

## OBJETIVO

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.

[Prospecto](#) do Fundo

## INFORMAÇÕES GERAIS

|                                   |
|-----------------------------------|
| <b>INÍCIO DO FUNDO:</b>           |
| Agosto de 2012                    |
| <b>QUANTIDADE DE COTAS:</b>       |
| 18.547.161,2                      |
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO:</b>        |
| R\$ 14.845.815 <sup>3</sup>       |
| <b>VALOR PAT. POR COTA:</b>       |
| R\$ 0,79 <sup>3</sup>             |
| <b>TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:</b>     |
| 0,04% a.a.                        |
| <b>TAXA DE PERFORMANCE:</b>       |
| 20% do que exceder IPCA + 6% a.a. |
| <b>VENCIMENTO DO FUNDO:</b>       |
| Nov.2024                          |
| <b>PÚBLICO ALVO:</b>              |
| Investidor qualificado            |
| <b>CLASSIFICAÇÃO FUNDO:</b>       |
| Investimento Imobiliário          |
| <b>GESTOR:</b>                    |
| Kinea Investimentos               |
| <b>ADMINISTRADOR:</b>             |
| Intrag DTVM                       |

## UNIDADES VENDIDAS

99%

## OBRAS CONCLUÍDAS

100%

## MERCADO

O mercado<sup>1</sup> de São Paulo segue apresentando uma performance comercial positiva e consistente ao longo de 2024. No acumulado até junho foram comercializadas e lançadas, respectivamente, 47.197 e 41.386 unidades. Este resultado representa um incremento de 37% nas vendas e de 41% nos lançamentos em comparação ao mesmo período de 2023.

No período acumulado dos últimos 12 meses (jul/23 a jun/24) as vendas alcançaram 88.887 unidades, um acréscimo de 25% comparado ao período anterior (jul/22 a jun/23), um novo recorde no volume de vendas para um período de 12 meses.

É importante reforçar que o volume de vendas no mês foi positivamente impactado pelo alto volume de lançamentos no mês de junho, cujo resultado foi de 9.259 unidades vendidas e 12.800 unidades lançadas, acréscimo de 56% e 98%, respectivamente, quando comparado com junho de 2023. Apesar do aumento no volume de lançamento, destacamos que a oferta final disponível para vendas totaliza 57.625 unidades, uma saudável redução de aproximadamente 6.500 unidades (ou 10%) quando comparado com junho/23.

Como último ponto, destacamos que grande parte do volume de lançamentos e da performance de vendas recente está concentrado na tipologia de apartamentos de até 45m<sup>2</sup> (englobando os apartamentos studio e principalmente os projetos Minha Casa Minha Vida), representando no mês 84% do total de mercado, onde especialmente o mercado econômico tem sido beneficiado por incentivos e subsídios dos Governo Federal e do recém aprovado Plano Diretor da Cidade de São Paulo.

Por fim, observamos que a performance de vendas permanece resiliente, mas segue merecendo atenção o mercado de média renda, mais sensível ao momento macroeconômico e, portanto, mais dependente de disponibilidade de crédito e confiança do consumidor. Para este segmento, esperamos uma melhor performance quando o movimento de redução nas taxas de juros do financiamento imobiliário se concretizar, e, especialmente, se refletir em uma redução da taxa<sup>2</sup> de juros do financiamento imobiliário que atualmente se encontra no alto patamar de 11,6% a.a. (ante 7,6% a.a. em 2021).

1. Fonte: SECOVI.
2. Fonte: Banco Central
3. Data Base 31/08/2024

## FUNDO

A equipe de gestão permanece com as conversas em andamento para a liquidação dos ativos remanescentes do Fundo, apesar da velocidade das tratativas estarem demandando um prazo maior para sua conclusão.

Os trabalhos continuam no monitoramento dos recebíveis do terreno e negociação dos últimos acordos para liquidar o passivo judicial da carteira da SPE Santo André.

