

# KINEA II REAL ESTATE EQUITY FII

KNRE11

CNPJ: 14.423.780/0001-97

Kinea

uma empresa 

## RELATÓRIO DE GESTÃO

3T2019

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.

### Patrimônio Líquido<sup>i</sup>

R\$ 89.810.272,20

### Quantidade de Quotas<sup>i</sup>

18.547.161,20

### Valor patrimonial da cota<sup>i</sup>

R\$ 4,84

### Taxa de administração

1,00% a.a.

### Taxa de performance

20% sobre o que superar IPCA + 6% a.a.

### Início do Fundo

Dezembro/2011

### Prazo do Fundo

Agosto/2021

### Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

### Administrador

Intrag DTVM Ltda.

No 3º trimestre de 2019, o Fundo atingiu R\$132 MM em distribuições aos investidores, o que representa 63% do capital aportado.

Em 22/07/2019, foi publicada a ata da Assembleia Geral Extraordinária que deliberou a aprovação da postergação do prazo do Fundo em 2 (dois) anos, com término em 14/08/2021. Além da prorrogação do prazo do Fundo, a taxa de administração foi reduzida de 2,0% a.a. para 1,0% a.a., incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo.

O Fundo atingiu o patamar de 86% de unidades vendidas. Em agosto, foram concluídas as vendas do empreendimento Face e esperamos que os repasses sejam concluídos até novembro, período compatível com o prazo médio para obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores juntos aos bancos financiadores, momento em que finalizaremos o desinvestimento total do projeto.

No empreendimento Cidade Viva, após a aquisição da totalidade da participação da OR no projeto em junho de 2019, a gestão permanece focada no processo de transição operacional do controle da sociedade. O objetivo de curto prazo, é monetizar o estoque remanescente, avançar com as negociações com os adquirentes que pretendem distratar seus contratos e equalização do fluxo de caixa do projeto. O principal desafio é o preço de venda que permanece em patamares bastante descontados.

Em julho finalizamos o processo de execução para consolidação de garantia vinculada ao empreendimento Terrara. Foi concluída a operação com a averbação em nome do Fundo no Registro de Imóveis, de um terreno localizado no próprio empreendimento. Esta operação reduz sensivelmente o risco do Fundo neste projeto, e a equipe de gestão está em tratativas com alguns parceiros para que seja realizada a venda do ativo.

Para os demais projetos, o foco permanece em manter a velocidade de vendas para que a comercialização das unidades seja finalizada dentro do prazo do Fundo, sem que sejam concedidos descontos relevantes e desta forma, não impactar o resultado previsto.

O retorno previsto para o Fundo é de IPCA + 2% a.a, isento de IRPF. Esta rentabilidade poderá ainda ser revisada caso a performance do projeto se desloque das premissas adotadas em nossas estimativas.

i. Data-base: 30/09/2019.

ii. As informações relativas aos aportes e distribuições do Fundo estão disponíveis nos relatórios de gestão divulgados mensal e trimestralmente.

## Histórico de chamadas e distribuições de capital

Chamadas de Capital	Cotas <sup>iv</sup>	Reais	R\$ / Cota <sup>iv</sup>
1. Dezembro/2011 <sup>iii</sup>	1.000	10.000	0,100
2. Agosto/2012	2.976.428	29.764.281	0,100
3. Dezembro/2012	1.500.002	15.000.021	0,100
4. Agosto/2013	3.470.872	36.994.999	0,107
5. Dezembro/2013	744.221	7.999.977	0,108
6. Julho/2014	441.561	5.000.004	0,113
7. Janeiro/2015	1.041.106	11.999.891	0,115
8. Março/2015	2.544.974	29.998.043	0,118
9. Novembro/2015	797.301	10.002.078	0,125
10. Dezembro/2015	5.029.695	63.663.347	0,127
<b>TOTAL</b>	<b>18.547.161</b>	<b>210.432.641</b>	

iii. Chamada inicial de capital realizada na prospecção do Fundo

Distribuições de Capital	Principal (R\$)	R\$ / Cota <sup>iv</sup>	Dividendos (R\$)	R\$ / Cota <sup>iv</sup>
1. 2016	-	-	799.997	0,043
2. 2017	47.246.184	2,547	8.678.080	0,468
3. 2018	22.512.160	1,214	24.687.825	1,331
4. Jan/2019	2.500.000	0,135	-	-
5. Mar/2019	2.046.980	0,110	2.253.020	0,121
6. Abr/2019	975.447	0,053	1.524.553	0,082
7. Mai/2019	796.663	0,043	2.203.337	0,119
8. Jun/2019	14.505.000	0,782	495.000	0,027
9. Set/2019	1.000.000	0,054	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>91.582.434</b>	<b>4,938</b>	<b>40.641.812</b>	<b>2,191</b>

iv. Valores refletem o inplut das quotas na proporção 1:10, conforme divulgado no relatório de gestão de fevereiro de 2018

