

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\$ 46.559.526,38<sup>iii</sup>

## VALOR PATRIMONIAL POR COTA:

R\$ 2,51<sup>iii</sup>

## 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

Os dados<sup>iv</sup> do mês de janeiro indicaram uma boa performance de vendas do mercado imobiliário da cidade de São Paulo com **3.362** unidades vendidas, apoiado principalmente no forte volume de lançamentos no mês de dezembro. Já na região metropolitana de São Paulo, foram comercializadas **785** unidades, **16%** acima do número de janeiro de 2020.

Seguimos acompanhando de perto os eventuais efeitos que as novas medidas anunciadas recentemente pelo Governo para a contenção da pandemia da Covid-19, possam trazer sobre o mercado. Principalmente em condomínios prontos em que foram suspensos os acessos para visita de novos clientes e corretores desde o dia 15 de março.

Com relação aos projetos do Fundo, a performance comercial do mês de março já apresenta impacto por conta das medidas mencionadas acima. No **Cidade Viva**, foram comercializadas **5** salas comerciais e 1 unidade residencial, número bastante abaixo das **09** unidades vendidas em média nos últimos meses. No Solaris e Terrara foram comercializada **1 e 2** unidades, respectivamente, em cada projeto. Destacamos a venda de **3** unidades no Le Provence e a **finalização** do estoque do Florae. Neste último, a equipe de gestão está em tratativas com a incorporadora para a realização do desinvestimento do Fundo no projeto. Em relação ao Cinque Terre, a expectativa é de recebimento de **100%** dos valores de repasse no 2º trimestre.

Em relação a venda do terreno da fase não lançada do Cidade Viva, em função dos impactos da pandemia no processo de diligência, a escritura foi reprogramada e esta prevista para ocorrer no final do 2º trimestre.

A rentabilidade esperada para o Fundo permanece em 4% a.a.. Seguimos, monitorando os efeitos que a pandemia possa ter sobre os empreendimentos do Fundo e, caso o cenário se prolongue, não está descartada uma nova revisão na rentabilidade.

Por fim, no dia 31 de março, foi anunciada uma distribuição total de **R\$ 10MM** (R\$ 0,54/cota) a ser paga no dia 15 de abril, totalizando a devolução de **87%** do capital integralizado no Fundo. **Destacamos, novamente, que este valor se refere à amortização de principal e portanto não deve ser levado em consideração para análises em relação a yield.**

## Chamadas de Capital

|        | R\$         | cotas        | R\$/cota <sup>i</sup> |
|--------|-------------|--------------|-----------------------|
| 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 <sup>i</sup> | Dividendos (R\$) | R\$/cota <sup>i</sup> |
|--------------------|-----------------|-----------------------|------------------|-----------------------|
| 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 <sup>ii</sup> | 28.887.976      | 1,56                  | 9.112.023        | 0,49                  |
| Abr/20             | 10.000.000      | 0,54                  | -                | -                     |
| Jul/20             | 6.655.334       | 0,36                  | 264.252          | 0,01                  |
| Nov/20             | 9.500.000       | 0,51                  | -                | -                     |
| Jan/21             | 4.456.495       | 0,24                  | 743.505          | 0,04                  |
| Abr/21             | 10.000.000      | 0,54                  | -                | -                     |
|                    | 139.258.150     | 7,51                  | 43.542.117       | 2,35                  |

95%

Unidades vendidas

100%

Obras concluídas

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.

iii. Referente a 31/03/2021 iv. Fonte SECOVI

Portfólio diversificado, com foco em empreendimentos residenciais

2012

Desinvestido



BOTÂNICA

São Paulo - SP  
Perfil: Média Renda

VG

R\$ 58 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII:

19%

# UNIDADES:

226

TIPOLOGIA:

53 a 64 m²

Desinvestido



ILUMINI

Cotia - SP  
Perfil: Econômico

VG

R\$ 57 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII:

50%

# UNIDADES:

220

TIPOLOGIA:

51 a 77 m²

Desinvestido



CORES DA MATA<sup>II</sup>

São Paulo - SP  
Perfil: Econômico

VG

R\$ 34 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII:

7%

# UNIDADES:

164

TIPOLOGIA:

47 m²

2013

LE PROVENCE



Aracaju - SE  
Perfil: Médio Alto

VG

R\$ 81 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII:

100%

# UNIDADES:

110

TIPOLOGIA:

115 m²

% OBRA:

100%

% VENDAS:

93%

CIDADE VIVA RESIDENCIAL



Santo André - SP  
Perfil: Média Renda

VG

R\$ 303 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII:

37%

# UNIDADES:

592

TIPOLOGIA:

68, 88 a 120 m²

% OBRA:

100%

% VENDAS:

99%

CIDADE VIVA COMERCIAL



Santo André - SP  
Perfil: Comercial

VG

R\$ 115 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII:

37%

# UNIDADES:

383

TIPOLOGIA:

35 a 500 m²

% OBRA:

100%

% VENDAS:

72%

SOLARIS



São Vicente - SP  
Perfil: Média Renda

VG

R\$ 53 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII:

50%

# UNIDADES:

159

TIPOLOGIA:

65 m²

% OBRA:

100%

% VENDAS:

95%

Desinvestido



SCENARIO

São Paulo - SP  
Perfil: Média Renda

VG

R\$ 65 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII:

50%

# UNIDADES:

96

TIPOLOGIA:

86 m²

Desinvestido



MARALTA

Santos - SP  
Perfil: Média Renda

VG

R\$ 84 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII:

18%

# UNIDADES:

198

TIPOLOGIA:

50 a 79 m²

2014

FLORAE



Cotia - SP  
Perfil: Econômico

VG

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

VG

R\$ 76 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII:

50%

# UNIDADES:

255

TIPOLOGIA:

67 m²

TERRARA



São Paulo - SP  
Perfil: Média Renda

VG

R\$ 27 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII:

100%

# UNIDADES:

57

TIPOLOGIA:

91 a 96 m²

% OBRA:

100%

% VENDAS:

91%

2016

Desinvestido



FACE

São Paulo - SP  
Perfil: Média Renda

VG

R\$ 58 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII:

50%

# UNIDADES:

263

TIPOLOGIA:

35 a 48 m²

2017

UNIDADES SERGUS / CINQUE TERRE



São Paulo - SP  
Perfil: Média Renda/Econômico

VG

R\$ 23 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII:

100%

# UNIDADES:

42

TIPOLOGIA:

49 m² e 89 m²

% OBRA:

100%

% VENDAS<sup>III</sup>:

100%

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](mailto:contato@kinea.com.br)