

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FII

KNRE11

CNPJ: 14.423.780/0001-97

Kinea

uma empresa 

RELATÓRIO DE GESTÃO

Ref. 4T 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\$ 193.874.623

Número de cotistas

676

Valor patrimonial da cota

Posição em 29/12/17

R\$ 1,0453061

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

Ago.2019

Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

Administrador

Intrag DTVM Ltda.

Prezado Investidor,

No quarto 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 35% e previsão de Habite-se para Julho de 2018.

Como parte do processo de acompanhamento dos parceiros do Fundo, a equipe de gestão, identificou ao longo do ano de 2017, que o incorporador responsável pelo empreendimento **Cores da Mata**, apresentou deterioração de crédito, fato que poderia impactar comercialmente a venda das unidades do empreendimento e retardar a finalização desta operação. Com base neste cenário, iniciamos o processo de negociação para o descruzamento da nossa participação societária da operação com este incorporador, convertendo-a em 42 unidadesⁱ prontas e livres de hipoteca. Com a conclusão da operação, o Fundo passa a ter autonomia total nas decisões envolvendo estas unidades. Nossa expectativa é de que, com a venda efetiva das unidades, haja uma melhora no resultado deste investimento para o Fundo.

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

Com a evolução dos processos de repasse, o empreendimento **Cidade Viva Comercial** apresentou uma absorção negativa nas vendas devido aos distratos dos adquirentes inadimplentes ou que não conseguiram aprovação de crédito para repasse. Apesar disso, percebe-se melhora no total de vendas da carteira, encerrando o trimestre com **67%** de suas unidades vendidas, com destaque para os empreendimentos **Scenario**, **Le Provence** e **Maralta**.

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, cuja conclusão do desinvestimento ocorreu em Nov/17. Em 29/12/2017, ocorreu a divulgação de distribuição de dividendos no valor de **R\$2.200.000**, realizada em Jan/2018.

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.

i. Fundo recebeu 42 unidades prontas dos empreendimentos Cores da Mata e Cinque Terre, ambos localizados na cidade de São Paulo.

Histórico de chamadas e distribuições de capital

Chamadas de Capital	Cotas	Reais	R\$ / Cota
1. Dezembro/2011 ⁱⁱ	10.000	10.000	1,000000
2. Agosto/2012	29.764.281	29.764.281	1,000000
3. Dezembro/2012	15.000.021	15.000.021	1,000000
4. Agosto/2013	34.708.724	36.994.999	1,065870
5. Dezembro/2013	7.442.211	7.999.977	1,074946
6. Julho/2014	4.415.610	5.000.004	1,132347
7. Janeiro/2015	10.411.063	11.999.891	1,152610
8. Março/2015	25.449.744	29.998.043	1,178717
9. Novembro/2015	7.973.012	10.002.078	1,254492
10. Dezembro/2015	50.296.946	63.663.347	1,265750
TOTAL	185.471.612	210.432.641	

ii. Chamada inicial de capital realizada na prospecção do Fundo

Distribuições de Capital	Principal (R\$)	R\$ / Cota	Dividendos (R\$)	R\$ / Cota
1. Julho/2016			799.997	0,004313314
2. Janeiro/2017			924.904	0,004986769
3. Maio/2017	25.915.063	0,139725229	4.084.297	0,022021146
4. Nov/2017	21.331.121	0,115010167	3.668.879	0,019781351
5. Dez/2017			2.200.000	0,011861654
TOTAL	47.246.184	0,254735396	11.678.078	0,062964234

Composição da Carteira

Empreendimentos Desinvestidos	Localização	Participação do projeto no FII	Capital Comprometido ⁱⁱⁱ	Valor Desembolsado ^{iv}	TIR a.a. Realizada ^v
Botânica	São Paulo - SP	4%	7.000	7.000	25,5%
Ilumini	Cotia - SP	12%	21.636	7.395	15,8%
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	
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	