## Composição da Carteira

Empreendimentos Desinvestidos	Localização	Participação do projeto no FII	Capital Comprometido <sup>v</sup>	Valor Desembolsado <sup>vi</sup>	TIR a.a. Realizada <sup>vii</sup>
Botânica	São Paulo - SP	4%	7.000	7.000	25,5%
Ilumini	Cotia - SP	12%	21.636	7.395	15,8%
Scenario	São Paulo - SP	5%	8.500	7.160	22,3%
Ventura	São Paulo - SP	5%	9.500	9.627	17,6%
<b>Empreendimentos Investidos</b>					
Solaris	São Vicente - SP	12%	20.454	25.439	
Cores da Mata	São Paulo - SP	2%	3.856	3.971	
Maralta	Santos - SP	5%	8.307	9.340	
Florae	Cotia - SP	11%	18.917	19.695	
Cidade Viva	Santo André - SP	15%	26.600	23.782	
Le Provence	Aracaju - SE	15%	25.996	25.462	
Terrara	São Paulo - SP	11%	18.971	21.835	
Face	São Paulo - SP	3%	6.126	6.126	
<b>TOTAL</b>		<b>100%</b>	<b>175.864</b>	<b>166.832</b>	

v. Valor histórico comprometido na data do investimento sujeito a atualização.

vi. Valor histórico na data do desembolso.

vii. Taxa Interna de Retorno nominal ao ano dos projetos desinvestidos.0

## Evolução de Obra

O portfólio do Fundo encontra-se 100% com obras concluídas.

## Unidades Vendidas

Empreendimentos	Lançamento	1T17 2T17 3T17 4T17 1T18 2T18 3T18 4T18 1T19 2T19 3T19											
Botânica	jul-12	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Solaris	ago-13	30%	37%	44%	44%	51%	63%	67%	75%	80%	84%	91%	
Scenario	dez-13	71%	88%	97%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Ventura	mar-14	72%	85%	92%	97%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Unidades Sergus <sup>ix</sup>	jun-13/jun-12	-	-	-	2%	14%	17%	17%	21%	31%	31%	31%	
Maralta	dez-13	23%	20%	40%	54%	66%	71%	100%	100%	100%	100%	100%	
Florae	dez-12	48%	54%	58%	58%	58%	58%	65%	68%	74%	81%	86%	
Ilumini	mai-14	61%	52%	48%	50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Cidade Viva Comercial	set-13	47%	46%	42%	43%	45%	47%	47%	48%	51%	53%	54%	
Cidade Viva Residencial	nov-13	72%	75%	75%	75%	77%	82%	85%	87%	87%	89%	88%	
Le Provence	jul-13	36%	46%	52%	64%	67%	67%	68%	65%	64%	67%	68%	
Terrara	ago-14	98%	93%	90%	88%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	
Face	abr-16	37%	49%	53%	60%	62%	66%	77%	85%	91%	97%	100%	
<b>KINEA II RE FII</b>		<b>60%</b>	<b>64%</b>	<b>66%</b>	<b>67%</b>	<b>72%</b>	<b>73%</b>	<b>78%</b>	<b>81%</b>	<b>83%</b>	<b>85%</b>	<b>86%</b>	

ix. Percentual considerado com base nas 42 unidades recebidas pelo Fundo

## Mercado Imobiliário

A comercialização de imóveis na cidade de São Paulo totalizou entre agosto de 2018 e julho de 2019 38.415 unidades, 37% superior em relação ao mesmo período anterior. Já os lançamentos do período foram de 47.689 unidades, representando um crescimento de 40,7% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Entretanto, apesar da melhora dos indicadores nos últimos meses, o estoque do Fundo, que se caracteriza por unidades prontas de 2 e 3 dormitórios, focado na média renda, continua com preços bastante descontados e sem a mesma absorção de venda dos lançamentos.

Os imóveis prontos não apresentam a mesma velocidade de vendas dos lançamentos visto que os clientes precisam pagar a vista a parcela não financiada pelos bancos, a qual representa aproximadamente 30% do valor do imóvel.

Outro ponto a observar é a estratégia das incorporadoras em liquidar seus estoques de imóveis a fim de gerar caixa para novos empreendimentos, impedindo uma maior recuperação dos preços dos imóveis com essas características.

