

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FII

KNRE11

CPNPJ: 14.423.780/0001-97

Kinea

uma empresa



RELATÓRIO DE GESTÃO

Ref. 3T 2017

Objetivo do Fundo

O portfólio é dedicado ao investimento em projetos de desenvolvimento residencial e comercial com objetivo de auferir ganhos através da venda desses ativos durante o período de vigência do Fundo.

Patrimônio Líquido

R\$ 215.276.926

Número de cotistas

676

Valor patrimonial da cota

Posição em 29/09/17

R\$ 1,160700

Taxa de administração

2,00% a.a.

Taxa de performance

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

Início do fundo

01/12/2011

Prazo do fundo

7 anos

Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

Administrador

Intrag DTVM Ltda.

Prezado Investidor,

No terceiro trimestre de 2017, o foco da equipe de gestão se concentra no repasse dos clientes, venda dos estoques remanescentes e monitoramento da saúde financeira dos incorporadores parceiros.

O portfólio atingiu o patamar de **95%** das obras concluídas com o avanço da única obra do portfólio para 31% e previsão de Habite-se para Junho de 2018.

Com a evolução dos processos de repasse, os empreendimentos **Ilumini**, **Cidade Viva Comercial** e **Terrara** ainda apresentaram uma absorção negativa nas vendas devido aos distratos dos adquirentes inadimplentes. Apesar disso, percebe-se melhora no total de vendas da carteira, encerrando o trimestre com **66%** de suas unidades vendidas, em destaque para os empreendimentos **Scenario**, **Cores da Mata** e **Maralta**. Entretanto, o mercado segue em um ritmo lento de retomada, com a melhora na velocidade de vendas, associadas a uma política comercial mais agressiva.

Com relação ao projeto **Terrara**, devido ao pedido de Recuperação Judicial do Grupo Tiner, incorporador responsável pelo projeto, o processo judicial ainda continua em andamento e o Fundo junto ao assessor jurídico seguem monitorando de perto o caso.

Analisando o risco de crédito dos nossos parceiros, a equipe de gestão identificou uma deterioração na saúde financeira do incorporador responsável pelo projeto **Cores da Mata**, especialmente pela demora na retomada do setor. Com isso, iniciamos um processo de finalização da parceria, convertendo nossa participação acionária em unidades residenciais prontas. A previsão de conclusão desse processo é no 4º trimestre de 2017.

Conforme comunicado enviado a mercado no dia 30 de novembro, em dezembro o Fundo realizou uma distribuição no valor de **R\$25.000.000** (dos quais R\$ 21.331.121 de principal e R\$ 3.668.879 de rendimentos) referente ao retorno parcial do capital investido em ativos integrantes da sua carteira, principalmente do empreendimento Ilumini em que deve ser desinvestido ainda em 2017.

A expectativa de rentabilidade para o Fundo se mantém em relação ao divulgado no último relatório, no patamar de **IPCA + 5%** a.a. isento de taxa e imposto de renda.

Histórico de chamadas e distribuições de capital

Chamadas de Capital	Cotas	Reais	R\$ / Cota
1. Agosto/2012	29.764.281	29.764.281	1,000000
2. Dezembro/2012	15.000.021	15.000.021	1,000000
3. Agosto/2013	34.708.724	36.994.999	1,065870
4. Dezembro/2013	7.442.211	7.999.977	1,074946
5. Julho/2014	4.415.610	5.000.004	1,132347
6. Janeiro/2015	10.411.063	11.999.891	1,152610
7. Março/2015	25.449.744	29.998.043	1,178717
8. Novembro/2015	7.973.012	10.002.078	1,254492
9. Dezembro/2015	50.296.946	63.663.347	1,265750
TOTAL	185.471.612	210.422.641	

Distribuições de Capital	Principal (R\$)	R\$ / Cota	Dividendos (R\$)	R\$ / Cota
1. Julho/2016			799.997	0,004313
2. Janeiro/2017			924.904	0,004987
3. Maio/2017	25.915.063	0,139725	4.084.297	0,022021
TOTAL	25.915.063		5.809.199	

