



EVEN PERMUTA KINEA FII

Kinea

uma empresa 

MAR/2019

FUNDO IMOBILIÁRIO

R\$ 73 MM

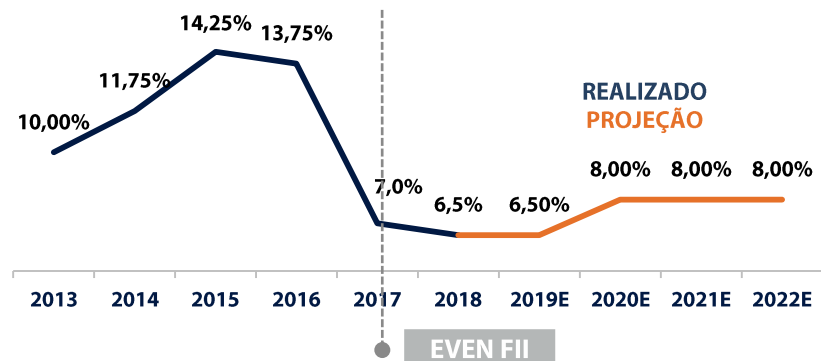
10,5% + IPCA líquido de IR*.

*Expectativa de rentabilidade sujeita a alterações.

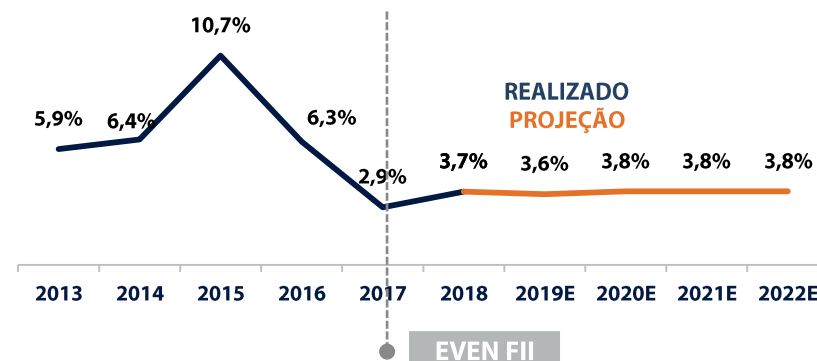
Mercado Imobiliário Residencial – Cenário Macroeconômico

Projeção de estabilidade da taxa de juros e da inflação, e tendência positiva de crescimento do PIB para os próximos anos. Destaque para a perspectiva de 2,5% de crescimento para o ano de 2019, o que deve ser impulsionado pela construção civil.