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

iv. Valor histórico na data do desembolso

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

Evolução de Obra

			1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17
Obras Concluídas	Início de Obra	Habite-se								
Botânica	jul-13	mai-15	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Cores da Mata	set-13	ago-15	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Florae	jan-14	jan-16	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Solaris	mai-14	set-16	79%	93%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Le Provence	fev-14	mar-16	96%	99%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Scenario	jun-14	jul-16	87%	97%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ventura	jul-14	nov-16	71%	83%	95%	100%	100%	100%	100%	100%
Cidade Viva Comercial	abr-14	nov-16	86%	92%	97%	100%	100%	100%	100%	100%
Terrara	ago-14	mar-17	76%	88%	98%	99%	100%	100%	100%	100%
Maralta	ago-14	abr-17	63%	74%	87%	95%	99%	100%	100%	100%
Illumini	fev-15	abr-17	64%	77%	90%	97%	99%	100%	100%	100%
Obras Em Andamento										
Cidade Viva Residencial	ago-14	fev-18 ^{vi}	54%	59%	66%	71%	84%	99%	99%	99%
Face	nov-16	jun-18 ^{vi}	-	-	-	8%	14%	19%	31%	35%
KINEA II RE FII			81%	89%	94%	90%	92%	94%	95%	95%

vi. Data Prevista para obtenção do Habite-se

Unidades Vendidas

		3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17
Empreendimentos	Lançamento										
Botânica	jul-12	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Solaris	ago-13	40%	37%	34%	33%	28%	24%	30%	37%	44%	44%
Scenario	dez-13	79%	78%	77%	77%	60%	61%	71%	88%	97%	100%
Ventura	mar-14	53%	58%	60%	64%	65%	67%	72%	85%	92%	97%
Unidades Sergus	jun-13/jun-12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2% ^{vii}
Maralta	dez-13	40%	40%	40%	37%	34%	23%	23%	20%	40%	54%
Florae	dez-12	86%	79%	70%	57%	46%	45%	48%	54%	58%	58%
Illumini	mai-14	73%	75%	73%	72%	69%	67%	61%	52%	48%	50%
Cidade Viva Comercial	set-13	49%	52%	50%	53%	52%	51%	47%	46%	42%	43%
Cidade Viva Residencial	nov-13	54%	59%	61%	65%	69%	72%	72%	75%	75%	75%
Le Provence	jul-13	52%	53%	52%	51%	45%	37%	36%	46%	52%	64%
Terrara	ago-14	52%	54%	50%	95%	96%	96%	98%	93%	90%	88%
Face	abr-16	-	-	-	10%	17%	36%	37%	49%	53%	60%
KINEA II RE FII		62%	63%	62%	58%	58%	60%	60%	64%	66%	67%

vii. Percentual considerado com base nas 42 unidades recebidas

Mercado Imobiliário

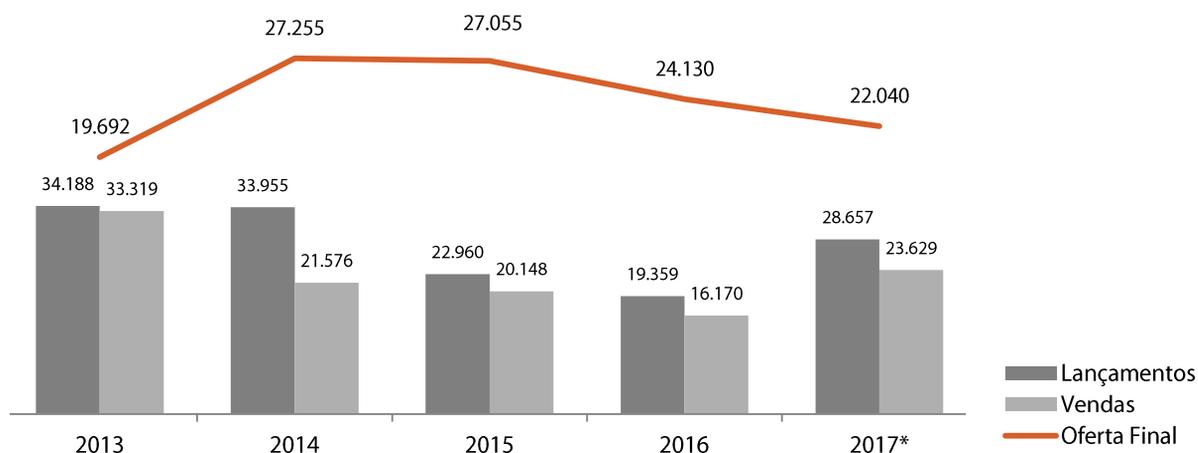
No quarto trimestre de 2017, o mercado imobiliário da cidade de São Paulo apresentou um aumento de 48% no volume de lançamentos e um aumento de 46% em vendas em relação aos resultados apurados em igual período de 2016. Destaque para as unidades residenciais com tipologia de 2 dormitórios com área útil de 45 m², preço de até R\$ 240.000 e localizados na Zona Norte. A maior concentração de oferta ficou na faixa de R\$ 240.001 e R\$ 500.000.

