

# Even Permuta Kinea FII

**KINP11 – CNPJ 24.070.076/0001-51**

Fevereiro - 2023

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\$ 26.446.258,37<sup>4</sup>**

Número de Cotas: **7.147.934<sup>4</sup>**

Valor Patrimonial da cota: **R\$ 3,70<sup>4</sup>**

[Site Facto](#)

[Site Misce](#)

[Site Modo](#)

[Site Open Marajoara](#)

**IPCA+ 10,5% a.a.**

Resultado Esperado

**80%**

Vendido

**115%**

Devolução do Capital Investido

## Mercado

Os dados oficiais do mercado<sup>5</sup> imobiliário, da cidade de São Paulo, referente ao ano de 2022 vieram em linha com nossas expectativas. Apesar do cenário macroeconômico desafiador, e mesmo partindo de uma base robusta, dado o forte crescimento de vendas no ano de 2021, 2022 apresentou uma boa performance.

No ano foram **comercializadas 69.340 unidades, crescimento de 4,9%, e lançadas 75.692 unidades, uma retração de 7,5%**, ambos quando comparados com o ano anterior.

Como ponto de atenção, o **volume final de estoque com 70.805 unidades, crescimento de 7,5%** em comparação a 2021, destacando que **70%** deste total está **concentrado** nas tipologias **econômico (Minha Casa Minha Vida) e Studio**, sendo esta última a que merece especial atenção pelo perfil dos compradores.

No mercado de alto padrão, com unidades acima de 130m<sup>2</sup>, principalmente em ativos irreplicáveis e localizados em bairros consolidados da cidade, continuamos observando uma maior resiliência nos produtos.

## Portfólio

Novamente tivemos uma performance bastante positiva no Fundo com a comercialização de **25 unidades** no mês.

No **Facto e Open** foram comercializadas, respectivamente, 6 e 19 unidades, totalizando nesta ordem, **97% e 68% vendido**. Já o Misce e Modo Saúde mantiveram **99% e 57% vendido de unidades vendidas**.

No último dia **31/01** foi anunciada a **distribuição de R\$ 3,6MM (R\$ 0,50/cota)**, sendo **61%** de principal e **39%** de rendimento, a ser **paga no dia 14/mar**, atingindo a **devolução de 115% do total captado**.

(...)

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>

Jun/2017  
Início do Fundo

6 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 no 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. Data: 28/02/2023  
5. SECOVI.

(...)

Dado o prazo de encerramento do Fundo - jun/23 – o foco agora está voltado para a formalização com a Even do desinvestimento do Fundo nos projetos.

Este trabalho passa pela precificação dos estoques e contas a receber dos projetos de acordo com o estágio atual de mercado, que tem nos obrigado a adotar estratégias de preços de vendas mais agressivas que entendemos ser adequadas dado os impactos trazido pela maior volatilidade macro econômica, redução da confiança do consumidor e aumento das taxas de juros. Estimamos, portanto, que com a saída dos projetos e consequente finalização do Fundo, **o retorno final é de IPCA+ 9,5% a.a. (isento), equivalente a um retorno nominal, bruto de impostos, de 18,35% a.a. e de 262% do CDI do período, com múltiplo de 1,8x o capital aportado.**

## % Vendas

| Empreendimento | Lançamento | Fev/22     | Mar/22     | Abr/22     | Mai/22     | Jun/22     | Jul/22     | Ago/22     | Set/22     | Out/22     | Nov/22     | Dez/22     | Jan/23     | Fev/23     |
|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Facto          | Nov – 2018 | 87%        | 87%        | 87%        | 87%        | 89%        | 90%        | 91%        | 92%        | 92%        | 93%        | 94%        | 96%        | 97%        |
| Misce          | Jun – 2019 | 75%        | 78%        | 80%        | 83%        | 84%        | 86%        | 89%        | 90%        | 94%        | 97%        | 98%        | 99%        | 99%        |
| Modo Saúde     | Mar – 2020 | 53%        | 53%        | 55%        | 55%        | 56%        | 56%        | 56%        | 57%        | 57%        | 57%        | 57%        | 57%        | 57%        |
| Open Marajoara | Ago - 2020 | 37%        | 37%        | 37%        | 39%        | 41%        | 43%        | 47%        | 48%        | 53%        | 58%        | 61%        | 63%        | 68%        |
| <b>Fundo</b>   |            | <b>64%</b> | <b>64%</b> | <b>65%</b> | <b>66%</b> | <b>68%</b> | <b>69%</b> | <b>71%</b> | <b>72%</b> | <b>74%</b> | <b>76%</b> | <b>77%</b> | <b>78%</b> | <b>80%</b> |

