

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FII

KNRE11

CNPJ: 14.423.780/0001-97

Kinea

uma empresa 

RELATÓRIO DE GESTÃO

Ref. 1T2019

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 Líquidoⁱ

R\$ 125.928.396,38

Quantidade de Quotasⁱ

18.547.161,20

Valor patrimonial da cotaⁱ

R\$ 6,79

Taxa de administração

2,00% a.a.

Taxa de performance

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

Início do Fundo

Dezembro/2011

Prazo do Fundo

Agosto/2019

Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

Administrador

Intrag DTVM Ltda.

No 1º trimestre de 2019, o Fundo distribuiu R\$ 6,8 MM, totalizando R\$ 111 MM desde o início, o que representa 53% do capital aportado pelos cotistas.

O Fundo atingiu o patamar de 83% de unidades vendidas, com destaque para os empreendimentos Face e Solaris, que mesmo diante do cenário desafiador do mercado, mantiveram boa velocidade de vendas nos últimos meses. Como consequência das vendas, em janeiro o financiamento a produção do Face foi quitado, e o projeto passou a distribuir resultados aos sócios. As vendas do empreendimento Cores da Mata foram finalizadas em março, e após o repasse junto ao Banco, o desinvestimento deverá ser concluído no 2º trimestre.

No Cidade Viva Residencial e Comercial, o Gestor em conjunto com a OR continuam focados em monetizar o estoque remanescente e na negociação com os adquirentes que pretendem distratar seus contratos. O principal desafio do empreendimento, continua sendo o preço de vendas das unidades que permanecem em patamares bastante descontados. O financiamento da fase residencial deverá ser quitado ao longo do 2º trimestre e a partir de então, parte dos recursos gerados pela fase residencial poderão ser destinados para acelerar a quitação do financiamento da fase comercial.

Por conta do atual percentual de unidades em estoque em alguns empreendimentos, levaremos aos quotistas proposta para postergação do prazo de vencimento do Fundo, processo que deverá ocorrer no 2º trimestre deste ano.

O retorno previsto para o Fundo é de IPCA + 2% a.a, isento de IRPF. Esta rentabilidade poderá ainda ser revisada caso o cenário se prolongue além de nossas estimativas.

i. Data-base: 29/03/2019.

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 ^{iv}	Reais	R\$ / Cota ^{iv}
1. Dezembro/2011 ⁱⁱⁱ	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
TOTAL	18.547.161	210.432.641	

iii. Chamada inicial de capital realizada na prospecção do Fundo

Distribuições de Capital	Principal (R\$)	R\$ / Cota ^{iv}	Dividendos (R\$)	R\$ / Cota ^{iv}
1. Julho/2016	-	-	799.997	0,043
2. Janeiro/2017	-	-	924.904	0,050
3. Maio/2017	25.915.063	1,397	4.084.297	0,220
4. Nov/2017	21.331.121	1,150	3.668.879	0,198
5. Jan/2018	-	-	2.199.996	0,119
6. Jun/2018	-	-	15.000.247	0,809
7. Jul/2018	14.999.738	0,809	-	-
8. Ago/2018	4.617.173	0,249	5.382.827	0,290
9. Nov/2018	2.895.249	0,156	2.104.751	0,113
10. Jan/2019	2.500.000	0,135	-	-
11. Mar/2019	2.046.980	0,110	2.253.020	0,121
TOTAL	74.305.324	4,006	36.418.918	1,963

iv. Valores refletos o inplit 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 ^v	Valor Desembolsado ^{vi}	TIR a.a. Realizada ^{vii}
Botânica	São Paulo - SP	4%	7.000	7.000	25,5%
Illumini	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%

Empreendimentos Investidos

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	
TOTAL		100%	175.864	166.832	

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.

