

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\$ 14.209.667,58¹

VALOR PATRIMONIAL POR COTA:

R\$ 0,77¹

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

Comentário Gestor

Apesar da sazonalidade típica do mês de julho, o mercado³ mais uma vez apresentou uma performance consistente. Foram comercializadas 5.825 unidades e lançadas 4.220 unidades, totalizando no ano 40.280 unidades vendidas e 33.488 unidades lançadas, um aumento nas vendas de 4% e uma redução no volume de lançamentos de 8% quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

Com a performance positiva nas vendas ao longo do ano e a desaceleração no volume de lançamentos, 2023 continua apresentando uma importante redução no volume de estoque de unidades, com um consumo total de 8mil unidades nos primeiros 7 meses do ano, que representa uma redução de 12% quando comparado ao fechamento de 2022.

Continuamos observando uma melhor performance nos mercados de alta renda com unidades com área superior a 180 e no segmento econômico, nas unidades com área de até 45m². Excluindo o mercado econômico, destacamos que no mês de julho as unidades de alto padrão tiveram o melhor VSO (vendas sobre oferta) do mercado com performance superior a 10%, sendo que a média do ano está em 8,9%.

Por fim, reforçamos que o mercado de média renda, mais dependente de disponibilidade de crédito e confiança do consumidor, merece maior atenção dado que o público-alvo é mais sensível ao momento macroeconômico.

Em relação a aprovação da Lei de Zoneamento, o tema segue em discussão na Câmara Municipal, com expectativa de ser concluída ainda neste ano.

A negociação e a consequente liquidação dos ativos do Fundo continuam em andamento, com expectativa de conclusão até outubro para viabilizar o desinvestimento do Fundo em novembro.

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

A rentabilidade esperada para o Fundo permanece em 2% a.a. e poderá ser revisada conforme evolução das conversas de liquidação dos ativos remanescentes do portfólio.

99%

Unidades
vendidas

100%

Obras
concluídas

Posição Estoque

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

1. Referente a 31/08/2023

2. Mínimo de R\$ 20.000,00

3. 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 | 10.002.078 210.432.641 | 7.973.012 18.547.161,2 | 0,125 |
| Dez/15 | 63.663.347 | 50.296.946 | 0,127 |

Distribuição de Capital

| | Principal (R\$) | R\$/cota ⁱ | Dividendos (R\$) | R\$/cota ⁱ |
|--------------------|-----------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| 2016 | - | - | 799.997 | 0,004 |
| 2017 | 47.246.184 | 0,25 | 8.678.080 | 0,05 |
| 2018 | 22.512.160 | 1,21 | 24.687.825 | 1,22 |
| 2019 ⁱⁱ | 27.332.309 | 1,47 | 10.667.690 | 0,58 |
| 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 |

Portfólio diversificado, com foco em empreendimentos residenciais

2012

Desinvestido

BOTÂNICA

São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGTV: R\$ 58 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 19%

UNIDADES: 226

TIPOLOGIA: 53 a 64 m²

Desinvestido

ILUMINI

Cotia - SP
Perfil: Econômico

VGTV: R\$ 57 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%

UNIDADES: 220

TIPOLOGIA: 51 a 77 m²

Desinvestido

CORES DA MATAⁱⁱ

São Paulo - SP
Perfil: Econômico

VGTV: R\$ 34 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 7%

UNIDADES: 164

TIPOLOGIA: 47 m²

2013

LE PROVENCE¹

Aracaju - SE
Perfil: Médio Alto

VGTV: R\$ 81 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 100%

UNIDADES: 110

TIPOLOGIA: 115 m²

% OBRA: 100%

% VENDAS: 99%

CIDADE VIVA RESIDENCIAL

Santo André - SP
Perfil: Média Renda

VGTV: 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

VGTV: 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

VGTV: R\$ 53 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%

UNIDADES: 159

TIPOLOGIA: 65 m²

Desinvestido

SCENARIO

São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGTV: R\$ 65 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%

UNIDADES: 96

TIPOLOGIA: 86 m²

Desinvestido

MARALTA

Santos - SP
Perfil: Média Renda

VGTV: R\$ 84 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 18%

UNIDADES: 198

TIPOLOGIA: 50 a 79 m²

2014

Desinvestido

FLORAE

Cotia - SP
Perfil: Econômico

VGTV: R\$ 65 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%

UNIDADES: 199

TIPOLOGIA: 51 a 70 m²

Desinvestido

VENTURA

São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGTV: R\$ 76 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%

UNIDADES: 255

TIPOLOGIA: 67 m²

Desinvestido

TERRARA

São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGTV: 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

VGTV: 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

VGTV: R\$ 23 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 100%

UNIDADES: 42

TIPOLOGIA: 49 m² e 89 m²

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.

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