

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FII KNRE11

Kinea

uma empresa 

Julho 2019

I. Sumário

Kinea

uma empresa 

Sumário

Cenário Atual:

- ✓ 85% do portfólio vendido e 100% com obras concluídas;
- ✓ Devolução realizada de R\$131 milhões, que representa 62% do capital comprometido;
- ✓ Expectativa de devolução de 100% do capital investido até Dez/2019 e 1,3x do capital até Ago/2020. Na entrega do Fundo, o total devolvido será de 1,4x o capital;

Histórico:

- ✓ Auge da crise coincide com o período de entrega de 85% das obras do Fundo;
- ✓ Redução no preço de venda e aumento da quantidade de distratos;
- ✓ Forte ajuste no valor dos ativos de Real Estate (Residencial) das incorporadoras listadas;

Recomendação do Gestor:

- ✓ Postergação do prazo do Fundo em 2 anos;
- ✓ Redução da taxa de administração de 2,0% para 1,0% a.a.

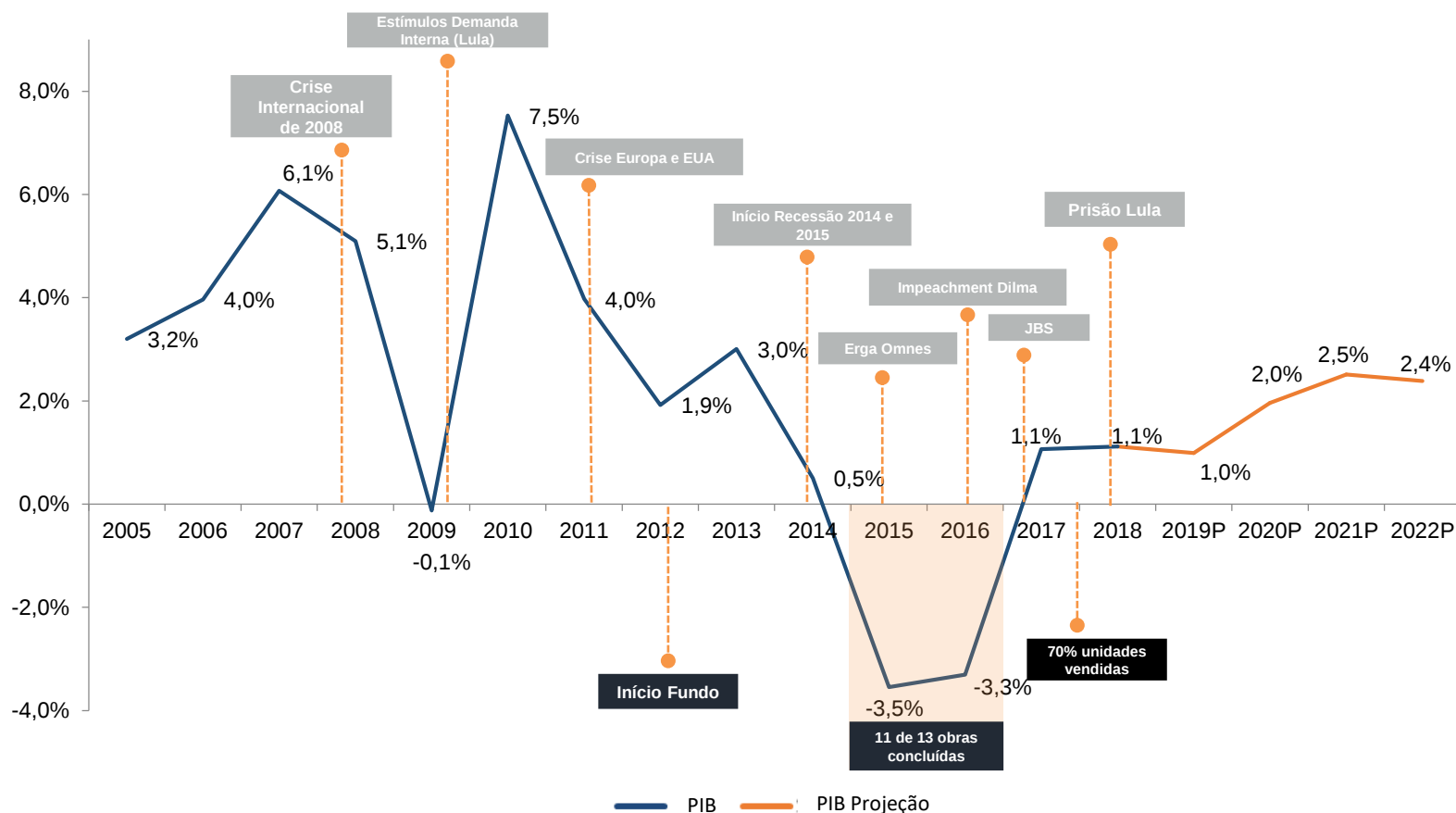
II. Cenário Macroeconômico

Kinea

uma empresa 

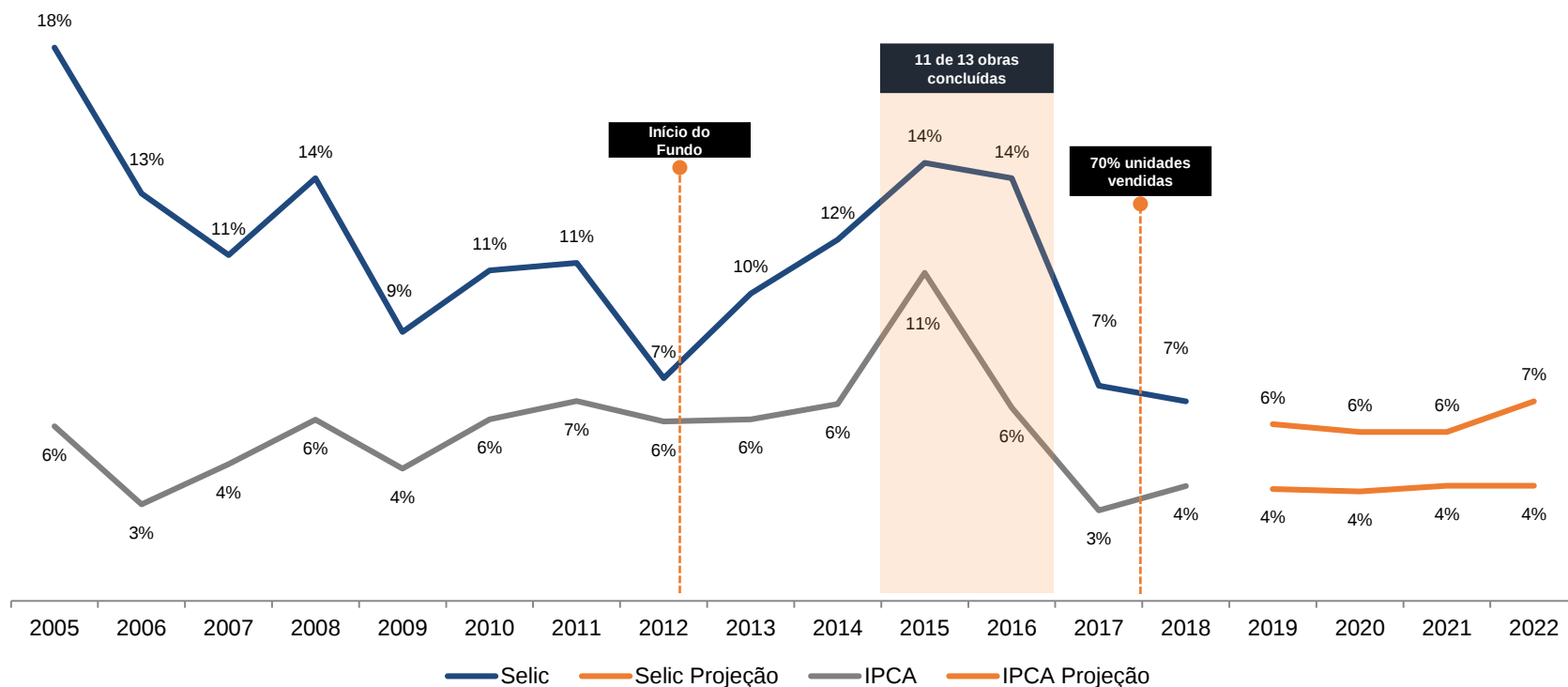
Cenário Macroeconômico

Auge da crise econômica coincide com período de entrega de 85% das obras do Fundo, potencializando distratos, velocidade de absorção e deterioração acentuada de preço de venda de unidades.



