

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\$ 73,7 milhões

VALOR PATRIMONIAL POR COTA:

R\$ 3,97

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

1,0% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE:

20% do que exceder IPCA
+ 6% a.a.

VENCIMENTO DO FUNDO:

Ago.2021

PÚBLICO ALVO:

Investidor qualificado

CLASSIFICAÇÃO FUNDO:

Investimento
Imobiliário

GESTOR:

Kinea Investimentos

ADMINISTRADOR:

Intrag DTVM

Comentário Gestor

Com a continuidade das medidas de restrição à circulação das pessoas e ao funcionamento das empresas, o mercado imobiliário tem sofrido as consequências, com a queda na comercialização de imóveis, especialmente pelo fechamento dos plantões de venda e insegurança dos clientes.

Em pesquisa recente, divulgada pela ABRAINC, 85% das incorporadoras tiveram redução superior a 40% nas vendas após o mês de março, os empreendimentos do portfólio do Fundo também têm sofrido com a redução do número de vendas, entretanto como resultado dos esforços do time comercial no mês, tivemos um total de 7 unidades vendidas.

Estes efeitos da pandemia, como já comentado no último relatório, são potencializados no segmento de media renda em que o comprador é impactado diretamente pela crise, com o aumento dos índices de desemprego e a consequente perda da renda familiar.

Importante destacar que é exatamente neste segmento que estão concentrados os estoques do Fundo, com dois outros importantes agravantes, a localização de parte dos empreendimentos em praças onde a economia ainda estava em processo inicial de retomada, como Aracaju, São Vicente e Santo André, bem como o fato de os empreendimentos já estarem prontos, eliminando a possibilidade de diluição do valor da entrada, cerca de 20% a 25% do valor do apartamento ao longo da construção do empreendimento.

Com base no exposto acima e conforme informado nos relatórios anteriores, revisamos as expectativas para os projetos investidos e a rentabilidade esperada para o Fundo foi revisada para um retorno nominal estimado de 4% a.a..

88%

Unidades
vendidas

100%

Obras
concluídas

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
Abr/20	10.000.000	0,54	-	-
	108.646.320	5,86	43.227.925	2,333

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 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 MATAⁱⁱ
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: 73%

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: 87%

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: 58%

SOLARIS
São Vicente - SP
Perfil: Média Renda

VGv: R\$ 53 mm

Participação do FII: 50%

Unidades: 159

Tipologia: 65 m²

% Obra: 100%

% Vendas: 92%

Desinvestido
SCENARIO
São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGv: R\$ 65 mm

Participação do FII: 50%

Unidades: 96

Tipologia: 86 m²

MARALTA
Santos - SP
Perfil: Média Renda

VGv: R\$ 84 mm

Participação do FII: 18%

Unidades: 198

Tipologia: 50 a 79 m²

% Obra: 100%

% Vendas: 100%

2014

FLORAE
Cotia - SP
Perfil: Econômico

VGv: R\$ 65 mm

Participação do FII: 50%

Unidades: 199

Tipologia: 51 a 70 m²

% Obra: 100%

% Vendas: 95%

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: 20%

Unidades: 57

Tipologia: 91 a 96 m²

% Obra: 100%

% Vendas: 90%

2016

FACE
São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGv: R\$ 58 mm

Participação do FII: 50%

Unidades: 263

Tipologia: 35 a 48 m²

% Obra: 100%

% Vendas: 100%

UNIDADES SERGUS
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%

% Vendasⁱⁱⁱ: 50%

VISÃO
GERAL DO
PORTFÓLIO

ii. Participação convertida em unidades Sergus, após finalização da parceria.
iii. . Percentual referente apenas as unidades recebidas após a finalização da parceria.

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