

Even II Kinea FII

KEVE11 – CNPJ 32.317.313/0001-64

Maio - 2022

Kinea

uma empresa 

Objetivo

Gerar ganho de capital aos cotistas através da participação em empreendimentos imobiliários desenvolvidos com a Even Construtora e Incorporadora S.A.

Patrimônio Líquido: **R\$ 145.107.453,86⁵**

Número de Cotas: **144.701**

Valor Patrimonial da cota: **R\$ 982,44⁵**

IPCA+ 8,2% a.a.
Resultado Esperado

53%
Vendido

6%
Devolução do Capital Investido

[Site Arbo](#)

[Site Portugal](#)

[Site YBY](#)

[Site Mairin](#)

Mercado

Nos meses de março e abril, o mercado imobiliário⁴ registrou na cidade de São Paulo, a comercialização de **11.988** unidades e o lançamento de **10.732** unidades, representando, **35%** e **30%** de **crescimento**, respectivamente, em relação ao ano anterior, performance acima das expectativas do mercado. Continuamos observando, uma forte concentração de lançamentos em produtos de área inferior a 45m² (77% dos lançamentos). No mercado de alto padrão, o volume de lançamentos teve pouca representatividade, com cerca de 4% do volume. A equipe de gestão segue acompanhando com atenção o mercado, especialmente por conta do cenário macro, mas continuamos observando uma performance de vendas positiva, especialmente no mercado de alto padrão, menos dependente de crédito e emprego.

Portfólio

Em relação aos projetos do Fundo, destacamos no mês a emissão do Registro de Incorporação do **Mairin**, com isso a expectativa é de início das vendas deste projeto no final do mês de junho. A visitação no stand de vendas segue em linha com o esperado, totalizando mais de 270 clientes desde a abertura ao público.

No **Portugal e YBY** houve a desmobilização dos stands de vendas para início das obras, em linha com o cronograma previsto. Neste período normalmente costuma-se observar uma redução natural no volume de comercialização de unidades, em função da impossibilidade de manter uma estrutura de vendas no empreendimento.

Em conjunto com a Even estamos buscando alternativas para amenizar este efeito, principalmente no **YBY**, pela característica e perfil do produto, com publico alvo de média renda e por estar abaixo da expectativa de vendas (31% ante 40% previstos).

(...)

1,45%
Taxa de Administração²

Kinea Investimentos
Gestor

Intrag DTVM Ltda
Administrador

20% do que exceder IPCA+ 6% aa
Taxa de Performance³

Fev/2020
Início do Fundo

7 anos
Prazo do Fundo¹

1. As previsões de Habite-se estão sujeitas a possíveis postergações de obra.
2. A taxa de administração é cobrada sobre o valor do capital efetivamente integralizado e já está considerado o montante a ser investido pelos participantes.
3. A taxa de performance é cobrada após retorno total do capital aportado pelos participantes. Nos casos de permuta a performance foi incluída dentro do preço de aquisição.
4. Fonte: SECOVI.
5. Data: 31/05/2022

(...)

Os projetos Madre de Deus e Joaquim Guarani, seguem em aprovação na prefeitura com expectativa de lançamento para o 2S deste ano.

No mês foram comercializadas **2** unidades no Arbo e 1 unidade no Portugal, alcançando respectivamente, **48%** e **42%** vendido.

Em relação ao Portugal, destacamos que as unidades de tipologia studios está **100% vendida**. Com 1 distrato no mês o **YBY tem 31%** vendido.

Destacamos que no mês foi iniciada a obra do Arbo Alto de Pinheiros, em linha com esperado.

O retorno previsto para o Fundo permanece em IPCA+ 8,2% a.a. isento de impostos.

