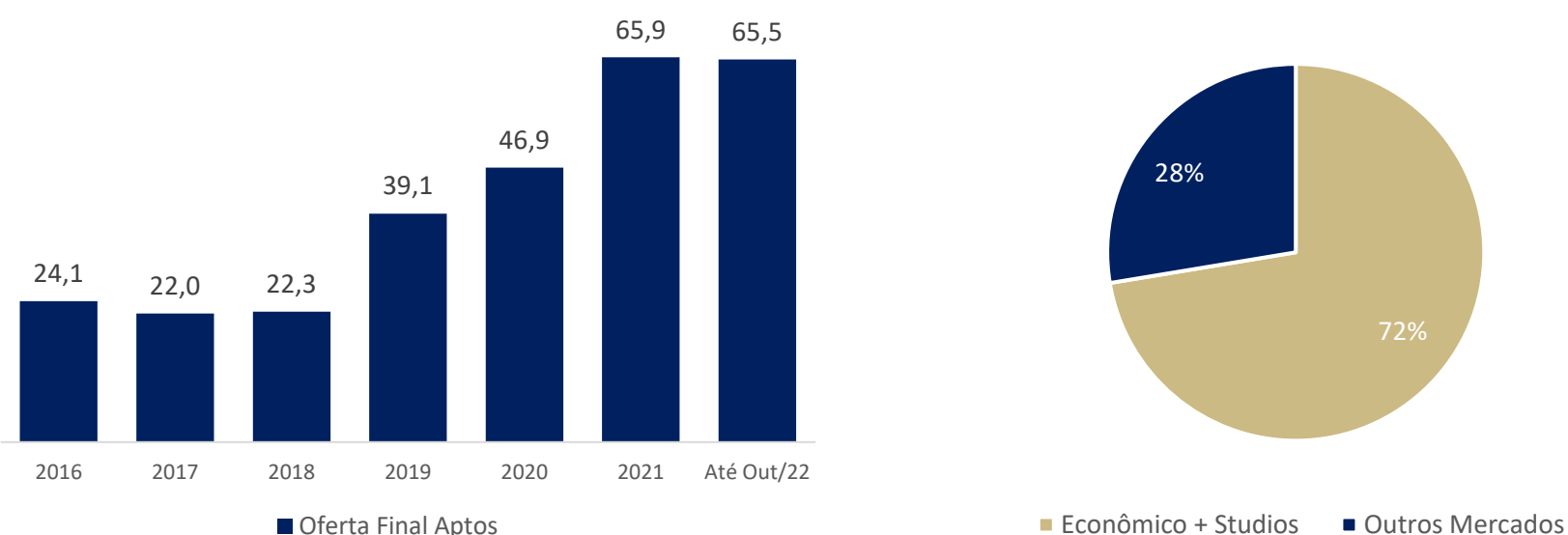


Entendemos que a performance mais fraca do segmento de médio padrão está associada ao aumento da taxa SELIC¹ e consequente impacto no custo médio dos financiamentos¹ imobiliários (+2,1% quando comparado a dez/21), perda da renda real das famílias, desaceleração da economia e menor confiança do consumidor. Trata-se de um segmento mais dependente de condições econômicas favoráveis.



A resiliência do mercado de alto padrão fica evidente ao avaliarmos a posição final de estoques, com o segmento de alto padrão sendo o único fora do programa Casa Verde Amarela a apresentar redução nos estoques em 2022¹ (5%), ainda que tenha sido o período com maior quantidade de unidades lançadas desde 2014, nessa tipologia.

A gestão continua monitorando o volume de nova produção e especialmente o aumento nos estoques dos apartamentos com áreas até 45m², que representam 72% da oferta final unidades na cidade de São Paulo. Neste grupo, estão as unidades do programa Casa Verde Amarela e os Studios, sendo esta última a que merece especial atenção. O incremento de novas unidades é consequência do Plano Diretor da cidade de São Paulo que gera incentivos para a produção desta tipologia e fechou o ano com volume de estoque se aproximando das 25mil unidades (5x maior do que o do início de 2020).



A inflação do setor, medida através do INCC (Índice Nacional da Construção Civil), teve um arrefecimento de 4,0% ao longo do ano, embora ainda esteja 1,1% acima da média histórica.

Diante deste cenário, acreditamos que em 2023 o mercado imobiliário residencial da cidade de São Paulo, deverá manter a trajetória iniciada no final de 2021, com arrefecimento da velocidade de vendas e lançamento, especialmente no segmento de média renda e Studios, impactados pelas atuais condições macroeconômicas.

Entretanto, continuamos acreditando que diante deste cenário, os nossos investimentos no setor devem priorizar projetos de alto padrão, com localização e produto diferenciados, que os tornam de difícil replicabilidade e que apresentam maior resiliência para atravessar momentos de incertezas macroeconômicas e maiores upsides em momentos de expansão econômica.

Comentário do Gestor

Em relação ao Fundo, mesmo com o cenário econômico adverso de 2022, **tivemos a devolução de capital de R\$ 28,750MM** ultrapassando a marca de **100% do total integralizado** e, tivemos a conclusão do **desinvestimento de mais 1 projeto totalizando 11 projetos desinvestidos**.

Com relação aos projetos do Fundo, no Cidade Viva seguimos monitorando os recebíveis do terreno e negociando os últimos acordos para liquidar o passivo judicial da carteira da SPE.

Sobre o projeto de Nova Iguaçu, estamos em processo final do repasse das unidades comercializadas.

Por fim, no fechamento do semestre, **foi anunciada a distribuição de R\$ 2,0MM (R\$ 0,11/cota), sendo 65% de principal e 35% de dividendos, a ser paga no dia 13/jan. Com este valor, o Fundo atingiu a distribuição de 105% do total captado**.

Posição Estoque

Empreendimento	Cidade	Nº Unidades	% Estoque Fundo
Le Provence	Aracaju/SE	1	100%
TOTAL		1	

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	0,25	8.678.080	0,05
2018	22.512.160	1,21	24.687.825	1,22
2019 ⁱⁱ	28.887.976	1,56	9.112.023	0,49
2020	26.155.335	1,41	264.252	0,01
2021	20.902.667	1,13	1.297.333	0,07
Jan/22	-	-	750.000	0,04
Fev/22	14.000.000	0,75	-	-
Jul/22	972.000	0,05	28.000	0,002
Dez/22	7.330.000	0,40	5.670.000	0,31
Jan/23	1.300.000	0,07	700.000	0,04
	169.306.322,14	6,84	51.987.510	2,27

i. Valores e quantidades refletem o inplit das cotas na proporção 1:10, conforme divulgado no 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 dos valores distribuídos em novembro/19.

Portfólio diversificado, com foco em empreendimentos residenciais

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^I

Aracaju - SE
Perfil: Médio Alto

VGv: R\$ 81 mm
Participação do FII: 100%
Unidades: 110
Tipologia: 115 m²
% Obra: 100%
% Vendas: 99%

1. Incluindo as unidades de Nova Iguaçu

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%
% Vendas: 100%

Desinvestido

SOLARIS

São Vicente - SP
Perfil: Média Renda

VGv: R\$ 53 mm
Participação do FII: 50%
Unidades: 159
Tipologia: 65 m²

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

Desinvestido

VENTURA

São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGv: R\$ 76 mm
Participação do FII: 50%
Unidades: 255
Tipologia: 67 m²

Desinvestido

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: 100%

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

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 ILCVM 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 ILCVM472, 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 ILCVM356, 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