

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

INÍCIO DO FUNDO:

Agosto de 2012

QUANTIDADE DE COTAS:

18.547.161,2

PATRIMÔNIO LÍQUIDO²:

R\$ 12.352.255

VALOR PAT. POR COTA²:

R\$ 0,67

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO:

0,04% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE:

20% do que exceder IPCA + 6% a.a.

VENCIMENTO DO FUNDO:

Nov.2025

PÚBLICO ALVO:

Investidor qualificado

CLASSIFICAÇÃO FUNDO:

Investimento Imobiliário

GESTOR:

Kinea Investimentos

ADMINISTRADOR:

Intrag DTVM

MERCADO

O mercado¹ de São Paulo apresentou performance comercial positiva em janeiro, acima do observado em janeiro de 2024. Foram comercializadas e lançadas, respectivamente, 6.755 e 6.376 unidades, representando um incremento de 21% nas vendas e de 121% nos lançamentos em comparação ao mesmo período de 2024.

Com a performance de vendas dos últimos meses, o mercado vem apresentando uma absorção positiva do estoque de unidades na cidade apresentando uma redução de 1.590 unidades, em relação ao estoque no início de 2024.



Destacamos que grande parte do volume de lançamentos e da performance de vendas continua concentrado na tipologia de apartamentos de até 45m² (englobando os apartamentos studio e principalmente os projetos Minha Casa Minha Vida), representando no mês 87% dos lançamentos e 92% das vendas (ante 82% dos lançamentos e 81% das vendas dos últimos 12 meses), onde especialmente o mercado econômico segue se beneficiando dos incentivos e subsídios do Governo Federal e do recém aprovado Plano Diretor da Cidade de São Paulo.

Ainda sobre o mercado econômico, o Governo Federal anunciou recentemente a criação da Faixa 4 no programa Minha Casa Minha Vida, trazendo mudanças significativas para este mercado.

Com a nova faixa, o limite de renda familiar para enquadramento no

UNIDADES VENDIDAS

99%

OBRAS CONCLUÍDAS

100%

programa passou de R\$ 8mil para R\$ 12mil, enquanto o valor máximo dos imóveis passou de R\$ 350mil para R\$ 500mil, além de ajustes no prazo e taxas no financiamento destes imóveis. Destacamos que esse anúncio é bastante relevante para a indústria imobiliária e, uma importante acomodação da faixa mais baixa dos produtos de média renda desassistidos até então pelo programa e impactados pela alta nas taxas de juros. Destacamos, porém, que a entrada em vigor dessa faixa ainda não tem data confirmada.

Reforçamos que temos observado que a performance de vendas permanece resiliente, em especial no segmento de alto padrão, com apartamentos acima de 180m². Este mercado, por conta da escassez de terrenos nos bairros nobres da cidade de São Paulo, segue representando apenas 1% do volume total de lançamentos na cidade. Já o mercado de média renda, por outro lado, por ser mais sensível ao momento macroeconômico e, portanto, mais dependente de disponibilidade de crédito, confiança do consumidor e das taxas de juros, segue merecendo maior atenção.

Por fim, destacamos as recentes correções dos bancos em relação às taxas praticadas para financiamento imobiliário, com taxa média de 13,2%a.a. em jan/25 (ante 11,6% em jan/24). Tal elevação segue em linha com a elevação da taxa de juros e escassez dos recursos da poupança, principal fonte de recursos para o mercado imobiliário, e impacta principalmente o mercado de médio padrão, historicamente mais dependente destes recursos para aquisição de imóveis.

Taxa de financiamento (%)



1. Fonte: SECOVI.

2. Base 28/02/2025.

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.

Por fim, destacamos que no mês foi anunciada a distribuição de R\$ 2.500.000 (R\$ 0,13/cota), sendo 100% de principal.