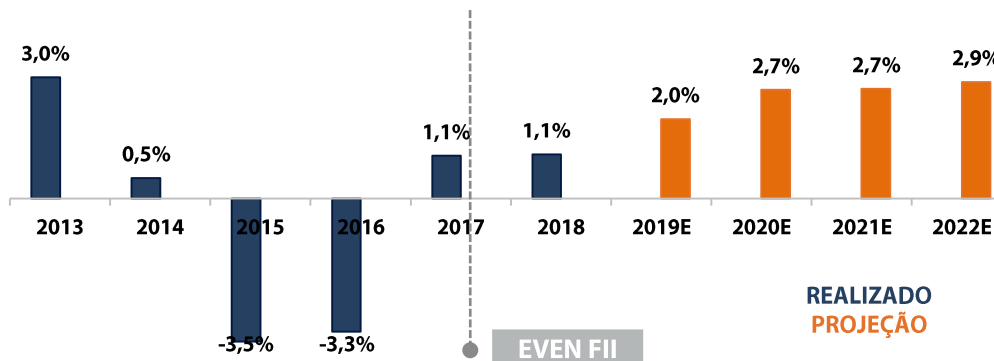
Selic



IPCA



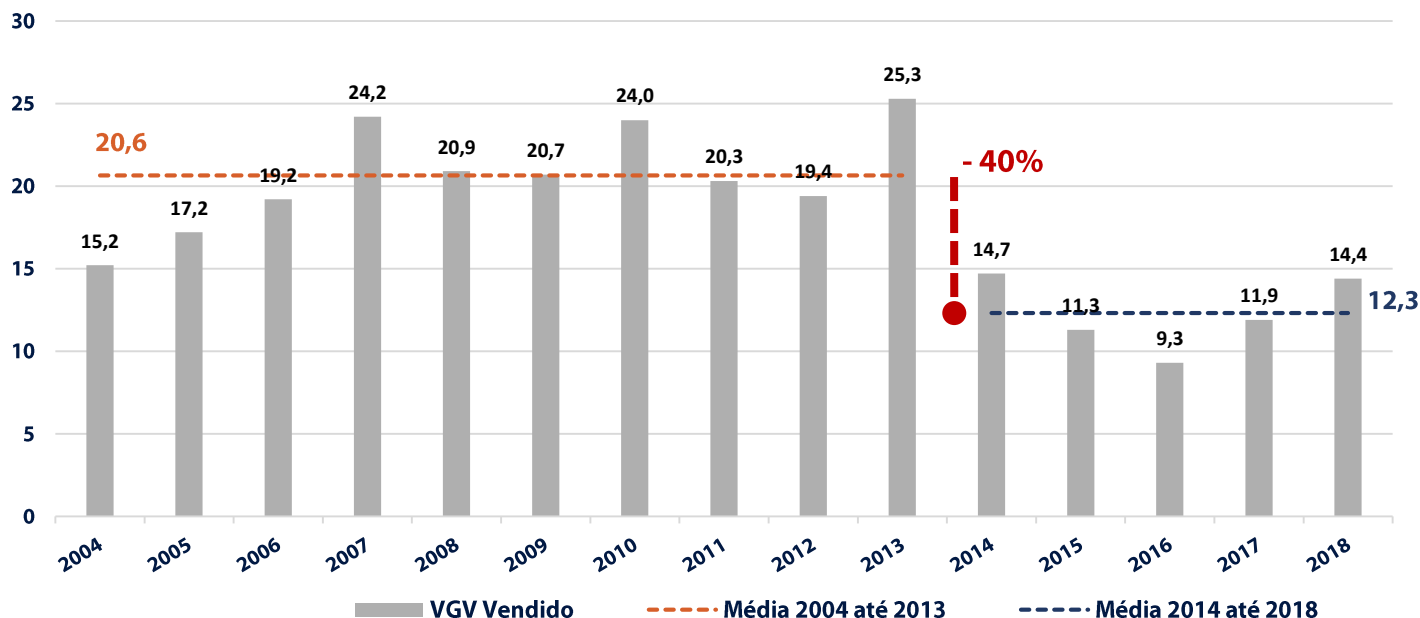
PIB



Mercado Imobiliário Residencial – Cidade de São Paulo

O mercado imobiliário começa a apresentar sinais de recuperação, com resultados de vendas melhores em 2018, porém 40% inferior a média de comercialização de unidades dos anos de 2004 à 2013. Se analisado em conjunto com os indicadores macroeconômicos, enxergamos uma oportunidade de investimento na retomada do ciclo econômico e retorno do mercado.

VG V VENDIDO CIDADE DE SÃO PAULO | EM BILHÕES



Mercado Imobiliário Residencial – Lei do Distrato

No fim de 2018, foi aprovada a lei que regularizou os distratos que prejudicaram o mercado imobiliário devido aos valores de devolução e altos números de contratos desfeitos gerando perdas aos incorporadores devido a queda do preço das unidades.

ANTES

Não havia regulamentação para o distrato imobiliário

Não havia regras e penalidades em caso de atraso de obra

Devoluções:

- Sem padronização;
- Decisões jurídicas com retenções, em caso de distrato, de 10 a 20% do valor pago pelo cliente e muitas vezes com devolução da corretagem

Sem detalhamentos para a **revenda** da unidade.