% Vendas

Empreendimento	Lançamento	Set/21	Out/21	Nov/21	Dez/21	Jan/22	Fev/22	Mar/22	Abr/22	Mai/22
Arbo	Set – 2021	24%	31%	35%	38%	37%	40%	45%	46%	48%
YBY	Set – 2021	18%	20%	24%	30%	30%	31%	32%	32%	31%
Portugal	Out – 2021	-	29%	34%	37%	37%	41%	42%	42%	42%
Portugal Studio	Abr - 2022	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%
Fundo		18%	25%	29%	33%	33%	35%	36%	53%	53%

% Obras

Empreendimento	Inicio Obras	Mai/22
Arbo	Mai – 2022	0,5%

Composição da Carteira

TERRENO	REGIÃO	VALOR INVESTIMENTO	TIPOLOGIA	VGv POTENCIAL	LANÇAMENTO
Arbo Alto de Pinheiros	Zona Oeste	R\$ 34,3 MM	Studio, 3 e 4 dorms.	R\$ 344 MM	Set/2021
YBY Ibirapuera	Zona Sul	R\$ 17,9 MM	Studio, 1, 2 e 3 dorms.	R\$ 203 MM	Set/2021
Portugal 587	Zona Sul	R\$ 38 MM	Studio, 3 e 4 dorms.	R\$ 391 MM	Out/2021
Mairinque	Zona Sul	R\$ 22,1 MM	Studio, 2 e 3 dorms.	R\$ 453 MM	1S 2022
Joaquim Guarani	Zona Sul	R\$ 18,2 MM	Studio, 3 e 4 dorms.	R\$ 182 MM	1S 2022
Mooca	Zona Leste	R\$ 15,1 MM	Studio, 1 a 4 dorms	R\$ 305 MM	2S 2022
TOTAL		R\$ 145,6 MM		R\$ 1,878 Bi	

Financeiro

Importante reforçar que neste Fundo, diferentemente dos fundos imobiliários de renda, os valores distribuídos são compostos pelo retorno do principal e pagamento de rendimentos, e as avaliações de rentabilidade devem considerar tal característica. Para auxiliar as análises dos investidores, destacamos os efeitos do preço por cota no secundário vs. resultado esperado para o Fundo.

Reforçamos que os resultados são estimados, dependem de diferentes premissas, da performance do portfólio e do mercado e portanto não representam garantia de rentabilidade, podendo apresentar variações significativas.

Cota de Mercado vs. Retorno Esperado¹

Cota Mercado (R\$)	Expectativa de Retorno a.a. (IPCA+) ¹
1.108	13,48%
1.158	11,61%
1.208	9,86%
1.258	8,20%
1.308	6,65%
1.358	5,17%
1.408	3,78%
935 (cota fechamento 31/05)	21,06%

Distribuições de Rendimentos

DISTRIBUIÇÃO	Total	R\$/cota	PRINCIPAL	DIVIDENDOS
Jan – 2022	2.655.000	17,98	2.450.000	205.000
Mar – 2022	3.000.000	20,31	2.700.000	300.000
Mai – 2022	3.300.000	22,34	2.490.000	810.000
TOTAL	8.955.000		7.640.000	1.315.000