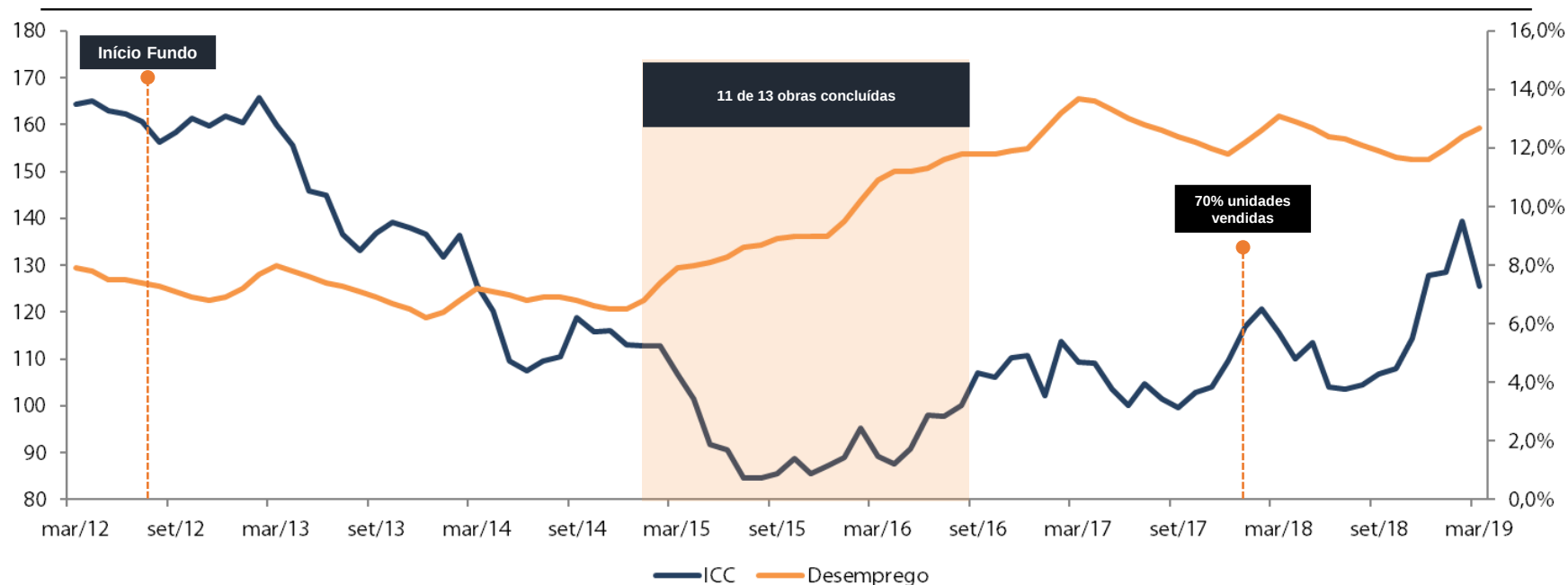
Controle Inflacionário

Durante período de entrega de 85% das obras dos empreendimentos do Fundo, observamos a inflação atingir o patamar de 11%, acompanhada de patamares bastante elevados de taxa de juros. Para os próximos anos, a expectativa é de que os índices se mantenham estáveis, em linha com os patamares atuais.



ICC (Índice de Confiança do Consumidor) e Pnad (Desemprego)

Deterioração acentuada do índice de confiança do consumidor no período de entrega de 85% das obras do Fundo, momento em que cliente precisa contratar financiamento e quitar a unidade, potencializando distratos e pressionando o preço de venda das unidades.