Evolução de Obra

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

Unidades Vendidas

		3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	2T18	3T18	4T18	1T19
Empreendimentos	Lançamento											
Botânica	jul-12	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Solaris	ago-13	28%	24%	30%	37%	44%	44%	51%	63%	67%	75%	80%
Scenario	dez-13	60%	61%	71%	88%	97%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ventura	mar-14	65%	67%	72%	85%	92%	97%	100%	100%	100%	100%	100%
Unidades Sergus ^{ix}	jun-13/jun-12	-	-	-	-	-	2%	14%	17%	17%	21%	31%
Maralta	dez-13	34%	23%	23%	20%	40%	54%	66%	71%	100%	100%	100%
Florae	dez-12	46%	45%	48%	54%	58%	58%	58%	58%	65%	68%	74%
Ilumini	mai-14	69%	67%	61%	52%	48%	50%	100%	100%	100%	100%	100%
Cidade Viva Comercial	set-13	52%	51%	47%	46%	42%	43%	45%	47%	47%	48%	51%
Cidade Viva Residencial	nov-13	69%	72%	72%	75%	75%	75%	77%	82%	85%	87%	87%
Le Provence	jul-13	45%	37%	36%	46%	52%	64%	67%	67%	68%	65%	64%
Terrara	ago-14	96%	96%	98%	93%	90%	88%	90%	90%	90%	90%	90%
Face	abr-16	17%	36%	37%	49%	53%	60%	62%	66%	77%	85%	91%
KINEA II RE FII		58%	60%	60%	64%	66%	67%	72%	73%	78%	81%	83%

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

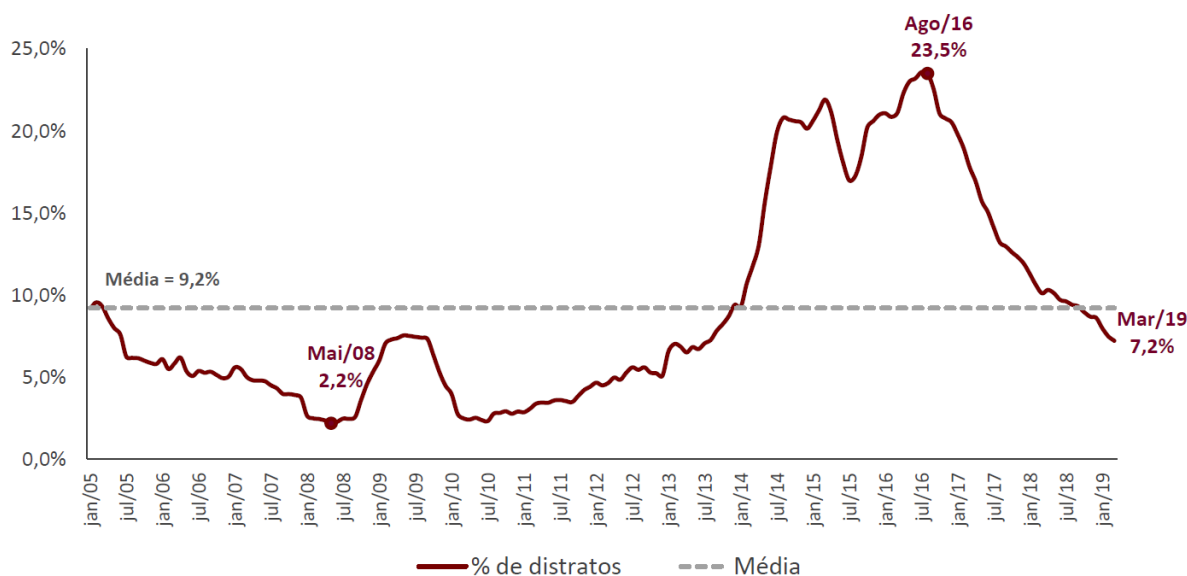
Mercado Imobiliário

No 1º trimestre de 2019, a comercialização de imóveis na cidade de São Paulo totalizou 6.785 unidades, 17,9% superior em relação ao mesmo período do ano de 2018. Já os lançamentos do período foram de 3.237 unidades, representando um crescimento de 21,9% em relação ao mesmo período do ano de 2018. No volume total de lançamento, houve 3.020 unidades de médio e alto padrão, um aumento de 88,9% comparado às 1.599 lançadas no 1º trimestre de 2018, refletindo a retomada da confiança do setor em lançamentos.

Entretanto, apesar da melhora dos indicadores neste 1º primeiro trimestre, quando comparado ao mesmo período do ano anterior, 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.