CHAMADA DE CAPITAL

	Dez -11	Ago-12	Dez-12	Ago-13	Dez-13	Jul-14	Jan-15	Mar-15	Nov-15	Dez-15	Total
R\$	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
Cotas	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
R\$/Cotas¹	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 ²	2020	2021	Jan-22	Fev-22	Jul-22	Dez-22	Jan-23
Principal (R\$)	-	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
R\$/ cota¹	-	0,25	1,21	1,47	1,41	1,13	-	0,75	0,05	0,40	0,07
Dividendos (R\$)	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
R\$/Cotas¹	0,004	0,05	1,22	0,58	0,01	0,07	0,04	-	0,002	0,31	0,04
Total Acumulado (R\$)	799.997	56.724.261	103.924.246	141.924.245	168.343.832	190.543.832	191.293.832	205.293.832	206.293.832	219.293.832	221.293.832
R\$/Cotas¹	0,004	0,304	2,734	4,784	6,204	7,404	7,444	8,194	8,246	8,956	9,066

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
<p>BOTÂNICA SÃO PAULO – SP PERFIL: MÉDIA RENDA VGV: R\$ 58 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 19% # UNIDADES: 226 TIPOLOGIA: 53 a 64 m² Desinvestido</p>	<p>LE PROVENÇE ARACAJU - SE PERFIL: MÉDIO ALTO VGV: R\$ 81 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 100% # UNIDADES: 110 TIPOLOGIA: 115 m² % OBRA: 100% % VENDAS: 99%</p>	<p>FLORAE COTIA - SP PERFIL: ECONÔMICO VGV: R\$ 65 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 199 TIPOLOGIA: 51 a 70 m² Desinvestido</p>	<p>FACE SÃO PAULO – SP PERFIL: MÉDIA RENDA VGV: R\$ 58 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 263 TIPOLOGIA: 35 a 48 m² Desinvestido</p>	<p>UNIDADES SERGUS / CINQUE TERRE SÃO PAULO - SP PERFIL: MÉDIA RENDA/ECONÔMICO VGV: R\$ 23 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 100% # UNIDADES: 42 TIPOLOGIA: 49 m² e 89 m² Desinvestido</p>
<p>ILUMINI Cotia - SP Perfil: Econômico VGV: R\$ 57 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 220 TIPOLOGIA: 51 a 77 m² Desinvestido</p>	<p>CIDADE VIVA RESIDENCIAL SANTO ANDRÉ - SP PERFIL: MÉDIA RENDA VGV: R\$ 303 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 37% # UNIDADES: 592 TIPOLOGIA: 68, 88 a 120 m² % OBRA: 100% % VENDAS: 100%</p>	<p>VENTURA SÃO PAULO – SP PERFIL: MÉDIA RENDA VGV: R\$ 76 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 255 TIPOLOGIA: 67 m² Desinvestido</p>		
<p>CORES DA MATA SÃO PAULO – SP PERFIL: ECONÔMICO VGV: R\$ 34 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 7% # UNIDADES: 164 TIPOLOGIA: 47 m² Desinvestido</p>	<p>CIDADE VIVA COMERCIAL SANTO ANDRÉ - SP PERFIL: COMERCIAL VGV: R\$ 115 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 37% # UNIDADES: 383 TIPOLOGIA: 35 a 500 m² % OBRA: 100% % VENDAS: 100%</p>	<p>TERRARA SÃO PAULO – SP PERFIL: MÉDIA RENDA VGV: R\$ 27 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 100% # UNIDADES: 57 TIPOLOGIA: 91 a 96 m² % OBRA: 100% % VENDAS: 100% Desinvestido</p>		
	<p>SOLARIS SÃO VICENTE - SP PERFIL: MÉDIA RENDA VGV: R\$ 53 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 159 TIPOLOGIA: 65 m² Desinvestido</p>			
	<p>SCENARIO SÃO PAULO - SP PERFIL: MÉDIA RENDA VGV: R\$ 65 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 50% # UNIDADES: 96 TIPOLOGIA: 86 m² Desinvestido</p>			
	<p>MARALTA SANTOS - SP PERFIL: MÉDIA RENDA VGV: R\$ 84 mm PARTICIPAÇÃO DO FII: 18% # UNIDADES: 198 TIPOLOGIA: 50 a 79 m² Desinvestido</p>			

KINEA INVESTIMENTOS LTDA.

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

relacionamento@kinea.com.br

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