Sem **direito de arrependimento** por parte do cliente

LEI Nº 13.786, de 27/12/2018

Quadro-Resumo com dados do contrato definidos: Preço total, forma de pagamento, corretagem, vencimento das parcelas, índices de correção, penalidades, garantia, data de conclusão;

A **entrega do imóvel** pode ocorrer em até 180 dias corridos da data prevista no contrato de venda e compra da unidade, se a entrega ocorrer após esse prazo, devolução integral dos valores pagos com multa;

Devoluções definidas conforme **afetação do patrimônio**:

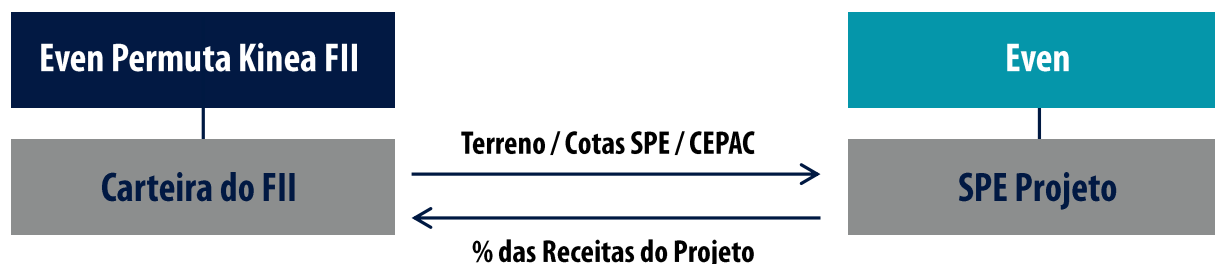
- Sem afetação, limitado a 25% do valor pago, com pagamento em uma única parcela após 180 dias do desfazimento do contrato;
- Com afetação, limitado a 50% do valor pago, com pagamento 30 dias após o Habite-se;
- Não devolução da corretagem;

Caso ocorra a **revenda** da unidade, o valor remanescente será pago em 30 dias da revenda;

Direito de arrependimento por parte do cliente durante o prazo de 7 dias;

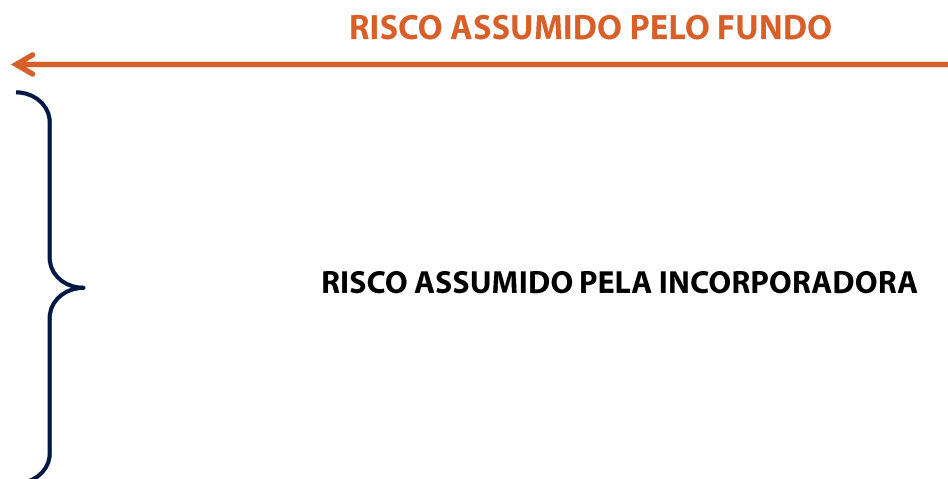
Estrutura do Fundo

Permuta Financeira



O preço de venda é o risco mais relevante para o cotista uma vez que a estrutura desenhada permite mitigar demais riscos (do custo de construção, operacionais, financeiros e impostos).

Receita Bruta
(-) Custo do Produto Vendido
(=) Receita Líquida
(-) Custos Operacionais
(-) Depreciação e Amortização
(-) Custo Financeiro
(-) Impostos
(=) Lucro Líquido



Chamadas de Capital

INTEGRALIZAÇÃO	DATA	VALOR	QUOTAS	CHAMADAS / VOLUME CAPTADO
1ª	Jun – 2017	R\$ 2.912.680	291.268	4%
2ª	Dez – 2017	R\$ 25.000.252	2.473.263	38%
3ª	Ago – 2018	R\$ 15.000.611	1.443.887	59%
4ª	Set – 2018	R\$ 8.000.102	763.050	70%
5ª	Dez – 2018	R\$ 18.000.527	1.705.976	94%
6ª (última chamada)	Abr – 2019	R\$ 5.000.000	470.490	100%
TOTAL		R\$ 73.914.172		