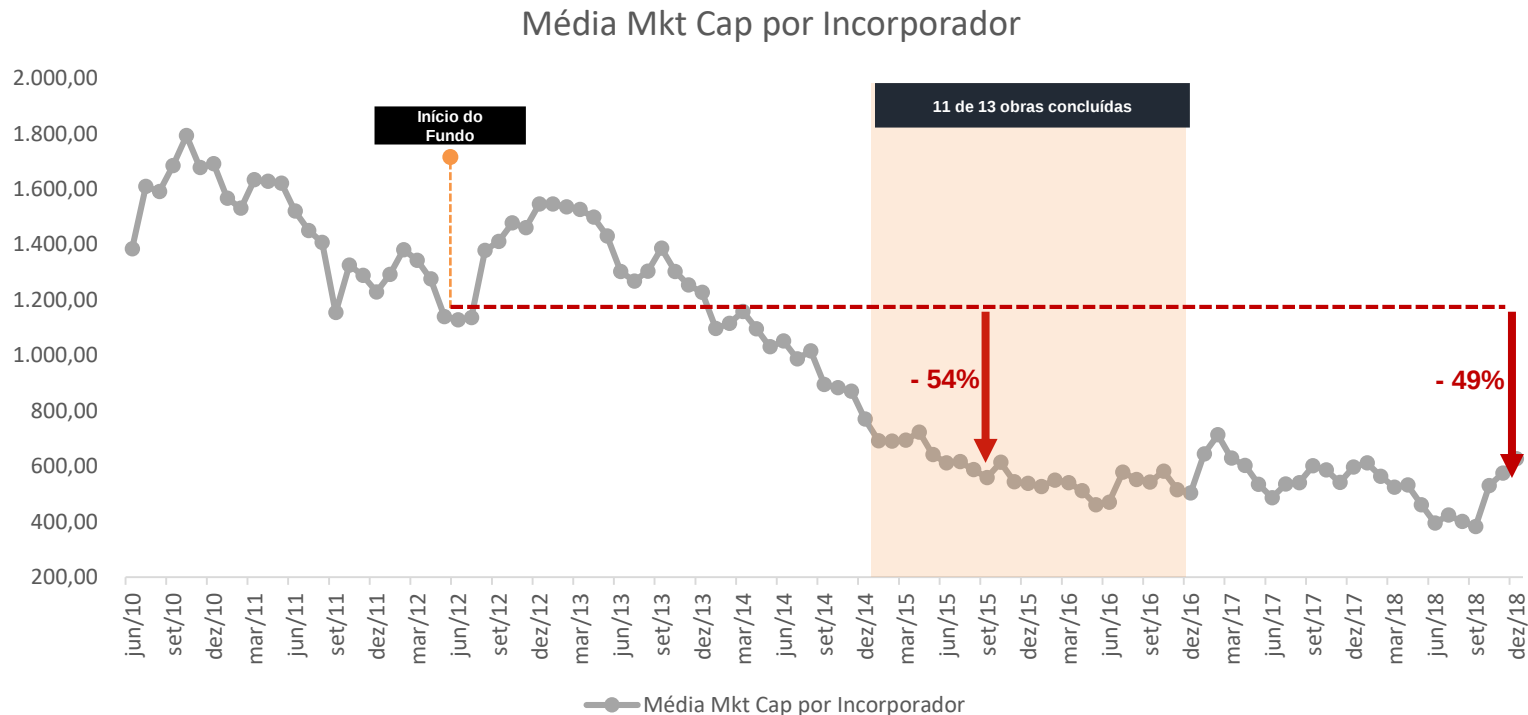
III. Efeitos da Crise no Mercado Imobiliário

Kinea

uma empresa 

Análise Market Cap

Analisando a base de incorporadoras listadas, observa-se forte ajuste no valor dos ativos de Real Estate (Residencial), como podemos verificar pela evolução do Market Cap das incorporadoras¹, com forte queda e dificuldade na retomada de crescimento, com redução de 49% desde o início do Fundo.