Composição da Carteira

Empreendimentos Desinvestidos	Localização	Participação do projeto no FII	Capital Comprometido ⁱ	Valor Desembolsado ⁱⁱ	TIR a.a. Realizada ⁱⁱⁱ
Botânica	São Paulo - SP	4%	7.000	7.000	25,5%
Empreendimentos Investidos					
Solaris	São Vicente - SP	12%	20.454	25.197	
Scenario	São Paulo - SP	5%	8.500	7.160	
Ventura	São Paulo - SP	5%	9.500	9.427	
Cores da Mata	São Paulo - SP	2%	3.856	3.971	
Maralta	Santos - SP	5%	8.307	8.465	
Florae	Cotia - SP	11%	18.917	18.960	
Ilumini	Cotia - SP	12%	21.636	7.395	
Cidade Viva	Santo André - SP	15%	26.600	22.045	
Le Provence	Aracaju - SE	15%	25.996	25.462	
Terrara	São Paulo - SP	11%	18.971	21.521	
Face	São Paulo - SP	3%	6.126	6.126	
TOTAL		100%	175.864	162.728	

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

ii. Valor histórico na data do desembolso

iii. Taxa Interna de Retorno nominal ao ano dos projetos desinvestidos

Evolução de Obra

			1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17
Obras Concluídas	Início de Obra	Habite-se							
Botânica	jul-13	mai-15	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Cores da Mata	set-13	ago-15	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Florae	jan-14	jan-16	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Solaris	mai-14	set-16	79%	93%	100%	100%	100%	100%	100%
Le Provence	fev-14	mar-16	96%	99%	100%	100%	100%	100%	100%
Scenario	jun-14	jul-16	87%	97%	100%	100%	100%	100%	100%
Ventura	jul-14	nov-16	71%	83%	95%	100%	100%	100%	100%
Cidade Viva Comercial	abr-14	nov-16	86%	92%	97%	100%	100%	100%	100%
Terrara	ago-14	mar-17	76%	88%	98%	99%	100%	100%	100%
Maralta	ago-14	abr-17	63%	74%	87%	95%	99%	100%	100%
Illumini	fev-15	abr-17	64%	77%	90%	97%	99%	100%	100%
Cidade Viva Residencial	ago-14	dez-17 ^{iv}	54%	59%	66%	71%	84%	99%	99%
Obras Em Andamento									
Face	nov-16	jun-18 ^{iv}	-	-	-	8%	14%	19%	31%
KINEA II RE FII			81%	89%	94%	90%	92%	94%	95%

iv. Data Prevista para obtenção do Habite-se

Unidades Vendidas

		3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17
Empreendimentos	Lançamento									
Botânica	jul-12	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Solaris	ago-13	40%	37%	34%	33%	28%	24%	30%	37%	44%
Scenario	dez-13	79%	78%	77%	77%	60%	61%	71%	88%	97%
Ventura	mar-14	53%	58%	60%	64%	65%	67%	72%	85%	92%
Cores da Mata	jun-13	64%	57%	54%	56%	62%	71%	71%	76%	89%
Maralta	dez-13	40%	40%	40%	37%	34%	23%	23%	20%	40%
Florae	dez-12	86%	79%	70%	57%	46%	45%	48%	54%	58%
Illumini	mai-14	73%	75%	73%	72%	69%	67%	61%	52%	48%
Cidade Viva Comercial	set-13	49%	52%	50%	53%	52%	51%	47%	46%	42%
Cidade Viva Residencial	nov-13	54%	59%	61%	65%	69%	72%	72%	75%	75%
Le Provence	jul-13	52%	53%	52%	51%	45%	37%	36%	46%	52%
Terrara	ago-14	52%	54%	50%	95%	96%	96%	98%	93%	90%
Face	abr-16	-	-	-	10%	17%	36%	37%	49%	53%
KINEA II RE FII		62%	63%	62%	58%	58%	60%	60%	64%	66%

Mercado Imobiliário

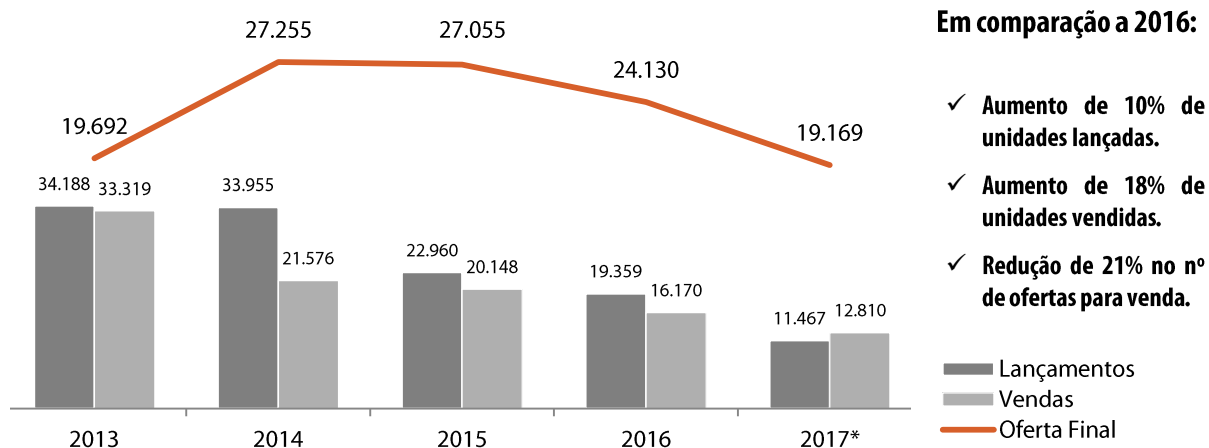
No terceiro trimestre de 2017, o mercado imobiliário da cidade de São Paulo apresentou um aumento de 10% no volume de lançamentos e um aumento de 18% em vendas em relação aos resultados apurados em igual período de 2016. Em destaque para as unidades residenciais com tipologia de 2 dormitórios com área útil de 45 m² e 65 m² e preço entre R\$ 240.000 e R\$ 500.000.