Portfólio do Fundo | 100% Alocado

INÍCIO DO FUNDO:

Jun. 2017

PATRIMÔNIO LÍQUIDO ATUAL:

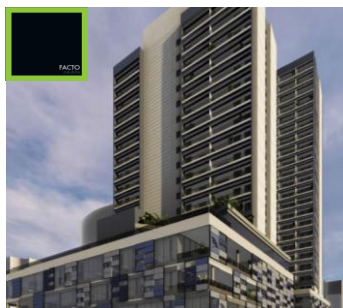
R\$ 73 MM

VGv:

R\$ 655 MM

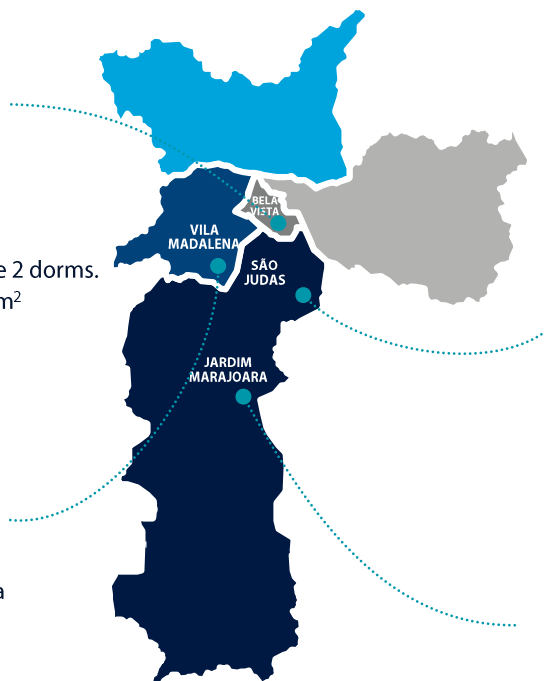
TOTAL UNIDADES:

1.347



FACTO PAULISTA

São Paulo – SP
Perfil: Média Renda
VGv: R\$ 210 MM
Part. do FII: 26%
Unidades: 482
Tipologia: Studio, 1 e 2 dorms.
Produto: 24, 41 e 65m²



MAJOR FREIRE

São Paulo – SP
Perfil: Média Renda
VGv: R\$ 145 MM
Part. do FII: 24%
Unidades: 1, 2 e 3 dorms.
Produto: 43, 60 e 70m²



PAULISTÂNIA

São Paulo – SP
Perfil: Média Renda
VGv: R\$ 170 MM
Part. do FII: 29%
Unidades: 198
Tipologia: Studio, 2 e 3 dorms.
Produto: 28, 66 e 106m²



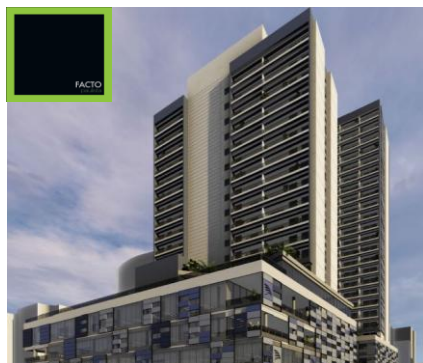
ANTÔNIO GIL

São Paulo – SP
Perfil: Média Renda
VGv: R\$ 130 MM
Part. do FII: 21%
Unidades: 366
Tipologia: 2 e 3 dorms.
Produto: 44 e 59m²

