

Objetivo do Fundo

Gerar ganhos no longo prazo atrelados aos lançamentos dos projetos imobiliários

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FII

INÍCIO DO FUNDO:

Out.2010

QUANTIDADE DE QUOTAS:

18.547.161,2

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

R\$ 131 milhões

VALOR PATRIMONIAL POR QUOTA:

R\$ 7,09

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

2,0% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE:

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

VENCIMENTO DO FUNDO:

Ago.2019

PÚBLICO ALVO:

Investidor qualificado

CLASSIFICAÇÃO FUNDO:

Investimento Imobiliário

GESTOR:

Kinea Investimentos

ADMINISTRADOR:

Intrag DTVM

81%

Unidades vendidas

100%

Obras concluídas

Comentário

Gestor

Dez/18:

- ✓ Em 28/12/2018 foi publicada a lei nº 13.786, que entre outros aspectos, regulamenta a questão dos distratos. Nossa expectativa é de que esta alteração será positiva para o setor. Traremos maiores detalhes sobre os ajustes da Lei, no próximo relatório trimestral.
- ✓ Como parte do processo de acompanhamento dos parceiros do Fundo, identificamos ao longo do ano de 2018, que o incorporador responsável pelo empreendimento Le Provence, localizado em Aracaju, apresentou deterioração de crédito, fato que poderia comprometer a finalização da operação. Desta forma, o processo de negociação para o descruzamento da participação societária, convertendo-a em (i) 40 unidades prontas e livres de hipotecas e (ii) 07 unidades em carteira de recebíveis, foi concluído e assinado neste mês.

Chamadas de Capital

| | R\$ | Quotas | R\$/Quota 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 | 185.471.612 | - |

Distribuição de Capital

| | Principal (R\$) | R\$/Quota ⁱ | Dividendos (R\$) | R\$/Quota ⁱ |
|--------|-----------------|------------------------|------------------|------------------------|
| Jul/16 | - | - | 799.997 | 0,043 |
| Jan/17 | - | - | 924.904 | 0,050 |
| Mai/17 | 25.915.063 | 1,397 | 4.084.297 | 0,220 |
| Nov/17 | 21.331.121 | 1,150 | 3.668.879 | 0,198 |
| Dez/17 | - | - | 2.200.000 | 0,119 |
| Jun/18 | - | - | 15.000.247 | 0,809 |
| Jul/18 | 14.999.738 | 0,809 | - | - |
| Ago/18 | 4.617.173 | 0,249 | 5.382.827 | 0,290 |
| Nov/18 | 2.895.249 | 0,156 | 2.104.751 | 0,113 |
| Dez/18 | 2.500.000 | 0,135 | - | - |
| | 72.258.344 | 3,896 | 34.165.902 | 1,842 |

Distribuição de Rendimentos

Em dezembro foi divulgada a distribuição de R\$0,13/quota a título de principal. Desde o início, houve distribuição de 51% do total aportado pelos quotistas.

i. Valores e quantidades refletem o inplnt das quotas na proporção 1:10, conforme divulgado no relatório de gestão de Fevereiro de 2018.

Contém: **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

% OBRA: 100%

% VENDAS: 100%

Desinvestido

ILUMINI

Cotia - SP
Perfil: Econômico

VGTV: R\$ 57 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%

UNIDADES: 220

TIPOLOGIA: 51 a 77 m²

% OBRA: 100%

% VENDAS: 100%

Desinvestido

CORES DA MATAⁱⁱ

São Paulo - SP
Perfil: Econômico

VGTV: R\$ 34 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 7%

UNIDADES: 164

TIPOLOGIA: 47 m²

% OBRA: 100%

% VENDAS: 100%

2013

LE PROVENCE

Aracaju - SE
Perfil: Médio Alto

VGTV: R\$ 81 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%

UNIDADES: 110

TIPOLOGIA: 115 m²

% OBRA: 100%

% VENDAS: 65%

CIDADE VIVA RESIDENCIAL

Santo André - SP
Perfil: Média Renda

VGTV: R\$ 303 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 17%

UNIDADES: 592

TIPOLOGIA: 68, 88 a 120 m²

% OBRA: 100%

% VENDAS: 87%

CIDADE VIVA COMERCIAL

Santo André - SP
Perfil: Comercial

VGTV: R\$ 115 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 17%

UNIDADES: 383

TIPOLOGIA: 35 a 500 m²

% OBRA: 100%

% VENDAS: 48%

2014

SOLARIS

São Vicente - SP
Perfil: Média Renda

VGTV: R\$ 53 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%

UNIDADES: 159

TIPOLOGIA: 65 m²

% OBRA: 100%

% VENDAS: 75%

Desinvestido

SCENARIO

São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGTV: R\$ 65 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%

UNIDADES: 96

TIPOLOGIA: 86 m²

% OBRA: 100%

% VENDAS: 100%

MARALTA

Santos - SP
Perfil: Média Renda

VGTV: R\$ 84 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 18%

UNIDADES: 198

TIPOLOGIA: 50 a 79 m²

% OBRA: 100%

% VENDAS: 100%

2016

FLORAE

Cotia - SP
Perfil: Econômico

VGTV: R\$ 65 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%

UNIDADES: 199

TIPOLOGIA: 51 a 70 m²

% OBRA: 100%

% VENDAS: 68%

Desinvestido

VENTURA

São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGTV: R\$ 76 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%

UNIDADES: 255

TIPOLOGIA: 67 m²

% OBRA: 100%

% VENDAS: 100%

TERRARA

São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGTV: R\$ 27 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 20%

UNIDADES: 57

TIPOLOGIA: 91 a 96 m²

% OBRA: 100%

% VENDAS: 90%

2017

FACE

São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGTV: R\$ 58 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%

UNIDADES: 263

TIPOLOGIA: 35 a 48 m²

% OBRA: 100%

% VENDAS: 85%

UNIDADES SERGUS

São Paulo - SP
Perfil: Média Renda/Econômico

VGTV: R\$ 23 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 100%

UNIDADES: 42

TIPOLOGIA: 49 m² e 89 m²

% OBRA: 100%

% VENDASⁱⁱⁱ: 21%

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.

GLOSSÁRIO

Exposição de Caixa: Volume monetário a ser aportado pelo Fundo no empreendimento até o momento em que o projeto se torna superavitário, não precisando de aportes dos sócios para honrar suas despesas;

Exposição de Caixa Aprovada: Exposição de caixa estimada no estudo de viabilidade para aprovação do investimento, atualizada para a data do relatório;

Exposição de Caixa Prevista: Exposição de caixa estimada do projeto ajustada a partir de fatos incorridos e premissas de projeções, atualizada para a data de divulgação do relatório;

Habite-se: Documento emitido pela prefeitura ou órgãos competentes que atesta as condições de habitação de construção / edificação destinadas a este fim. Ele se dá no término do período de construção;

INCC (Índice Nacional de Custo da Construção): Apura a evolução dos custos no setor da construção;

Lucro: Retorno positivo de um investimento;

Lucro Esperado Aprovado: Lucro estimado no estudo de viabilidade para aprovação do investimento, atualizado para a data de divulgação do relatório;

Lucro Esperado Previsto: Lucro estimado do projeto ajustado a partir de fatos incorridos e premissas de projeções, atualizado para a data de divulgação do relatório;

Repasse: Quitação do saldo devedor do cliente do empreendimento após o habite-se por meio de financiamento imobiliário com o banco;

GVV (Valor Geral de Vendas): Valor bruto estimado de venda lançado em um determinado empreendimento ou período.

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