Com a melhora nos indicadores macroeconômicos (geração de emprego, PIB, índices de confiança e inflação), o setor tem demonstrado sinais iniciais de melhora, com a evolução no número de unidades lançadas e vendidas. No acumulado do ano, foram 12.810 unidades comercializadas contra 11.467 unidades lançadas.

Outro ponto importante seria a diminuição da taxa básica de juros (Selic) que caiu de 10,25% ao final do segundo semestre para 8,25%, que se impactarem as taxas de financiamento imobiliário, possibilitam que mais famílias consigam obter financiamento. Atualmente a taxa se encontra em 7%.

Apesar dessa perspectiva otimista, o ano de 2018 ainda é de incerteza para o país devido as eleições presidenciais e as reformas fiscais em aprovação.

Lançamentos, Vendas e Oferta Final Número de Unidades



* até set/2017

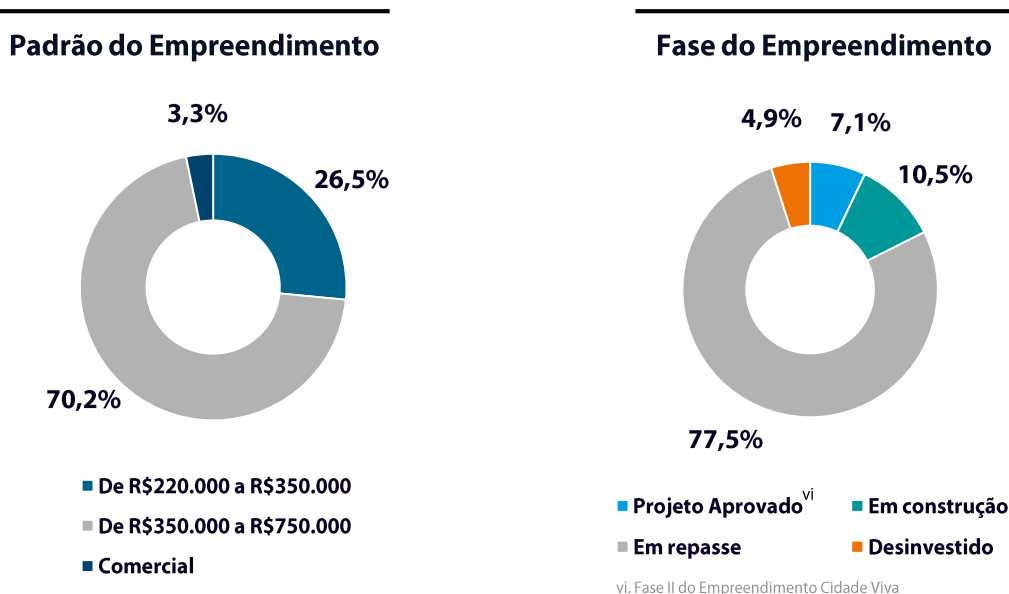
Fonte Secovi/SP - Cidade de São Paulo

Performance dos Investimentos

	Exposição de Capital ^v			Lucro Esperado ^v			% Vendas		% Obras	
	Aprovado	Realizado		Aprovado	Previsto		Aprovado	Realizado	Aprovado	Realizado
Empreendimentos Desinvestidos										
Botânica	R\$ 7,8		R\$ 7,8	R\$ 3,9		R\$ 3,9	100%		100%	100%
Empreendimentos Investidos										
Solaris	R\$ 23,6		R\$ 25,1	R\$ 9,6		R\$ 2,5	100%		44%	100%
Scenario	R\$ 12,1		R\$ 9,0	R\$ 7,7		R\$ 7,5	100%		97%	100%
Ventura	R\$ 14,5		R\$ 12,0	R\$ 8,2		R\$ 6,5	100%		92%	100%
Cores da Mata	R\$ 5,3		R\$ 5,0	R\$ 2,8		R\$ 2,5	100%		89%	100%
Maralta	R\$ 10,9		R\$ 10,4	R\$ 6,4		R\$ 3,0	100%		40%	100%
Florae	R\$ 23,4		R\$ 20,4	R\$ 6,7		R\$ 2,0	100%		58%	100%
Ilumini	R\$ 10,1		R\$ 9,0	R\$ 7,0		R\$ 7,0	100%		48%	100%
Cidade Viva Office	R\$ 33,6		R\$ 27,1	R\$ 22,8		R\$ 5,0	100%		42%	100%
Cidade Viva Residencial	R\$ 33,6		R\$ 27,1	R\$ 22,8		R\$ 5,0	100%		75%	100%
Le Provence	R\$ 26,5		R\$ 26,5	R\$ 9,9		R\$ 3,5	100%		52%	100%
Terrara	R\$ 21,4		R\$ 21,4	R\$ 8,4		R\$ 7,0	96%		90%	100%
Face	R\$ 6,7		R\$ 6,8	R\$ 6,5		R\$ 4,5	66%		53%	31%

v. Valores em milhões

Share de Alocação por Padrão e Fase dos Projetos já Investidos



vi. Fase II do Empreendimento Cidade Viva

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS:

EMPREENDIMENTO DESINVESTIDO:

BOTÂNICA



EMPREENDIMENTO DESINVESTIDO
LOCALIZAÇÃO: São Paulo - SP
VGv: R\$ 58 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 19%
UNIDADES: 226
TIPOLOGIA: 53 a 63 m²
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 m²
SEGMENTO DE MERCADO: Média Renda

SCENARIO



EMPREENDIMENTO ENTREGUE
LOCALIZAÇÃO: São Paulo - SP
