

# Even II Kinea FII

**KEVE11 – CNPJ 32.317.313/0001-64**

Dezembro - 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\$ 137.688.411,05<sup>5</sup>**

Número de Cotas: **147.701**

Valor Patrimonial da cota: **R\$932,21<sup>5</sup>**

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

**59%**  
Vendido

**12%**  
Devolução do Capital Investido

[Site Arbo](#)

[Site Portugal](#)

[Portugal Studios](#)

[Site YBY](#)

[Site Mairin](#)

[Site e/pic](#)

## Destaques do Fundo ao longo do ano

517 unidades  
vendidas

R\$ 13,3 MM  
distribuídos

5 Lançamentos  
Realizados

R\$ 406 MM de VGV  
comercializado

83% do Portfólio já  
lançado

## Mercado

O setor residencial deve fechar 2022 com volume de vendas semelhante ao apresentado em 2021, ano recorde para o segmento<sup>4</sup>. Apesar da performance positiva, é importante destacar que continuamos observando um arrefecimento na velocidade de vendas no segmento de médio padrão bem como nos Studios, processo que teve início a partir do 4T21. Já o segmento de alto e altíssimo padrão, demonstrou, mais uma vez, maior resiliência aos desafios macroeconômicos do país.

(...)

1,45%  
**Taxa de Administração<sup>2</sup>**

Kinea Investimentos  
**Gestor**

Intrag DTVM Ltda  
**Administrador**

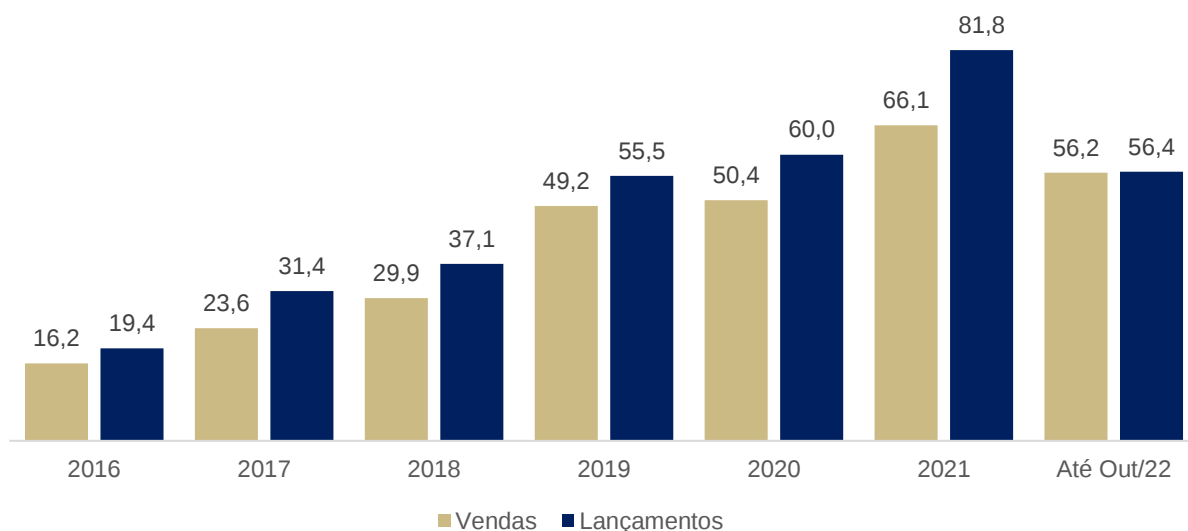
20% do que exceder IPCA+ 6% aa  
**Taxa de Performance<sup>3</sup>**

