

OBJETIVO

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.

[Prospecto](#) do Fundo

INFORMAÇÕES GERAIS

INÍCIO DO FUNDO:

Agosto de 2012

QUANTIDADE DE COTAS:

18.547.161,2

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 14.042.543³

VALOR PAT. POR COTA:

R\$ 0,76³

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

0,04% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE:

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

VENCIMENTO DO FUNDO:

Nov.2024

PÚBLICO ALVO:

Investidor qualificado

CLASSIFICAÇÃO FUNDO:

Investimento Imobiliário

GESTOR:

Kinea Investimentos

ADMINISTRADOR:

Intrag DTVM

MERCADO

No mês novembro¹ foram comercializadas 6.466 unidades e lançadas 8.685 unidades na cidade de São Paulo, representando, respectivamente, uma redução de 12% nas vendas e de 8% nos lançamentos quando comparado com novembro de 2022. No ano, as vendas atingiram 69.165 unidades, crescimento de 9% se comparado com o mesmo período de 2022 e igualando o resultado do ano inteiro de 2022. Desta forma, quando somadas as vendas de dezembro, teremos novamente um ano com recorde de vendas na indústria. Em relação aos lançamentos o ano de 2023 alcançou 63.908 unidades, redução de 3% em relação ao mesmo período do ano anterior.

O mercado segue, de forma bastante positiva, apresentando consumo de estoque no ano, totalizando até o momento aproximadamente 7,2mil unidades, que representam uma redução de 10% quando comparado ao fechamento de 2022.

O INCC (Índice Nacional da Construção Civil) encerrou o ano em 3,49% (ante 9,28% em 2022, 13,85% em 2021 e 8,81% em 2020), este arrefecimento traz maior previsibilidade e segurança para o setor, reduzindo a pressão sobre os custos de obra bem como na correção do saldo devedor dos compradores.

Como ponto de cautela, destacamos que o custo médio de financiamento se mantém em um patamar bastante elevador para o setor, atualmente² em 12,0% a.a. (ante 8,7% a.a. de novembro de 2021 e de 7,7% a.a. de novembro de 2020). Desta forma, apesar dos números de vendas, lançamentos e consumo de estoque estarem positivos, reforçamos que o mercado de média merece maior atenção dado que o público-alvo é mais impactado pelos custos mais altos de financiamento que, por sua vez, exigem maior renda dos clientes na aprovação do crédito.

Em relação a aprovação da Lei de Zoneamento, houve aprovação na Câmara Municipal e, agora, aguarda a sanção do Prefeito para entrar em vigor.

¹Secovi

²BC

³Data Base 28/12/2023

UNIDADES VENDIDAS

99%

OBRAS CONCLUÍDAS

100%

FUNDO

A equipe de gestão permanece com as conversas em andamento para a liquidação dos ativos remanescentes do Fundo, apesar da velocidade das tratativas estarem demandando um prazo maior para sua conclusão.

Os trabalhos continuam no monitoramento dos recebíveis do terreno e negociação dos últimos acordos para liquidar o passivo judicial da carteira da SPE Santo André e na venda da última unidade em estoque do Fundo.

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.

POSIÇÃO ESTOQUE

EMPREENHIMENTO	CIDADE	NÚMEROS DE UNIDADES	% ESTOQUE DO FUNDO
Le Provence	Aracaju/SE	1	100%
TOTAL	-	1	100%

CHAMADA DE CAPITAL

	Dez -11	Ago-12	Dez-12	Ago-13	Dez-13	Jul-14	Jan-15	Mar-15	Nov-15	Dez-15	Total
R\$	10.000	29.764.281	15.000.021	36.994.999	7.999.997	5.000.004	11.999.891	29.998.043	10.002.078	63.663.347	210.432.641
Cotas	1.000	29.764.281	15.000.021	34.708.724	7.442.211	4.415.610	10.411.063	25.449.744	7.973.012	50.296.946	18.547.161,2
R\$/Cotas¹	0,100	0,100	0,100	0,107	0,108	0,113	0,115	0,118	0,125	0,127	-

DISTRIBUIÇÃO DE CAPITAL

	2016	2017	2018	2019 ²	2020	2021	Jan-22	Fev-22	Jul-22	Dez-22	Jan-23
Principal (R\$)	-	47.246.184	22.512.160	27.332.309	26.155.335	20.902.667	-	14.000.000	972.000	7.330.000	1.300.000
R\$/ cota¹	-	0,25	1,21	1,47	1,41	1,13	-	0,75	0,05	0,40	0,07
Dividendos (R\$)	799.997	8.678.080	24.687.825	10.667.690	264.252	1.297.333	750.000	-	28.000	5.670.000	700.000
R\$/Cotas¹	0,004	0,05	1,22	0,58	0,01	0,07	0,04	-	0,002	0,31	0,04

1. Valores e quantidades refletem o *inplit* das cotas na proporção 1:10, conforme divulgado no relatório de gestão de fevereiro de 2018.

2. 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	2013	2014	2016	2017
BOTÂNICA SÃO PAULO – SP PERFIL: MÉDIA RENDA VG: R\$ 58 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 19% # UNIDADES: 226 TIPOLOGIA: 53 a 64 m² Desinvestido	LE PROVENÇE ARACAJU - SE PERFIL: MÉDIO ALTO VG: R\$ 81 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 100% # UNIDADES: 110 TIPOLOGIA: 115 m² % OBRA: 100% % VENDAS: 99%	FLORAE COTIA - SP PERFIL: ECONÔMICO VG: R\$ 65 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 199 TIPOLOGIA: 51 a 70 m² Desinvestido	FACE SÃO PAULO – SP PERFIL: MÉDIA RENDA VG: R\$ 58 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 263 TIPOLOGIA: 35 a 48 m² Desinvestido	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 Desinvestido
ILUMINI Cotia - SP Perfil: Econômico VG: R\$ 57 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 220 TIPOLOGIA: 51 a 77 m² Desinvestido	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: 100%	VENTURA SÃO PAULO – SP PERFIL: MÉDIA RENDA VG: R\$ 76 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 255 TIPOLOGIA: 67 m² Desinvestido		
CORES DA MATA SÃO PAULO – SP PERFIL: ECONÔMICO VG: R\$ 34 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 7% # UNIDADES: 164 TIPOLOGIA: 47 m² Desinvestido	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: 100%	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: 100% Desinvestido		
	SOLARIS SÃO VICENTE - SP PERFIL: MÉDIA RENDA VG: R\$ 53 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 159 TIPOLOGIA: 65 m² 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 Desinvestido			

KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

relacionamento@kinea.com.brwww.kinea.com.br

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 ICVM 472, 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 ICVM 356, 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