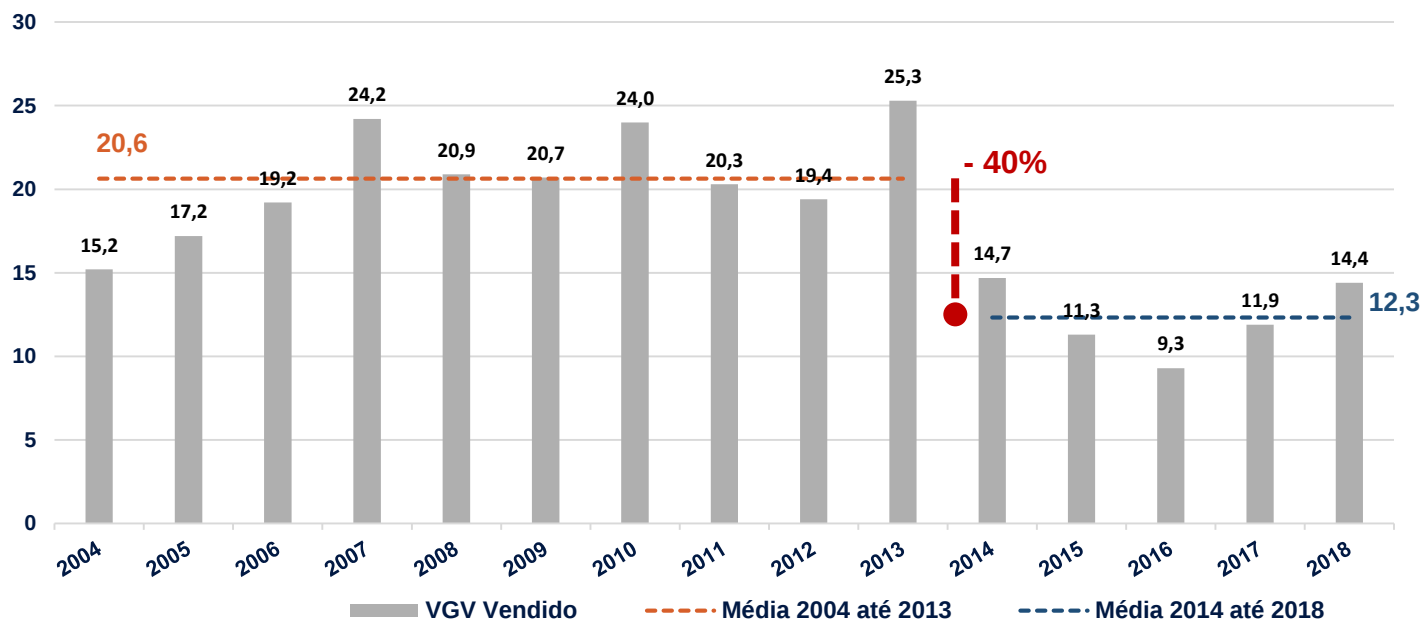
Fonte Bloomberg

1. Excetuadas as 5 maiores e 5 menores incorporadoras listadas

Mercado Imobiliário Residencial – Cidade de São Paulo

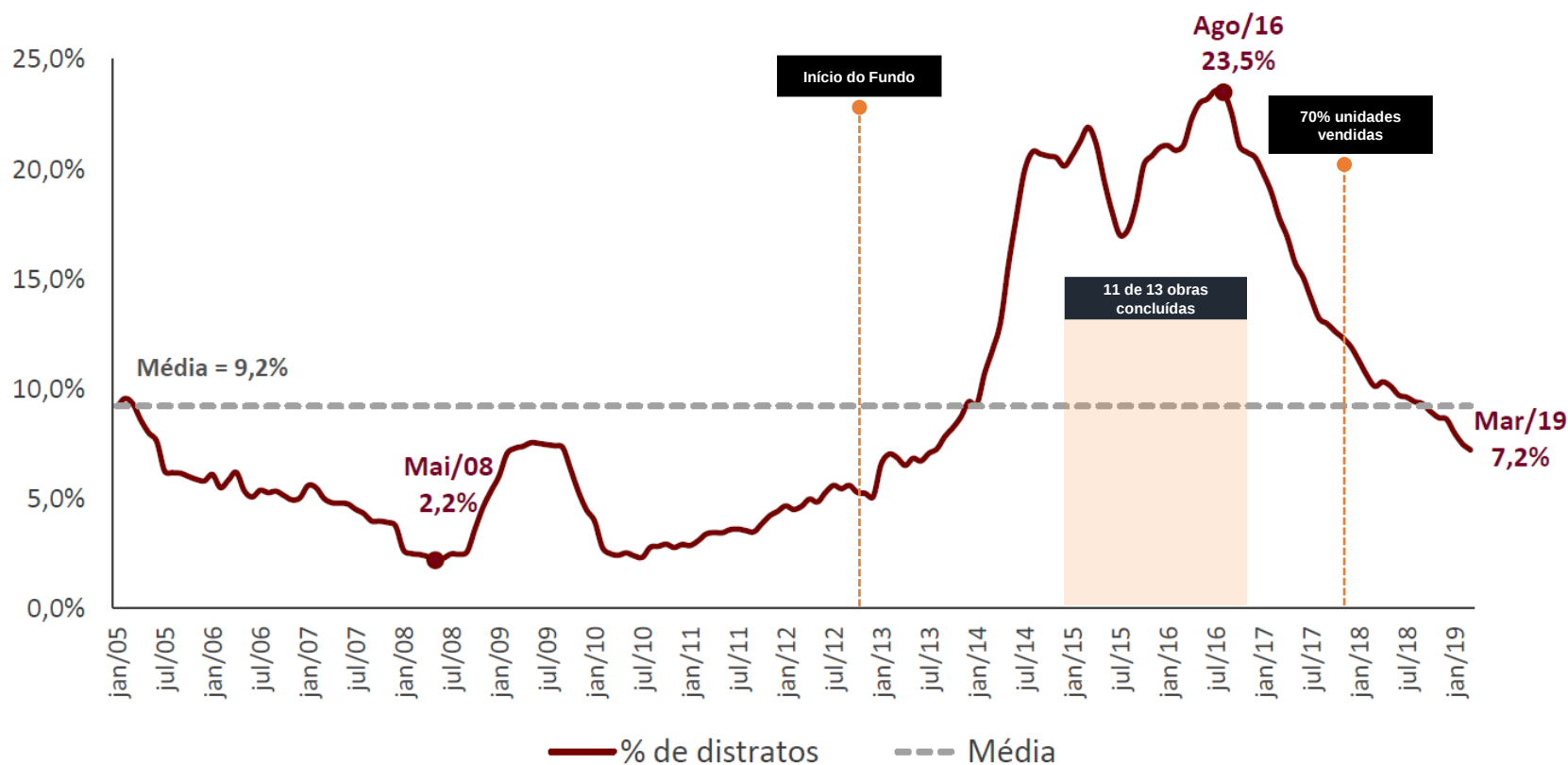
Analizando o valor geral de vendas desde 2004, observa-se queda de 40% na média do Valor Geral de Vendas quando comparamos os períodos de 2004-2013 com 2014-2018. Embora o mercado venha apresentando crescimento nos últimos anos, ainda permanece em patamares bastante inferiores.

VGv VENDIDO CIDADE DE SÃO PAULO | EM BILHÕES



Distratos

Pico de distratos do setor é observado durante período de concentração das entregas das obras que compõem a carteira do Fundo. Destacamos que o período observado é anterior a lei de regulamentação dos distratos.



IV. Características e Portfólio

Kinea

uma empresa 

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FII

Portfólio com VGV de R\$1,1 bilhão e 2.812 unidades

INÍCIO DO FUNDO:

Ago. 2012

VALOR INTEGRALIZADO:

R\$ 210 MM

VENCIMENTO DO FUNDO:

Ago. 2019

TOTAL DISTRIBUÍDO AOS QUOTISTAS:

R\$ 131 MM

TOTAL DE QUOTISTAS:

4.123

2012



PROJETO 1
São Paulo – SP
Perfil: Média Renda

Tipologia: 53 a 64 m²
VGV: R\$ 58 milhões



PROJETO 2
Cotia – SP
Perfil: Econômico

Tipologia: 51 a 77 m²
VGV: R\$ 57 milhões

2014



PROJETO 12
Cotia – SP
Perfil: Econômico

Tipologia: 51 a 77 m²
VGV: R\$ 73 milhões



PROJETO 11
São Paulo – SP
Perfil: Média Renda

Tipologia: 67 a 73 m²
VGV: R\$ 79 milhões

2016



PROJETO 13
São Paulo – SP
Perfil: Econômico

Tipologia: 35 e 48 m²
VGV: R\$ 62 milhões

2013



PROJETO 4
Aracaju – SE
Perfil: Médio Alto

Tipologia: 105 a 122 m²
VGV: R\$ 81 milhões



PROJETO 5
São Vicente – SP
Perfil: Média Renda

Tipologia: 49 a 71 m²
VGV: R\$ 55 milhões



PROJETO 7
Santo André – SP
Perfil: Média Renda

Tipologia: 69 a 120 m²
VGV: R\$ 314 milhões



PROJETO 9
Santos – SP
Perfil: Média Renda

Tipologia: 50 a 79 m²
VGV: R\$ 84 milhões



PROJETO 3
São Paulo – SP
Perfil: Econômico

Tipologia: 47 m²
VGV: R\$ 34 milhões



PROJETO 6
Santo André – SP
Perfil: Comercial

Tipologia: 37 m²
VGV: R\$ 117 milhões



PROJETO 8
São Paulo – SP
Perfil: Média Renda

Tipologia: 86 m²
VGV: R\$ 68 milhões

2017



PROJETO 14
São Paulo – SP
Perfil: Média Renda

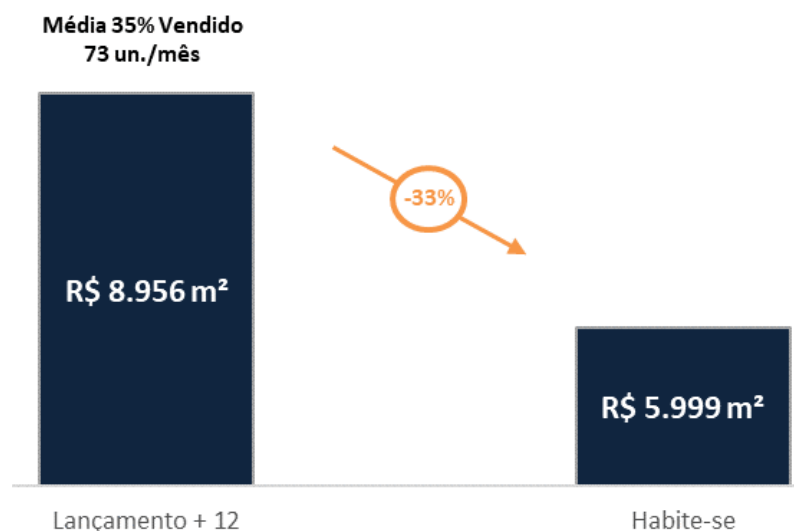
Tipologia: 49 e 89 m²
VGV: R\$ 23 milhões

Visão Geral do Portfólio: Fundo em Desinvestimento

85% unidades vendidas 100% obras concluídas

Reflexos da Crise no Portfólio

Redução expressiva no preço de venda das unidades que compõem o portfólio do Fundo, acompanhada de forte desaceleração na velocidade de vendas



Apesar de termos observado boa velocidade e volume de vendas durante o período de lançamento dos empreendimentos a um preço elevado, com a acentuação da crise econômica e potencialização de seus impactos no setor, observamos uma expressiva redução de preço nos empreendimentos no período de entrega das obras.

V. Cenário Atual e Recomendação

Kinea

uma empresa 

Cenário Atual do Portfolio do Fundo

Concentração do portfólio remanescente em 5 empreendimentos, que representam cerca de 80% do VGV a realizar.

Empreendimento	Total Vendido	Previsão Desinvestimento	Representatividade VGV
Cidade Viva Residencial	88%	Dez/2020	40%
Cidade Viva Office	54%	Jun/2021	12%
Solaris	84%	Mar/2020	10%
Le Provence	67%	Jun/2021	10%
Florae	81%	Set/2020	7%
Outros	94%	Set/2020	21%

Projetos Desinvestidos e TIR Nominal Realizada:

Botânica	25,5% a.a.
Ilumini	15,8% a.a.
Scenario	22,3% a.a.
Ventura	17,6% a.a.