Fev/2020  
**Início do Fundo**

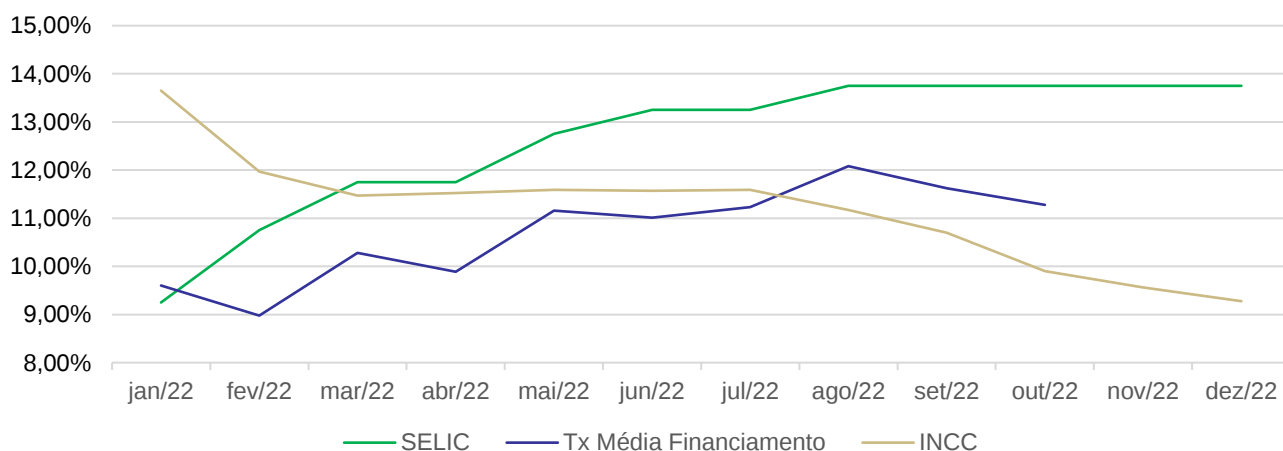
7 anos  
**Prazo do Fundo<sup>1</sup>**

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 e BC  
5. Data: 30/12/2022

(...)



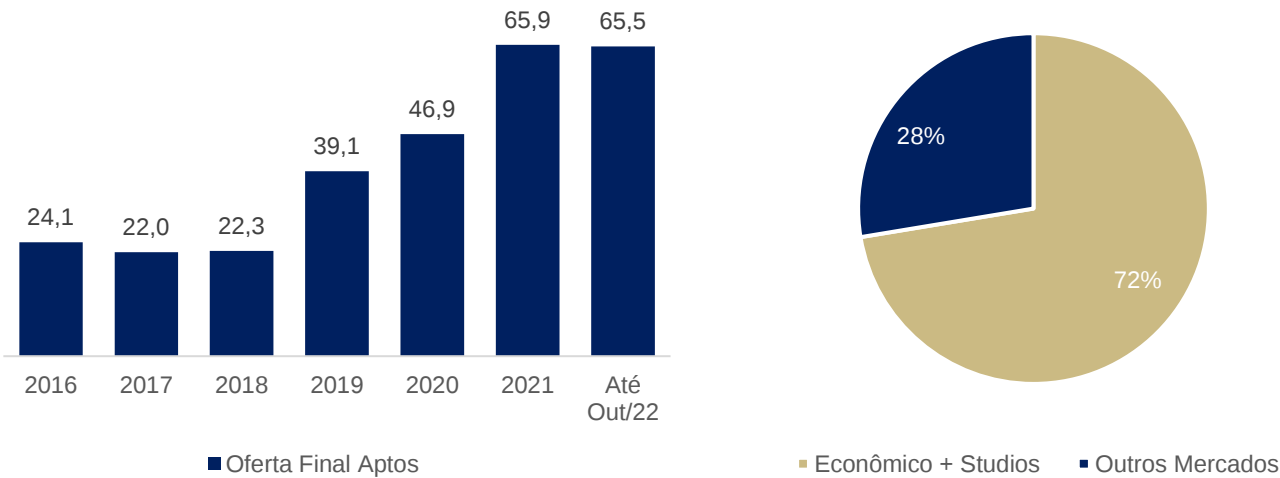
Entendemos que a performance mais fraca do segmento de médio padrão está associada ao aumento da taxa SELIC<sup>1</sup> e consequente impacto no custo médio dos financiamentos<sup>1</sup> imobiliários (+2,1% quando comparado a dez/21), perda da renda real das famílias, desaceleração da economia e menor confiança do consumidor. Trata-se de um segmento mais dependente de condições econômicas favoráveis.