O ano de 2017 foi a retomada do setor, com melhora nos indicadores de vendas e redução na quantidade de distratos, maior problema dos incorporadores. 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.

A projeção dos economistas, segundo o Boletim Focus do Bacen (Banco Central do Brasil), estima-se um patamar de crescimento acima de 5% nas vendas em 2018 dependendo da geração de empregos, como dos níveis de inflação ao longo do ano.

Outro ponto importante seria a nova tendência de diminuição da taxa básica de juros (Selic) que se impactarem as taxas de financiamento imobiliário, possibilitam que mais famílias consigam obter financiamento.

Lançamentos, Vendas e Oferta Final Número de Unidades



* até dez/2017

Fonte Secovi/SP - Cidade de São Paulo

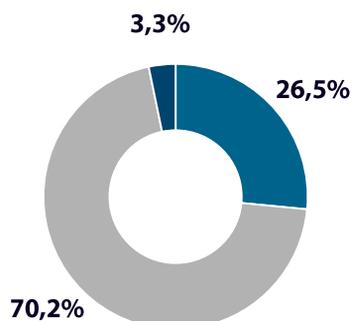
Performance dos Investimentos

	Exposição de Capital ^{viii}		Lucro Esperado ^{viii}		% 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%	● 50%	100%	● 100%
Empreendimentos Investidos								
Solaris	R\$ 23,6	● R\$ 25,1	R\$ 9,6	● R\$ 0,5	100%	● 44%	100%	● 100%
Scenario	R\$ 12,1	● R\$ 9,0	R\$ 7,7	● R\$ 7,5	100%	● 100%	100%	● 100%
Ventura	R\$ 14,5	● R\$ 12,0	R\$ 8,2	● R\$ 6,5	100%	● 92%	100%	● 100%
Unidades Sergus	R\$ 5,3	● R\$ 5,0	R\$ 2,8	● R\$ 4,5	100%	● 2%	100%	● 100%
Maralta	R\$ 10,9	● R\$ 10,4	R\$ 6,4	● R\$ 3,0	100%	● 54%	100%	● 100%
Florae	R\$ 23,4	● R\$ 20,4	R\$ 6,7	● R\$ 1,0	100%	● 58%	100%	● 100%
Cidade Viva Office	R\$ 33,6	● R\$ 27,1	R\$ 22,8	● R\$ 6,0	100%	● 43%	100%	● 100%
Cidade Viva Residencial	R\$ 33,6	● R\$ 27,1	R\$ 22,8	● R\$ 6,0	100%	● 75%	100%	● 100%
Le Provence	R\$ 26,5	● R\$ 26,5	R\$ 9,9	● R\$ 1,0	100%	● 64%	100%	● 100%
Terrara	R\$ 21,4	● R\$ 21,4	R\$ 8,4	● R\$ 7,0	100%	● 88%	100%	● 100%
Face	R\$ 6,7	● R\$ 6,8	R\$ 6,5	● R\$ 4,5	74%	● 60%	35%	● 35%

viii. Valores em milhões

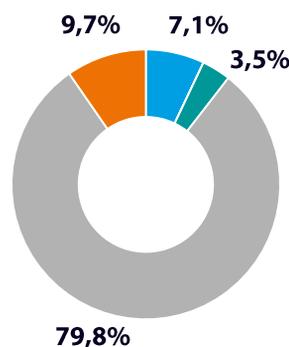
Share de Alocação por Padrão e Fase dos Projetos já Investidos

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:

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

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

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

VG (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 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 a 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 Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: contato@kineacom.br



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