A rentabilidade esperada para o Fundo permanece em 2% a.a. e poderá ser revisada conforme evolução das conversas de liquidação dos ativos remanescentes do portfólio.

## CHAMADA DE CAPITAL

|                              | Dez -11 | Ago-12     | Dez-12     | Ago-13     | Dez-13    | Jul-14    | Jan-15     | Mar-15     | Nov-15     | Dez-15     | Total        |
|------------------------------|---------|------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| <b>R\$</b>                   | 10.000  | 29.764.281 | 15.000.021 | 36.994.999 | 7.999.997 | 5.000.004 | 11.999.891 | 29.998.043 | 10.002.078 | 63.663.347 | 210.432.641  |
| <b>Cotas</b>                 | 1.000   | 29.764.281 | 15.000.021 | 34.708.724 | 7.442.211 | 4.415.610 | 10.411.063 | 25.449.744 | 7.973.012  | 50.296.946 | 18.547.161,2 |
| <b>R\$/Cotas<sup>1</sup></b> | 0,100   | 0,100      | 0,100      | 0,107      | 0,108     | 0,113     | 0,115      | 0,118      | 0,125      | 0,127      | -            |

## DISTRIBUIÇÃO DE CAPITAL

|                              | 2016    | 2017       | 2018       | 2019 <sup>2</sup> | 2020       | 2021       | Jan-22  | Fev-22     | Jul-22  | Dez-22    | Jan-23    |
|------------------------------|---------|------------|------------|-------------------|------------|------------|---------|------------|---------|-----------|-----------|
| <b>Principal (R\$)</b>       | -       | 47.246.184 | 22.512.160 | 27.332.309        | 26.155.335 | 20.902.667 | -       | 14.000.000 | 972.000 | 7.330.000 | 1.300.000 |
| <b>R\$/ cota<sup>1</sup></b> | -       | 0,25       | 1,21       | 1,47              | 1,41       | 1,13       | -       | 0,75       | 0,05    | 0,40      | 0,07      |
| <b>Dividendos (R\$)</b>      | 799.997 | 8.678.080  | 24.687.825 | 10.667.690        | 264.252    | 1.297.333  | 750.000 | -          | 28.000  | 5.670.000 | 700.000   |
| <b>R\$/Cotas<sup>1</sup></b> | 0,004   | 0,05       | 1,22       | 0,58              | 0,01       | 0,07       | 0,04    | -          | 0,002   | 0,31      | 0,04      |

1. Valores e quantidades refletem o *inplit* das cotas na proporção 1:10, conforme divulgado no relatório de gestão de fevereiro de 2018.