A resiliência do mercado de alto padrão fica evidente ao avaliarmos a posição final de estoques, com o segmento de alto padrão sendo o único fora do programa Casa Verde Amarela a apresentar redução nos estoques em 2022<sup>1</sup> (5%), ainda que tenha sido o período com maior quantidade de unidades lançadas desde 2014, nessa tipologia.

A gestão continua monitorando o volume de nova produção e especialmente o aumento nos estoques dos apartamentos com áreas até 45m<sup>2</sup>, que representam 72% da oferta final unidades na cidade de São Paulo. Neste grupo, estão as unidades do programa Casa Verde Amarela e os Studios, sendo esta última a que merece especial atenção. O incremento de novas unidades é consequência do Plano Diretor da cidade de São Paulo que gera incentivos para a produção desta tipologia e fechou o ano com volume de estoque se aproximando das 25mil unidades (5x maior do que o do início de 2020).

(...)



A inflação do setor, medida através do INCC<sup>1</sup> (Índice Nacional da Construção Civil), teve um arrefecimento de 4,0% ao longo do ano, embora ainda esteja 1,1% acima da média histórica.

Diante deste cenário, acreditamos que em 2023 o mercado imobiliário residencial da cidade de São Paulo, deverá manter a trajetória iniciada no final de 2021, com arrefecimento da velocidade de vendas e lançamento, especialmente no segmento de média renda e Studios, impactados pelas atuais condições macroeconômicas.

Entretanto, continuamos acreditando que diante deste cenário, os nossos investimentos no setor devem priorizar projetos de alto padrão, com localização e produto diferenciados, que os tornam de difícil replicabilidade e que apresentam maior resiliência para atravessar momentos de incertezas macroeconômicas e maiores *upsides* em momentos de expansão econômica.

## Fundo

Em relação ao Fundo, concluímos 2022 com uma boa performance comercial nos projetos, totalizando **5 lançamentos realizados** ao longo do ano: Portugal Studio | Mairin | E/pic | E/pic NR e por último, no final de dezembro, abrimos venda do projeto Joaquim, localizado no Brooklin. No total do portfólio do Fundo foram comercializadas **517 unidades com VGV de R\$ 406 MM**, atingindo o importante patamar de **55% das unidades vendidas**.

| Empreendimento   | Lançamento | Dez/21 | Jan/22 | Fev/22 | Mar/22 | Abr/22 | Mai/22 | Jun/22 | Jul/22 | Ago/22 | Set/22 | Out/22 | Nov/22 | Dez/22 |
|------------------|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Arbo             | Set – 2021 | 38%    | 37%    | 40%    | 45%    | 46%    | 48%    | 47%    | 48%    | 50%    | 49%    | 49%    | 49%    | 49%    |
| YBY              | Set – 2021 | 30%    | 30%    | 31%    | 32%    | 32%    | 31%    | 33%    | 33%    | 33%    | 33%    | 33%    | 33%    | 33%    |
| Portugal         | Out – 2021 | 37%    | 37%    | 41%    | 42%    | 42%    | 42%    | 42%    | 45%    | 43%    | 43%    | 42%    | 42%    | 42%    |
| Portugal Studio  | Abr - 2022 | -      | -      | -      | -      | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 98%    | 99%    | 99%    |
| Mairin           | Jun – 2022 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 24%    | 25%    | 34%    | 34%    | 38%    | 39%    | 41%    |
| e/pic            | Set - 2022 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 72%    | 82%    | 83%    | 83%    |
| e/pic Não Resid. | Nov – 2022 | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      | 45%    | 57%    |
| Fundo            |            | 33%    | 33%    | 35%    | 36%    | 53%    | 53%    | 50%    | 51%    | 52%    | 52%    | 52%    | 57%    | 59%    |

1. Fonte:SECOVI e BC

(...)

