

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\$ 36.300.652,94ⁱ

VALOR PATRIMONIAL POR COTA:

R\$ 1,96ⁱ

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

0,04% 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

Em agostoⁱⁱ, na região metropolitana de São Paulo, onde está concentrado o estoque do Fundo, foram comercializadas **575** unidades no mês, resultado **25%** inferior a julho e uma redução de **63%** comparada à agosto de 2020. Conforme destacado em nossos últimos relatórios, apesar da boa performance do mercado da capital paulista, temos observado sinais de arrefecimento que se mostram ainda mais acentuados fora da capital.

Para minimizar os potenciais efeitos de um novo ciclo de stress econômico e político sobre o portfólio do Fundo, a equipe de gestão segue adotando medidas mais agressivas para a comercialização do estoque residual dos projetos, tendo como principal objetivo a aceleração do processo de desinvestimento.

No mês foram comercializadas **24** salas comerciais no Cidade Viva Offices, principal estoque do Fundo, **2** unidades no Cidade Viva Residencial e **1** unidade no Le Provence.

Ainda no mês de setembro foi assinada a escritura de venda do terreno da fase não lançada do Cidade Viva. A venda foi realizada para pagamento a prazo a partir de outubro, para uma empresa de capital aberto e com boa estrutura financeira.

Com relação ao Solaris, em sociedade com a incorporadora Vifran, a equipe de gestão segue em negociação para desinvestimento da sociedade.

Conforme destacado ao longo dos últimos relatórios de gestão e em linha com os efeitos do cenário de maior instabilidade econômica esperado para o país e seus efeitos acima descritos, a equipe de gestão estima que poderá haver, nos próximos meses, uma nova revisão na rentabilidade esperada para o Fundo, que neste momento é de 4%a.a. e múltiplo 1,19x.

Nota de esclarecimento

Gostaríamos de esclarecer, que por uma falha operacional, o múltiplo sobre o capital investido, divulgado no material suporte da Assembleia de Postergação do Fundo, realizada em agosto, constou como sendo de 1,1x o capital, quando o correto seriam 1,19x conforme os relatórios mensais de gestão.

98%

Unidades
vendidas

100%

Obras
concluídas

Posição Estoque

Empreendimento	Cidade	Nº Unidades	% Estoque Fundo
Cidade Viva Offices	Santo André/SP	49	79%
Cidade Viva Residencial	Santo André/SP	4	6%
Solaris	São Vicente/SP	5	8%
Terrara	São Paulo/SP	2	3%
Le Provence	Aracaju/SE	2	3%
TOTAL		63	

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	18.547.161,2	

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
2019 ⁱⁱ	28.887.976	1,56	9.112.023	0,49
Abr/20	10.000.000	0,54	-	-
Jul/20	6.655.334	0,36	264.252	0,01
Nov/20	9.500.000	0,51	-	-
Jan/21	4.456.495	0,24	743.505	0,04
Abr/21	10.000.000	0,54	-	-
Jul/21	6.446.172	0,35	553.828	0,03
	145.704.322	7,86	44.839.510	2,42

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

Tipoologia: 53 a 64 m²

Desinvestido

ILUMINI

Cotia - SP
Perfil: Econômico

VGv: R\$ 57 mm

Participação do FII: 50%

Unidades: 220

Tipoologia: 51 a 77 m²

Desinvestido

CORES DA MATAⁱⁱ

São Paulo - SP
Perfil: Econômico

VGv: R\$ 34 mm

Participação do FII: 7%

Unidades: 164

Tipoologia: 47 m²

2013

LE PROVENCE

Aracaju - SE
Perfil: Médio Alto

VGv: R\$ 81 mm

Participação do FII: 100%

Unidades: 110

Tipoologia: 115 m²

% Obra: 100%

% Vendas: 98%

CIDADE VIVA RESIDENCIAL

Santo André - SP
Perfil: Média Renda

VGv: R\$ 303 mm

Participação do FII: 37%

Unidades: 592

Tipoologia: 68, 88 a 120 m²

% Obra: 100%

% Vendas: 99%

CIDADE VIVA COMERCIAL

Santo André - SP
Perfil: Comercial

VGv: R\$ 115 mm

Participação do FII: 37%

Unidades: 383

Tipoologia: 35 a 500 m²

% Obra: 100%

% Vendas: 87%

SOLARIS

São Vicente - SP
Perfil: Média Renda

VGv: R\$ 53 mm

Participação do FII: 50%

Unidades: 159

Tipoologia: 65 m²

% Obra: 100%

% Vendas: 97%

Desinvestido

SCENARIO

São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGv: R\$ 65 mm

Participação do FII: 50%

Unidades: 96

Tipoologia: 86 m²

Desinvestido

MARALTA

Santos - SP
Perfil: Média Renda

VGv: R\$ 84 mm

Participação do FII: 18%

Unidades: 198

Tipoologia: 50 a 79 m²

2014

Desinvestido

FLORAE

Cotia - SP
Perfil: Econômico

VGv: R\$ 65 mm

Participação do FII: 50%

Unidades: 199

Tipoologia: 51 a 70 m²

% Obra: 100%

% Vendas: 100%

Desinvestido

VENTURA

São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGv: R\$ 76 mm

Participação do FII: 50%

Unidades: 255

Tipoologia: 67 m²

TERRARA

São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGv: R\$ 27 mm

Participação do FII: 100%

Unidades: 57

Tipoologia: 91 a 96 m²

% Obra: 100%

% Vendas: 96%

2016

Desinvestido

FACE

São Paulo - SP
Perfil: Média Renda

VGv: R\$ 58 mm

Participação do FII: 50%

Unidades: 263

Tipoologia: 35 a 48 m²

2017

Desinvestido

UNIDADES SERGUS / CINQUE TERRE

São Paulo - SP
Perfil: Média Renda/Econômico

VGv: R\$ 23 mm

Participação do FII: 100%

Unidades: 42

Tipoologia: 49 m² e 89 m²

% Obra: 100%

% Vendasⁱⁱⁱ: 100%

i. Valores e quantidades refletem o inplut das cotas na proporção 1:10, conforme divulgado no 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 do s valores distribuídos em novembro/19.

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