1. Os resultados são estimados e não tem qualquer garantia de retorno.

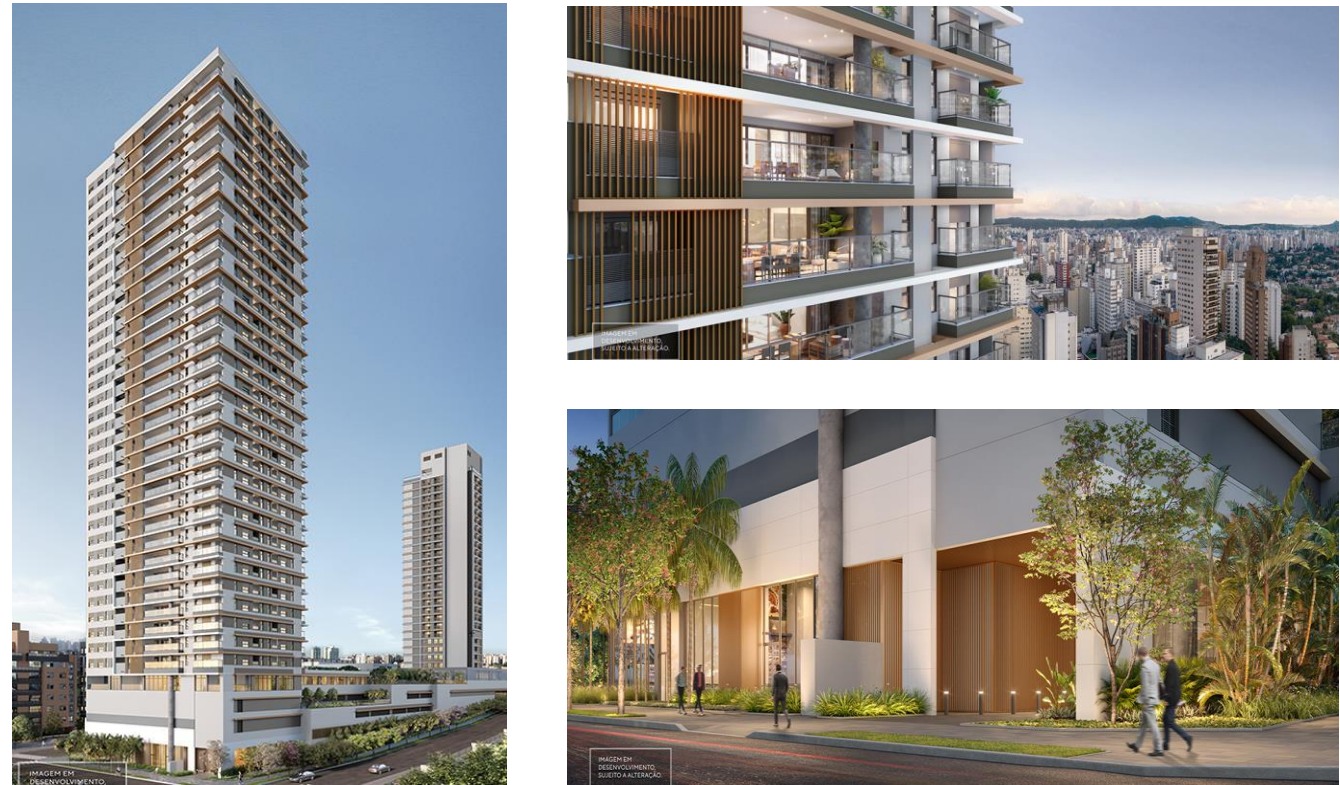
Mairin e Joaquim Guarani – Perspectivas Fachada*



Arbo Alto de Pinheiros – Perspectiva Fachada*



Portugal 587 – Perspectivas*



YBY – Perspectivas*



Este material foi elaborado pela Kinea (Kinea Investimentos Ltda e Kinea Private Equity Investimentos S.A.), empresa do Grupo Itaú Unibanco. A Kinea não é comercializadora e nem distribuidora de 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 âmbitos 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 sofriam lucros e estariam no regime de não reconhecimento. Os Fundos da Kinea não são registrados nos Estados Unidos da América sob o Investment Company Act de 1933 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 suas jurisdições, 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 dá forma que são adotadas, podem resultar em perdas de patrimônio líquido 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 os 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 LCI/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 líquido em uma venda ou cotização que podem superar o capital aplicado, acarretando na obrigatoriedade do cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a LCI/472, portanto são condomínios fechados em que as cotas são resgatáveis, onde os cotistas podem ter dificuldade de alienar suas cotas no mercado secundário. Os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios seguem a LCI/556, portanto são condomínios abertos e 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, o cotista pode ter dificuldade de alienar suas cotas no mercado secundário. Assim, estimativa e projeção refletem o atual julgamento dos gestores e não são confiáveis na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitos a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não são livres de risco; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno operado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo informativo não constitui oferta ou recomendação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócio específica, qualquer que seja a parâmetro. Alguns dados financeiros aqui contidos foram obtidos com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. O copyright Itaú Unibanco e a Kinea não declaram garantir, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se esquivam de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material 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 como o Administrador ou Gestor, através do e-mail: contato@kinea.com.br



*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.