2. 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   | 2013  | 2014  | 2016   | 2017  |
|--|---|---|--|---|
| <b>BOTÂNICA</b><br>SÃO PAULO – SP<br>PERFIL: MÉDIA RENDA<br>VGV: R\$ 58 mm<br>PARTICIPAÇÃO DO FII: 19%<br># UNIDADES: 226<br>TIPOLOGIA: 53 a 64 m <sup>2</sup><br>Desinvestido | <b>LE PROVENÇE</b><br>ARACAJU - SE<br>PERFIL: MÉDIO ALTO<br>VGV: R\$ 81 mm<br>PARTICIPAÇÃO DO FII: 100%<br># UNIDADES: 110<br>TIPOLOGIA: 115 m <sup>2</sup><br>% OBRA: 100%<br>% VENDAS: 99%                            | <b>FLORAE</b><br>COTIA - SP<br>PERFIL: ECONÔMICO<br>VGV: R\$ 65 mm<br>PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%<br># UNIDADES: 199<br>TIPOLOGIA: 51 a 70 m <sup>2</sup><br>Desinvestido  | <b>FACE</b><br>SÃO PAULO – SP<br>PERFIL: MÉDIA RENDA<br>VGV: R\$ 58 mm<br>PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%<br># UNIDADES: 263<br>TIPOLOGIA: 35 a 48 m <sup>2</sup><br>Desinvestido | <b>UNIDADES SERGUS / CINQUE TERRE</b><br>SÃO PAULO - SP<br>PERFIL: MÉDIA RENDA/ECONÔMICO<br>VGV: R\$ 23 mm<br>PARTICIPAÇÃO DO FII: 100%<br># UNIDADES: 42<br>TIPOLOGIA: 49 m <sup>2</sup> e 89 m <sup>2</sup><br>Desinvestido |
| <b>ILUMINI</b><br>Cotia - SP<br>Perfil: Econômico<br>VGV: R\$ 57 mm<br>PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%<br># UNIDADES: 220<br>TIPOLOGIA: 51 a 77 m <sup>2</sup><br>Desinvestido        | <b>CIDADE VIVA RESIDENCIAL</b><br>SANTO ANDRÉ - SP<br>PERFIL: MÉDIA RENDA<br>VGV: R\$ 303 mm<br>PARTICIPAÇÃO DO FII: 37%<br># UNIDADES: 592<br>TIPOLOGIA: 68, 88 a 120 m <sup>2</sup><br>% OBRA: 100%<br>% VENDAS: 100% | <b>VENTURA</b><br>SÃO PAULO – SP<br>PERFIL: MÉDIA RENDA<br>VGV: R\$ 76 mm<br>PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%<br># UNIDADES: 255<br>TIPOLOGIA: 67 m <sup>2</sup><br>Desinvestido  |  |   |
| <b>CORES DA MATA</b><br>SÃO PAULO – SP<br>PERFIL: ECONÔMICO<br>VGV: R\$ 34 mm<br>PARTICIPAÇÃO DO FII: 7%<br># UNIDADES: 164<br>TIPOLOGIA: 47 m <sup>2</sup><br>Desinvestido    | <b>CIDADE VIVA COMERCIAL</b><br>SANTO ANDRÉ - SP<br>PERFIL: COMERCIAL<br>VGV: R\$ 115 mm<br>PARTICIPAÇÃO DO FII: 37%<br># UNIDADES: 383<br>TIPOLOGIA: 35 a 500 m <sup>2</sup><br>% OBRA: 100%<br>% VENDAS: 100%         | <b>TERRARA</b><br>SÃO PAULO – SP<br>PERFIL: MÉDIA RENDA<br>VGV: R\$ 27 mm<br>PARTICIPAÇÃO DO FII: 100%<br># UNIDADES: 57<br>TIPOLOGIA: 91 a 96 m <sup>2</sup><br>% OBRA: 100%<br>% VENDAS: 100%<br>Desinvestido |  |   |
|  | <b>SOLARIS</b><br>SÃO VICENTE - SP<br>PERFIL: MÉDIA RENDA<br>VGV: R\$ 53 mm<br>PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%<br># UNIDADES: 159<br>TIPOLOGIA: 65 m <sup>2</sup><br>Desinvestido  |   |  |   |
|  | <b>SCENARIO</b><br>SÃO PAULO - SP<br>PERFIL: MÉDIA RENDA<br>VGV: R\$ 65 mm<br>PARTICIPAÇÃO DO FII: 50%<br># UNIDADES: 96<br>TIPOLOGIA: 86 m <sup>2</sup><br>Desinvestido  |   |  |   |
|  | <b>MARALTA</b><br>SANTOS - SP<br>PERFIL: MÉDIA RENDA<br>VGV: R\$ 84 mm<br>PARTICIPAÇÃO DO FII: 18%<br># UNIDADES: 198<br>TIPOLOGIA: 50 a 79 m <sup>2</sup><br>Desinvestido  |   |  |   |

## KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

[relacionamento@kinea.com.br](mailto:relacionamento@kinea.com.br)

[www.kinea.com.br](http://www.kinea.com.br)



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 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](mailto:contato@kinea.com.br)