O mercado faz avaliação que nesses imóveis não existe a mesma força de vendas dos lançamentos, visto que os clientes necessitam de uma entrada maior e obtenção do financiamento na sequência. Outro ponto a observar é a necessidade das incorporadoras em vender estoque para gerar caixa dificulta a recuperação de preço nos imóveis com essas características.

O índice de distrato sobre as vendas vem sendo reduzido gradativamente desde agosto de 2016, onde era de 23,5% e atingiu 7,2% em março de 2019, o menor valor dos últimos 5 anos, conforme gráfico abaixo.

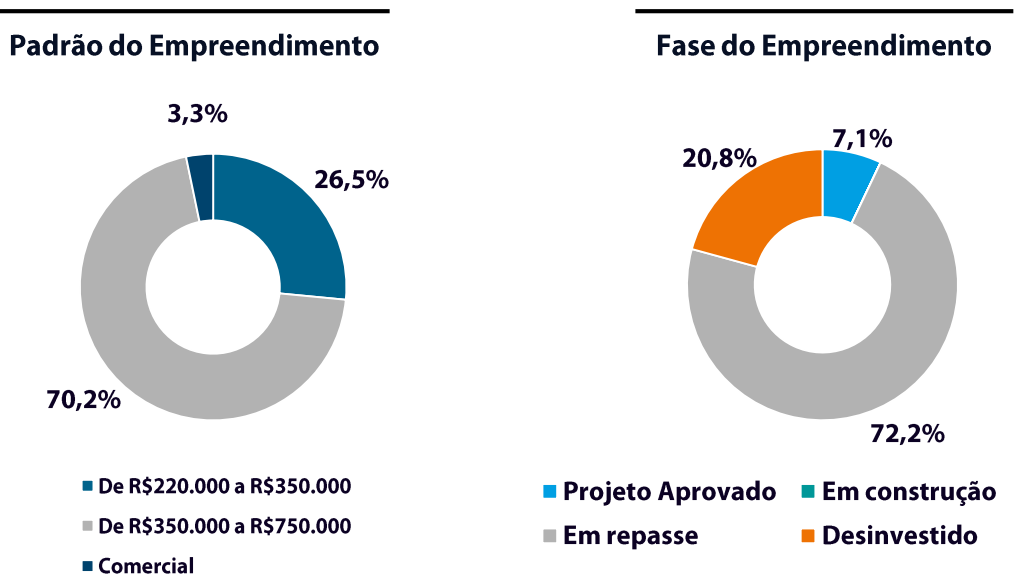


Performance dos Investimentos

	Exposição de Capital ^{xi}			Lucro Esperado ^{xi}			% Vendas			% Obras		
	Aprovado	Realizado		Aprovado	Previsto		Aprovado	Realizado		Aprovado	Realizado	
Empreendimentos Desinvestidos												
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%
Empreendimentos Investidos												
Solaris	R\$ 23,1	●	R\$ 26,5	R\$ 9,6	●	R\$ 2,5	100%	●	80%	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%	●	74%	100%	●	100%
Cidade Viva Office	R\$ 33,6	●	R\$ 27,1	R\$ 22,8	●	R\$ 0,0	100%	●	51%	100%	●	100%
Cidade Viva Residencial	R\$ 33,6	●	R\$ 27,1	R\$ 22,8	●	R\$ 0,0	100%	●	87%	100%	●	100%
Le Provence	R\$ 32,0	●	R\$ 25,5	R\$ 9,9	●	R\$ 1,0	100%	●	64%	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%	●	91%	100%	●	100%

xi. Valores em milhões

Share de Alocação por Padrão e Fase dos Projetos já Investidos



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 m²

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 m²

SEGMENTO DE MERCADO: Econômico

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

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

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

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

PORTFÓLIO DE IMÓVEIS:

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

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

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

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

UNIDADES SERGUS*



EMPREENDIMENTO ENTREGUE

LOCALIZAÇÃO: São Paulo - SP

VGv: R\$ 23 mm

PARTICIPAÇÃO DO FII: 100%

UNIDADES: 42

TIPOLOGIA: 49 a 89 m²

SEGMENTO DE MERCADO: Média Renda e Econômico

* 12 unidades empreendimento Cores da Mata e 30 unidades empreendimento Cinque Terre

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

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 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 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