

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\$ 83.3 milhões

VALOR PATRIMONIAL POR COTA:

R\$ 4,49

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

O foco da equipe de gestão segue na comercialização e repasse das unidades remanescentes para evolução do processo de desinvestimento dos projetos que compõem a carteira do Fundo, que atualmente possui 87% de unidades vendidas.

No Cidade Viva, projeto com maior volume de unidades em estoque, continuamos focados nas estratégias para venda das unidades e o resultado da fase residencial foi acima das expectativas iniciais, com a comercialização de 15 unidades. A fase comercial, entretanto, teve performance, no mês de fevereiro, abaixo das expectativas, com a comercialização de apenas 1 unidade.

Nos demais empreendimentos, a equipe de gestão segue atuando para que os projetos apresentem a velocidade de vendas adequada as expectativas do Fundo.

Os produtos localizados nas praças de São Vicente, projeto Solaris, e de Aracaju, projeto Le Provence, seguem merecendo maior atenção na comercialização de unidades, com ações de vendas combinadas com políticas mais agressivas de preço para atingir a performance esperada.

Vale destacar que a retomada observada no mercado imobiliário segue apoiada essencialmente nos produtos de alto padrão e em fase de lançamento, enquanto que os estoques de produtos prontos, característica da carteira de projetos do Fundo, segue com retomada em um ritmo mais lento de vendas.

Temos observado, nos projetos que compõem a carteira do Fundo, a necessidade de adoção de políticas mais agressivas de preço para que os desinvestimentos sejam concluídos dentro do prazo do Fundo. Estamos avaliando os impactos destas ações no resultado esperado para o Fundo e uma nova revisão na rentabilidade estimada para o produto não está descartada.

Chamadas de Capital

	R\$	cotas	R\$/cota 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\$/cota ⁱ	Dividendos (R\$)	R\$/cota ⁱ
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
Jan/19	2.500.000	0,135	-	-
Mar/19	2.046.980	0,110	2.253.020	0,121
Abr/19	975.447	0,053	1.524.553	0,082
Mai/19	796.663	0,043	2.203.337	0,119
Jun/19	14.505.000	0,782	495.000	0,027
Set/19	1.000.000	0,054	-	-
Out/19	1.377.833	0,07	2.322.166	0,12
Nov/19	5.686.053 ⁱⁱ	0,31 ⁱⁱ	313.946 ⁱⁱ	0,02 ⁱⁱ
	98.646.320	5,319	43.227.925	2,333

87%

Unidades vendidas

100%

Obras concluídas

i. Valores e quantidades refletem o inplit das cotas na proporção 1:10, conforme divulgado na 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.

Portfólio diversificado, com foco em empreendimentos residenciais

2012

Desinvestido
BOTÂNICA

São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGv: R\$ 58 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 19%
UNIDADES: 226
TIPOLOGIA: 53 a 64 m²

Desinvestido
ILUMINI

Cotia - SP
Perfil: Econômico

VGv: R\$ 57 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%
UNIDADES: 220
TIPOLOGIA: 51 a 77 m²

Desinvestido
CORES DA MATAⁱⁱ

São Paulo - SP
Perfil: Econômico

VGv: R\$ 34 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 7%
UNIDADES: 164
TIPOLOGIA: 47 m²

2013

LE PROVENCE

Aracaju - SE
Perfil: Médio Alto

VGv: R\$ 81 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%
UNIDADES: 110
TIPOLOGIA: 115 m²

% OBRA: 100%
% VENDAS: 68%

CIDADE VIVA RESIDENCIAL

Santo André - SP
Perfil: Média Renda

VGv: R\$ 303 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 17%
UNIDADES: 592
TIPOLOGIA: 68, 88 a 120 m²

% OBRA: 100%
% VENDAS: 80%

CIDADE VIVA COMERCIAL

Santo André - SP
Perfil: Comercial

VGv: R\$ 115 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 17%
UNIDADES: 383
TIPOLOGIA: 35 a 500 m²

% OBRA: 100%
% VENDAS: 52%

SOLARIS

São Vicente - SP
Perfil: Média Renda

VGv: R\$ 53 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%
UNIDADES: 159
TIPOLOGIA: 65 m²

% OBRA: 100%
% VENDAS: 89%

Desinvestido
SCENARIO

São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGv: R\$ 65 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%
UNIDADES: 96
TIPOLOGIA: 86 m²

MARALTA

Santos - SP
Perfil: Média Renda

VGv: R\$ 84 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 18%
UNIDADES: 198
TIPOLOGIA: 50 a 79 m²

% OBRA: 100%
% VENDAS: 100%

2014

FLORAE

Cotia - SP
Perfil: Econômico

VGv: R\$ 65 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%
UNIDADES: 199
TIPOLOGIA: 51 a 70 m²

% OBRA: 100%
% VENDAS: 89%

Desinvestido
VENTURA

São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGv: R\$ 76 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%
UNIDADES: 255
TIPOLOGIA: 67 m²

TERRARA

São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGv: R\$ 27 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 20%
UNIDADES: 57
TIPOLOGIA: 91 a 96 m²

% OBRA: 100%
% VENDAS: 90%

2016

FACE

São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGv: R\$ 58 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%
UNIDADES: 263
TIPOLOGIA: 35 a 48 m²

% OBRA: 100%
% VENDAS: 100%

2017

UNIDADES SERGUS

São Paulo - SP
Perfil: Média Renda/Econômico

VGv: R\$ 23 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 100%
UNIDADES: 42
TIPOLOGIA: 49 m² e 89 m²

% OBRA: 100%
% VENDASⁱⁱⁱ: 50%

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.

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