VGv: R\$ 65 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%
UNIDADES: 96
TIPOLOGIA: 86 m²
SEGMENTO DE MERCADO: Média Renda

VENTURA



EMPREENDIMENTO ENTREGUE
LOCALIZAÇÃO: São Paulo - SP
VGv: R\$ 76 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%
UNIDADES: 144
TIPOLOGIA: 67 m²
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 m²
SEGMENTO DE MERCADO: Econômico

MARALTA



EMPREENDIMENTO ENTREGUE
LOCALIZAÇÃO: Santos - SP
VGv: R\$ 84 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 18%
UNIDADES: 198
TIPOLOGIA: 50 a 79 m²
SEGMENTO DE MERCADO: Média Renda

FLORAE



EMPREENDIMENTO ENTREGUE
LOCALIZAÇÃO: Cotia - SP
VGv: R\$ 65 mm
PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%
UNIDADES: 199
TIPOLOGIA: 51 a 70 m²
SEGMENTO DE MERCADO: Econômico

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS:

ILUMINI



EMPREENDIMENTO ENTREGUE

LOCALIZAÇÃO: Cotia - SP

VGv: R\$ 57 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%

UNIDADES: 220

TIPOLOGIA: 51 a 77 m²

SEGMENTO DE MERCADO: Econômico

CIDADE VIVA COMERCIAL



EMPREENDIMENTO ENTREGUE

LOCALIZAÇÃO: Santo André - SP

VGv: R\$ 115 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 17%*

UNIDADES: 383

TIPOLOGIA: 35 a 500 m²

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

VGv: R\$ 303 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 17%*

UNIDADES: 593

TIPOLOGIA: 68, 88 a 120 m²

SEGMENTO DE MERCADO: Média Renda

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

LE PROVENCE



EMPREENDIMENTO ENTREGUE

LOCALIZAÇÃO: Aracaju - SE

VGv: R\$ 81 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%

UNIDADES: 110

TIPOLOGIA: 115 m²

SEGMENTO DE MERCADO: Médio Alto

TERRARA



EMPREENDIMENTO ENTREGUE

LOCALIZAÇÃO: São Paulo - SP

VGv: R\$ 27 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 20%

UNIDADES: 57

TIPOLOGIA: 91 a 96 m²

SEGMENTO DE MERCADO: Média Renda

EMPREENDIMENTOS EM CONSTRUÇÃO:

FACE



EMPREENDIMENTO EM CONSTRUÇÃO

LOCALIZAÇÃO: São Paulo - SP

VGv: R\$ 58 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%

UNIDADES: 263

TIPOLOGIA: 35 a 48 m²

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

VGv (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 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 Participação 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 571, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde 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



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.