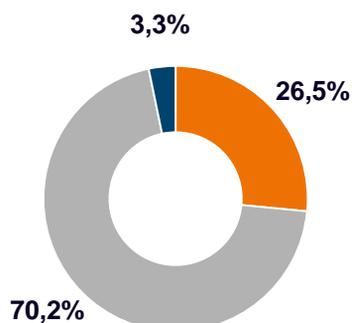
## Performance dos Investimentos

	Exposição de Capital <sup>xi</sup>		Lucro Esperado <sup>xi</sup>		% Vendas		% Obras	
	Aprovado	Realizado	Aprovado	Previsto	Aprovado	Realizado	Aprovado	Realizado
<b>Empreendimentos Desinvestidos</b>								
Botânica	R\$ 7,8	● R\$ 7,8	R\$ 3,9	● R\$ 4,0	100%	● 100%	100%	● 100%
Ilumini	R\$ 10,1	● R\$ 9,0	R\$ 7,0	● R\$ 7,0	100%	● 100%	100%	● 100%
Scenario	R\$ 12,1	● R\$ 9,0	R\$ 7,7	● R\$ 8,8	100%	● 100%	100%	● 100%
Ventura	R\$ 14,5	● R\$ 12,0	R\$ 8,2	● R\$ 8,5	100%	● 100%	100%	● 100%
<b>Empreendimentos Investidos</b>								
Solaris	R\$ 24,2	● R\$ 26,5	R\$ 9,6	● R\$ 2,5	100%	● 91%	100%	● 100%
Unidades Sergus	R\$ 6,9	● R\$ 5,0	R\$ 2,8	● R\$ 5,0	100%	● 31%	100%	● 100%
Maralta	R\$ 11,7	● R\$ 9,3	R\$ 6,4	● R\$ 3,0	100%	● 100%	100%	● 100%
Florae	R\$ 24,1	● R\$ 19,7	R\$ 6,7	● R\$ 0,0	100%	● 86%	100%	● 100%
Cidade Viva Office	R\$ 33,6	● R\$ 27,1	R\$ 22,8	● R\$ 0,0	100%	● 54%	100%	● 100%
Cidade Viva Residencial	R\$ 33,6	● R\$ 27,1	R\$ 22,8	● R\$ 0,0	100%	● 88%	100%	● 100%
Le Provence	R\$ 32,0	● R\$ 25,5	R\$ 9,9	● R\$ 1,0	100%	● 67%	100%	● 100%
Terrara	R\$ 31,2	● R\$ 21,8	R\$ 8,4	● R\$ 7,0	100%	● 90%	100%	● 100%
Face	R\$ 6,5	● R\$ 6,1	R\$ 6,5	● R\$ 3,0	100%	● 100%	100%	● 100%

xi. Valores em milhões

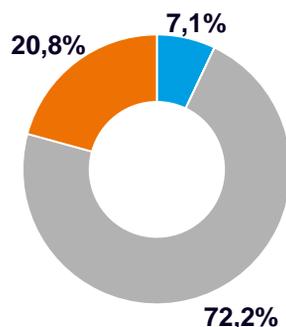
## Share de Alocação por Padrão e Fase dos Projetos já Investidos