Fluxo de Caixa Projetado do Investidor

TIR : **2,0% a.a. + IPCA**

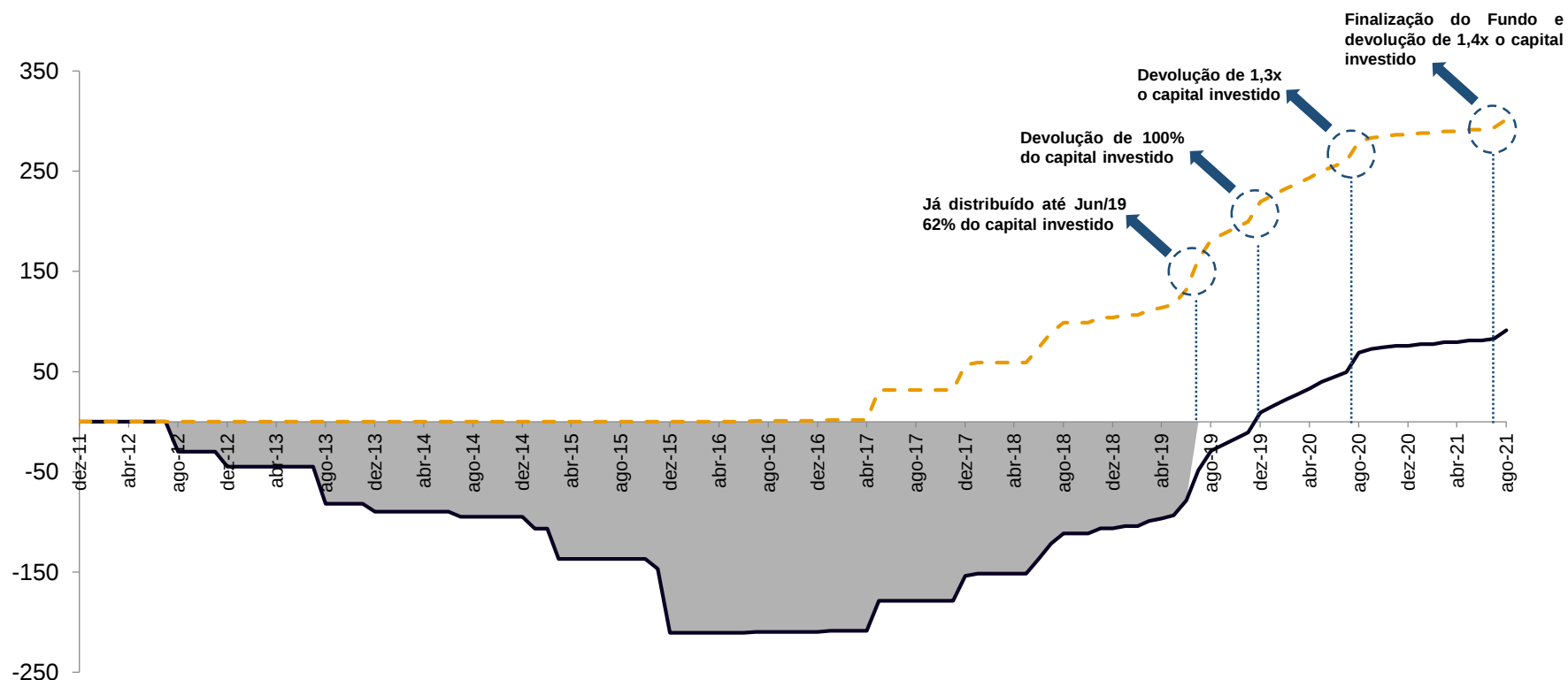
Total Integralizado: **R\$ 210 mm**

TIR Nominal: **7,7% a.a.**

Total Distribuído: **R\$ 131 mm**

Múltiplo : **1,4x**

Distribuição Total Projetada: **R\$ 294 mm**



As informações contidas neste slide utilizam como base o cenário atual e estão sujeitas a alterações.

Recomendação do Gestor

- ✓ Postergação do prazo do Fundo em 2 anos;
- ✓ Expectativa de devolução de 100% do capital investido até Dez/2019 e 1,3x do capital até Ago/2020;
- ✓ Redução da taxa de administração de 2,0% para 1,0% a.a.;
- ✓ Desdobramentos da Não Prorrogação:
 - Encerramento da estrutura atual do Fundo Kinea II Real Estate Equity FII com a entrega dos ativos:
 - Convocação de Assembleia para liquidação do Fundo.
 - Constituição de Condomínio e entrega de fração ideal dos ativos que compõem o portfolio do Fundo para cada um dos cotistas.

VI. Disclaimer

Kinea

uma empresa



KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

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



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 quotas no mercado secundário

Kinea

uma empresa 