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

INVESTIMENTOS | Diversificação do portfólio na cidade de São Paulo

BELA VISTA



FACTO PAULISTA

VGV de R\$ 210 MM

R\$ 18,5 MM

Participação no FII: **26%**

Unidades: **482**

Tipologia: **Studio, 1 e 2 dorms**

Produto: **24, 41 e 65 m²**

Região: **Centro**

Data Investimento: **Abr-Out/18**

Lançamento: **Nov/18**

Status: **Lançamento**

VILA MADALENA



PAULISTÂNIA

VGV de R\$ 170 MM

R\$ 21,2 MM

Participação no FII: **29%**

Unidades: **198**

Tipologia: **Studio, 2 e 3 dorms**

Produto: **28, 66 e 106 m²**

Região: **Zona Oeste**

Data Investimento: **Jun/18**

Lançamento: **3T2019**

Status: **Pré-lançamento**

JARDIM MARAJOARA



ANTÔNIO GIL

VGV de R\$ 130 MM

R\$ 15,2 MM

Participação no FII: **21%**

Unidades: **366**

Tipologia: **2 e 3 dorms**

Produto: **44 e 59 m²**

Região: **Zona Sul**

Data Investimento: **Set/18**

Lançamento: **1T2020**

Status: **Em aprovação**

SÃO JUDAS



MAJOR FREIRE

VGV de R\$ 145 MM

R\$ 17,4 MM

Participação no FII: **24%**

Unidades: **301**

Tipologia: **1, 2 e 3 dorms**

Produto: **43, 60 e 70 m²**

Região: **Zona Sul**

Data Investimento: **Dez/18**

Lançamento: **1T2020**

Status: **Em aprovação**

Características do Projeto Bela Vista

Facto Paulista



Produto

TIPO	TIPOLOGIA	PAVIMENTOS
Residencial Médio Padrão	2 dorms: 65 m ² 1 dorm: 41 m ² Studio: 24 m ²	1ª Torre: 15 2ª Torre: 21
LOCALIZAÇÃO	VAGAS	TORRES
Bela Vista São Paulo - SP	APARTAMENTO TIPO	2
ÁREA TERRENO	1 e 2 dorms com 1 vagas/unidade	Nº UNIDADES RESIDENCIAIS
4.553 m ²		482

Localização – Micro



Prazos Estimados

LANÇAMENTO	PRAZO OBRA
Novembro/2018	28 meses
INÍCIO DAS OBRAS	DESINVESTIMENTO TOTAL
Julho/2019	2023