**Padrão do Empreendimento**



- De R\$220.000 a R\$350.000
- De R\$350.000 a R\$750.000
- Comercial

**Fase do Empreendimento**



- Projeto Aprovado
- Em construção
- Em repasse
- Desinvestido

## PORTFÓLIO DE IMÓVEIS:

### EMPREENDIMENTOS DESINVESTIDOS:

#### BOTÂNICA



#### EMPREENDIMENTO DESINVESTIDO

**LOCALIZAÇÃO:** São Paulo - SP

**VGv:** R\$ 58 mm

**PARTICIPAÇÃO DO FII:** 19%

**# UNIDADES:** 226

**TIPOLOGIA:** 53 a 63 m<sup>2</sup>

**SEGMENTO DE MERCADO:** Média Renda

#### ILUMINI



#### EMPREENDIMENTO DESINVESTIDO

**LOCALIZAÇÃO:** Cotia - SP

**VGv:** R\$ 57 mm

**PARTICIPAÇÃO DO FII:** 50%

**# UNIDADES:** 220

**TIPOLOGIA:** 51 a 77 m<sup>2</sup>

**SEGMENTO DE MERCADO:** Econômico

#### SCENARIO



#### EMPREENDIMENTO ENTREGUE

**LOCALIZAÇÃO:** São Paulo - SP

**VGv:** R\$ 65 mm

**PARTICIPAÇÃO DO FII:** 50%

**# UNIDADES:** 96

**TIPOLOGIA:** 86 m<sup>2</sup>

**SEGMENTO DE MERCADO:** Média Renda

#### VENTURA



#### EMPREENDIMENTO ENTREGUE

**LOCALIZAÇÃO:** São Paulo - SP

**VGv:** R\$ 76 mm

**PARTICIPAÇÃO DO FII:** 50%

**# UNIDADES:** 144

**TIPOLOGIA:** 67 m<sup>2</sup>

**SEGMENTO DE MERCADO:** Média Renda

### EMPREENDIMENTOS ENTREGUES:

#### SOLARIS



#### EMPREENDIMENTO ENTREGUE

**LOCALIZAÇÃO:** São Vicente - SP

**VGv:** R\$ 53 mm

**PARTICIPAÇÃO DO FII:** 50% + Permuta

**# UNIDADES:** 159

**TIPOLOGIA:** 65 m<sup>2</sup>

**SEGMENTO DE MERCADO:** Média Renda

#### MARALTA



#### EMPREENDIMENTO ENTREGUE

**LOCALIZAÇÃO:** Santos - SP

**VGv:** R\$ 84 mm

**PARTICIPAÇÃO DO FII:** 18%

**# UNIDADES:** 198

**TIPOLOGIA:** 50 a 79 m<sup>2</sup>

**SEGMENTO DE MERCADO:** Média Renda

#### CORES DA MATA



#### EMPREENDIMENTO ENTREGUE

**LOCALIZAÇÃO:** São Paulo - SP

**VGv:** R\$ 34 mm

**PARTICIPAÇÃO DO FII:** 50%

**# UNIDADES:** 164

**TIPOLOGIA:** 47 m<sup>2</sup>

**SEGMENTO DE MERCADO:** Econômico

## PORTFÓLIO DE IMÓVEIS:

### LE PROVENCE



#### EMPREENDIMENTO ENTREGUE

**LOCALIZAÇÃO:** Aracaju - SE

**GVV:** R\$ 81 mm

**PARTICIPAÇÃO DO FII:** 50%

**# UNIDADES:** 110

**TIPOLOGIA:** 115 m<sup>2</sup>

**SEGMENTO DE MERCADO:** Médio Alto

### CIDADE VIVA COMERCIAL



#### EMPREENDIMENTO ENTREGUE

**LOCALIZAÇÃO:** Santo André - SP

**GVV:** R\$ 115 mm

**PARTICIPAÇÃO DO FII:** 17%\*

**# UNIDADES:** 383

**TIPOLOGIA:** 35 a 500 m<sup>2</sup>

**SEGMENTO DE MERCADO:** Comercial

\* O Fundo junto com um veículo de co-investimento possui uma participação de 47% do Projeto

### CIDADE VIVA RESIDENCIAL



#### EMPREENDIMENTO ENTREGUE

**LOCALIZAÇÃO:** Santo André - SP

**GVV:** R\$ 303 mm

**PARTICIPAÇÃO DO FII:** 17%\*

**# UNIDADES:** 593

**TIPOLOGIA:** 68, 88 a 120 m<sup>2</sup>

**SEGMENTO DE MERCADO:** Média Renda

\* O Fundo junto com um veículo de co-investimento possui uma participação de 47% do Projeto

### TERRARA



#### EMPREENDIMENTO ENTREGUE

**LOCALIZAÇÃO:** São Paulo - SP

**GVV:** R\$ 27 mm

**PARTICIPAÇÃO DO FII:** 20%

**# UNIDADES:** 57

**TIPOLOGIA:** 91a 96 m<sup>2</sup>

**SEGMENTO DE MERCADO:** Média Renda

### FACE



#### EMPREENDIMENTO EM CONSTRUÇÃO

**LOCALIZAÇÃO:** São Paulo - SP

**GVV:** R\$ 58 mm

**PARTICIPAÇÃO DO FII:** 50%

**# UNIDADES:** 263

**TIPOLOGIA:** 35 a 48 m<sup>2</sup>

**SEGMENTO DE MERCADO:** Econômico

### UNIDADES SERGUS\*



#### EMPREENDIMENTO ENTREGUE

**LOCALIZAÇÃO:** São Paulo - SP

**GVV:** R\$ 23 mm

**PARTICIPAÇÃO DO FII:** 100%

**# UNIDADES:** 42

**TIPOLOGIA:** 49 a 89 m<sup>2</sup>

**SEGMENTO DE MERCADO:** Média Renda e

Econômico empreendimento Cores da Mata e 30 unidades empreendimento Cinque Terre

### FLORAE



#### EMPREENDIMENTO ENTREGUE

**LOCALIZAÇÃO:** Cotia - SP

**GVV:** R\$ 65 mm

**PARTICIPAÇÃO DO FII:** 50%

**# UNIDADES:** 199

**TIPOLOGIA:** 51 a 70 m<sup>2</sup>

**SEGMENTO DE MERCADO:** Econômico

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