O principal ponto de atenção no portfólio do Fundo eram as unidades studios e NRs (não residencial). Para estas tipologias, nossa estratégia, realizada em conjunto com a Even, se mostrou acertada nos lançamentos, com o desenvolvimento de produtos com características diferenciadas frente aos concorrentes, incentivos comerciais adequados e foco do time de vendas em lançamentos separados das tipologias maiores. Como resultado essas tipologias alcançaram o total de 84% vendidas.

No projeto YBY, apesar da desaceleração natural do início das obras, ao longo do próximo ano avaliaremos políticas comerciais mais agressivas para gerar liquidez no empreendimento que encerrou o ano com 33% vendido.

Os projetos Coelho de Carvalho, Portugal e Mairin, seguem com patamar de vendas dentro do esperado para o atual estágio e uma retomada consistente na curva de vendas é esperada para ocorrer a partir do final do 4T 2023, com o avanço das obras.

Com a abertura do stand de vendas do Joaquim, produto de 170m<sup>2</sup> localizado no bairro do Brooklin, decidimos, em conjunto com a Even, por antecipar a abertura de vendas no projeto alcançando o resultado de 8% vendido. O empreendimento passará por um novo lançamento, programado para ocorrer no mês de fevereiro, após um trabalho ao longo de janeiro com foco na captação dos clientes e geração de visitas para o stand de vendas.

Com relação ao projeto da Mooca, nossa expectativa é realizar o lançamento no 1T de 2023.

No ano foram **iniciadas 3 obras do portfólio**, Coelho de Carvalho, Portugal e Yby, com avanço em linha com o cronograma esperado.

% Obras

| Empreendimento | Início Obras | Mai/22 | Jun/22 | Jul/22 | Ago/22 | Set/22 | Out/22 | Nov/22 |
|----------------|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Arbo           | Mai – 2022   | 2,0%   | 3,0%   | 4,0%   | 6,0%   | 8,0%   | 13,1%  | 15,9%  |
| YBY            | Jun – 2022   | 2,0%   | 3,0%   | 4,0%   | 9,8%   | 10,8%  | 12,4%  | 13,5%  |
| Portugal       | Jul -2022    | -      | -      | 2,0%   | 3,0%   | 4,0%   | 5,0%   | 6,5%   |

Com a evolução dos projetos, destacamos ainda que no ano de 2022 foram distribuídos aos cotistas do Fundo **R\$ 13,3 MM, sendo 87% de principal e 13% de dividendos, totalizando R\$17,2MM desde o início do Fundo, que representam 12% do total captado.**

| 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    |
| Jul – 2022   | 2.310.000  | 15,64    | 1.910.000  | 400.000    |
| Nov – 2022   | 2.000.000  | 13,54    | 2.000.000  | -          |
| Jan – 2023   | 4.000.000  | 27,08    | 3.920.000  | 80.000     |
| TOTAL        | 17.265.000 |          | 15.470.000 | 1.795.000  |

(...)

Reforçamos que este é um Fundo de Incorporação, com prazo determinado, que se encontra em fase de desinvestimento e as distribuições realizadas são compostas por rendimento e devolução de capital, portanto não devem ser consideradas para cálculo de yield e definição de preço para aquisição de cotas no mercado secundário.

O retorno previsto para o Fundo permanece em IPCA+ 8,2% a.a. isento de impostos, entretanto a rentabilidade poderá ser revisada a depender das políticas comerciais que serão adotadas para o estoque dos empreendimentos.

### Composição da Carteira

| TERRENO                | REGIÃO     | VALOR INVESTIMENTO | TIPOLOGIA               | VGW 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    | Jun/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 Esperado<sup>1</sup>

| Cota Mercado (R\$)            | Expectativa de Retorno a.a. (IPCA+) <sup>1</sup> |
|-------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1.070                         | 14,86%                                           |
| 1.120                         | 12,49%                                           |
| 1.170                         | 10,29%                                           |
| 1.220                         | 8,20%                                            |
| 1.270                         | 6,29%                                            |
| 1.320                         | 4,48%                                            |
| 1.370                         | 2,77%                                            |
| 1.020 (cota fechamento 30/12) | 17,40%                                           |

1. Os resultados são estimados, não tem qualquer garantia de retorno e não consideram o imposto por eventuais ganhos de capital a depender do preço de entrada vs custo da cota.