Referência da fachada



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

Características do Projeto Bela Vista

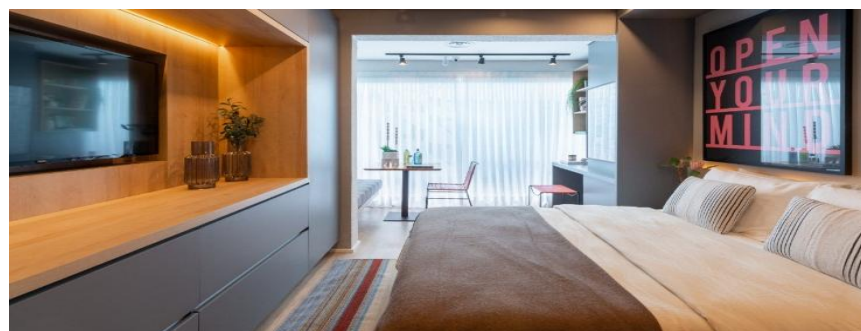
Facto Paulista



Perspectivas do Projeto



Fotos do Stand de Vendas

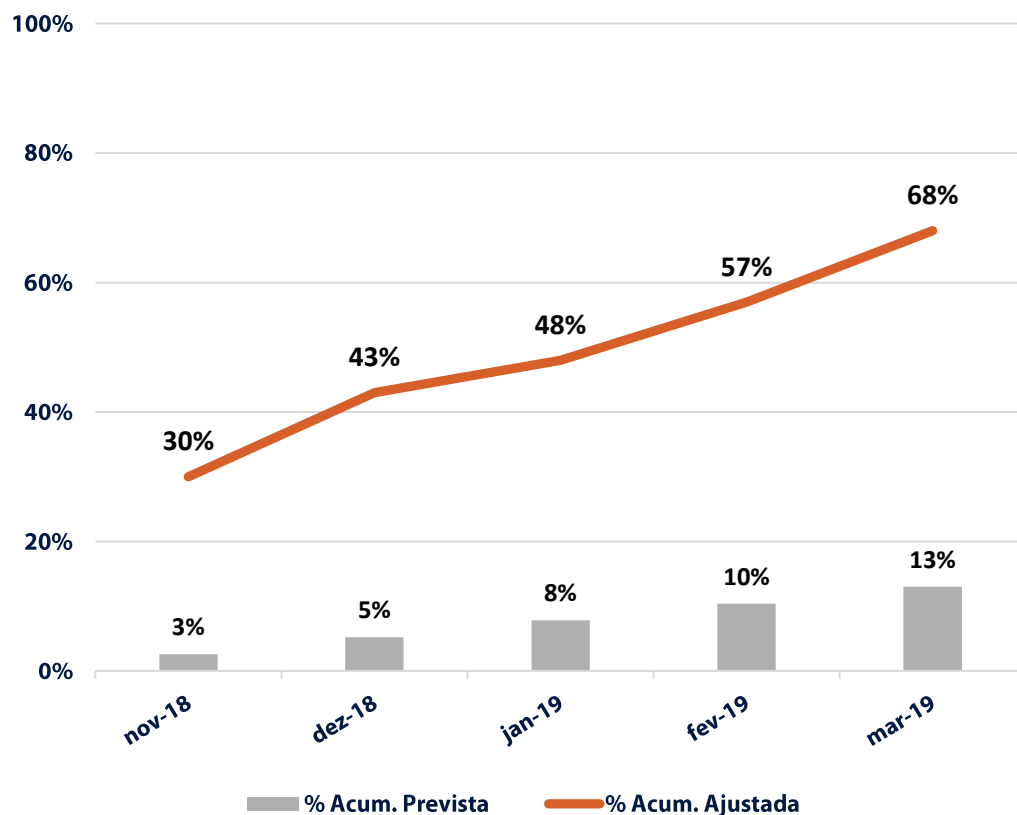


Características do Projeto Bela Vista

Facto Paulista



Curva de Vendas Prevista x Realizada



Lançamento **24/11/2018**

Antecipação do lançamento em **4 meses**

Na semana do lançamento foram **vendidas 148 unidades** que representam **30%** do total de unidades.

Em Mar/19, o empreendimento atingiu **68%** de vendas, **superando as expectativas**

Início das obras previsto para **Jul/19**

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

Características do Projeto Vila Madalena

Produto

TIPO	TIPOLOGIA	PAVIMENTOS
Residencial Médio Padrão	3 dorms: 106 m ² 2 dorms: 66 m ² Studio: 28 m ²	1ª Torre: 22 2ª Torre: 7
LOCALIZAÇÃO	VAGAS	TORRES
Vila Madalena São Paulo - SP	APARTAMENTO TIPO	2
ÁREA TERRENO	2 e 3 dorms com 1 vagas/unidade	Nº UNIDADES RESIDENCIAIS
2.949 m ²		198

Localização – Micro



Prazos Estimados

LANÇAMENTO	PRAZO OBRA
Agosto/2019	28 meses
INÍCIO DAS OBRAS	DESINVESTIMENTO TOTAL
Abril/2020	2023

Referência da fachada



Características do Projeto Jardim Marajoara

Produto

TIPO	TIPOLOGIA	PAVIMENTOS
Residencial Médio Padrão	3 dorms: 59 m ² 2 dorms: 44 m ²	1ª Torre: 16 2ª Torre: 16
LOCALIZAÇÃO	VAGAS	TORRES
Jardim Marajoara São Paulo - SP	APARTAMENTO TIPO	2
ÁREA TERRENO	1 vagas/unidade	Nº UNIDADES RESIDENCIAIS
7.948 m ²		366

Localização – Micro



Prazos Estimados

LANÇAMENTO	PRAZO OBRA
Março/2020	20 meses
INÍCIO DAS OBRAS	DESINVESTIMENTO TOTAL
Outubro/2020	2023

Referência da fachada



Características do Projeto São Judas

Produto

TIPO	TIPOLOGIA	PAVIMENTOS
Residencial	3 dorms: 70 m ²	19
Médio Padrão	2 dorms: 60 m ²	
	1 dorms: 43 m ²	
LOCALIZAÇÃO	TORRES	
São Judas	1	
São Paulo - SP		
ÁREA TERRENO	VAGAS APARTAMENTO TIPO	Nº UNIDADES RESIDENCIAIS
3.854 m ²	1 vagas/unidade	301

Localização – Micro



Prazos Estimados

LANÇAMENTO	PRAZO OBRA
Abril/2020	23 meses
INÍCIO DAS OBRAS	DESINVESTIMENTO TOTAL
Novembro/2020	2023

Referência da fachada

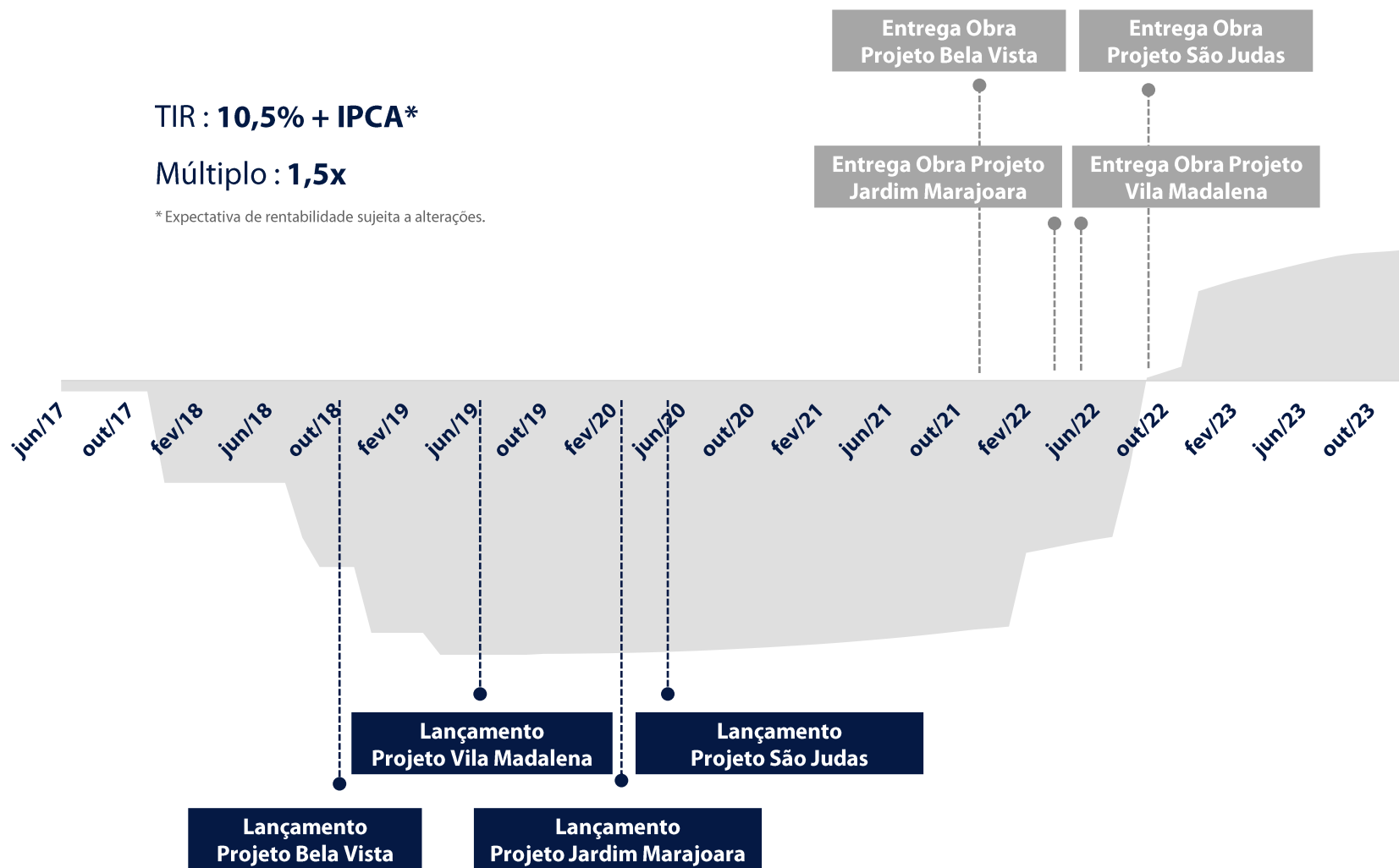


Fluxo de Caixa Previsto do Investidor

TIR : **10,5% + IPCA***

Múltiplo : **1,5x**

* Expectativa de rentabilidade sujeita a alterações.



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

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





Kinea

uma empresa 

MAR/2019