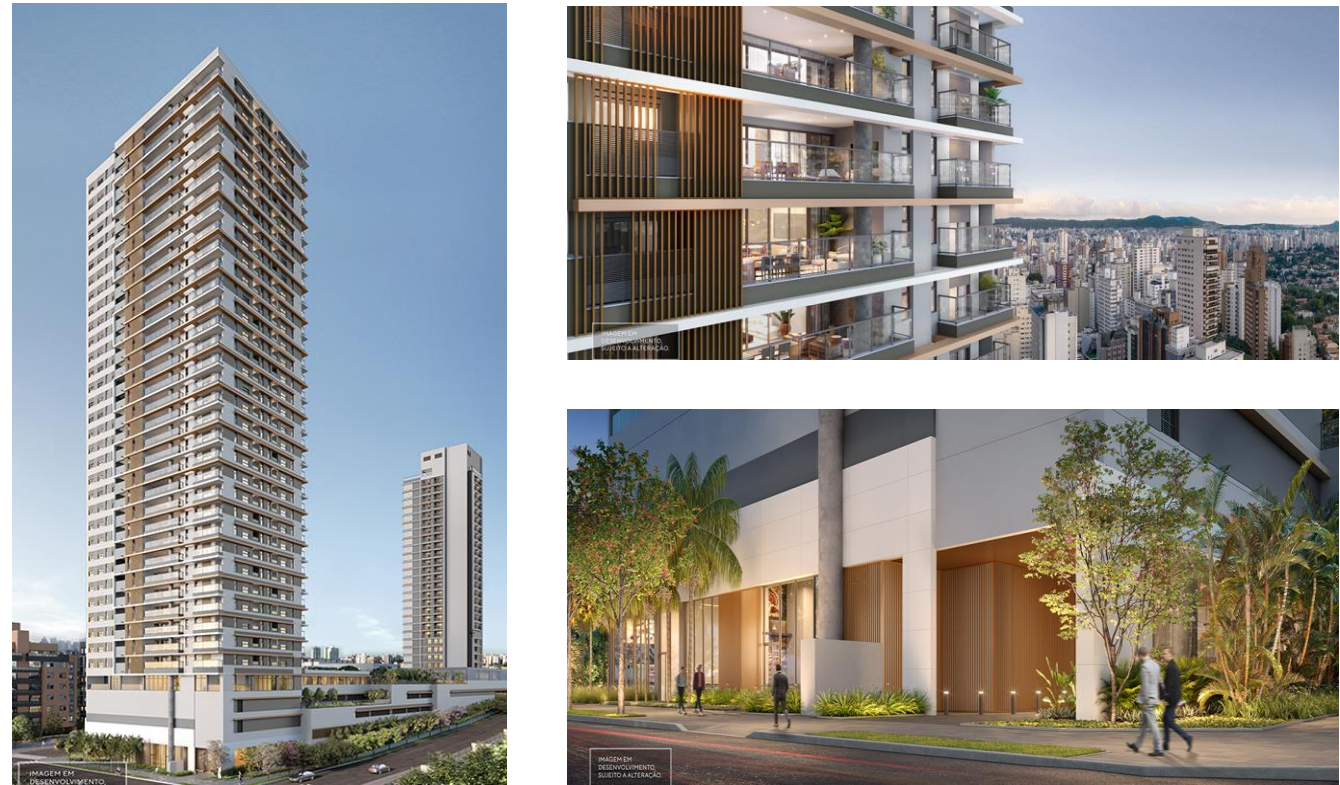
## Mairin e Joaquim Guarani – Perspectivas Fachada\*



## 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 informação 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 tenham como objetivo a realização de operações de longo prazo. 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 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 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 condomínio fechado 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 condomínio fechado 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 condomínio aberto ou fechado, sendo que: (i) quando condomínio aberto, o resgate das cotas está condicionado à disponibilidade de caixa do Fundo; e (ii) quando condomínio fechado, 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 no futuro, portanto, sujeita 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 *Group 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](mailto:contato@kinea.com.br)



\*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.