## % Obras

| Empreendimento | Início Obras | Fev/22 | Mar/22 | Abr/22 | Mai/22 | Jun/22 | Jul/22 | Ago/22 | Set/22 | Out/22 | Nov/22 | Dez/22 | Jan/23 |
|----------------|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Facto          | Jun – 2019   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   |
| Misce          | Jan – 2020   | 99,1%  | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   |
| Modo Saúde     | Fev – 2021   | 44,8%  | 51,1%  | 56,2%  | 64,1%  | 66,5%  | 73,5%  | 80,6%  | 86,9%  | 92,0%  | 96,2%  | 97,9%  | 100%   |
| Open Marajoara | Fev - 2021   | 61,0%  | 67,4%  | 76,1%  | 84,5%  | 86,7%  | 89,25% | 93,8%  | 96,2%  | 100%   | 100%   | 100%   | 100%   |

## Composição da Carteira

| TERRENO        | REGIÃO     | VALOR INVESTIMENTO       | DATA INVESTIMENTO             | TIPOLOGIA            | VGv POTENCIAL <sup>1</sup> | LANÇAMENTO |
|----------------|------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------|----------------------------|------------|
| Facto          | Centro     | R\$ 18,5 MM              | Abr e Out – 2018 <sup>4</sup> | Studio, 1 e 2 dorms. | R\$ 210 MM                 | Nov – 2018 |
| Misce          | Zona Oeste | R\$ 21,2 MM <sup>2</sup> | Jun – 2018                    | Studio, 2 e 3 dorms. | R\$ 170 MM                 | Jun – 2019 |
| Modo Saúde     | Zona Sul   | R\$ 17,4 MM              | Dez – 2018                    | 1, 2 e 3 dorms.      | R\$ 145 MM                 | Mar – 2020 |
| Open Marajoara | Zona Sul   | R\$ 15,2 MM              | Set – 2018                    | 2 e 3 dorms.         | R\$ 130 MM                 | Ago – 2020 |
| <b>TOTAL</b>   |            | <b>R\$ 72,3 MM</b>       |                               |                      | <b>R\$ 655 MM</b>          |            |

1. Valores estimados, sujeitos a alteração.

2. Em Out/2018 foi aditado o contrato de investimento assinado em Abr/2018, aumentando o valor do investimento e consequentemente o percentual de participação no VGv do projeto.

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.

Destacamos que este é um Fundo que encontra-se 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.

Cota de Mercado vs. Retorno Esperado<sup>2</sup>

| Cota Mercado (R\$)            | Expectativa de Retorno a.a. (IPCA+) <sup>1</sup> |
|-------------------------------|--------------------------------------------------|
| 6,79                          | 14,50%                                           |
| 6,80                          | 12,80%                                           |
| 6,81                          | 11,14%                                           |
| 6,82                          | 9,50%                                            |
| 6,83                          | 7,90%                                            |
| 6,84                          | 6,32%                                            |
| 6,85                          | 4,78%                                            |
| 10,27 (cota fechamento 28/03) | -93,75%                                          |

Chamadas de Capital

| INTEGRALIZAÇÃO | DATA | VALOR      | QUOTAS    |
|----------------|------|------------|-----------|
| 1 e 2ª         | 2017 | 27.912.932 | 2.764.531 |
| 3 / 4 e 5ª     | 2018 | 41.001.240 | 3.912.913 |
| 6ª             | 2019 | 5.000.000  | 470.490   |
| TOTAL          |      | 73.914.172 | 7.147.934 |

Distribuições de Rendimentos

| DISTRIBUIÇÃO | Total      | R\$/cota | PRINCIPAL  | DIVIDENDOS |
|--------------|------------|----------|------------|------------|
| 2019         | 1.420.000  | 0,20     | -          | 1.420.000  |
| 2020         | 6.756.160  | 0,95     | 4.802.953  | 1.953.207  |
| 2021         | 22.832.565 | 3,19     | 13.495.191 | 9.337.374  |
| 2022         | 40.840.000 | 5,71     | 19.885.000 | 20.955.000 |
| Jan – 2023   | 4.300.000  | 0,60     | 3.100.000  | 1.200.000  |
| Fev – 2023   | 4.900.000  | 0,69     | 2.900.000  | 2.000.000  |
| Mar – 2023   | 3.600.000  | 0,50     | 2.200.000  | 1.400.000  |
| TOTAL        | 84.648.725 |          | 46.383.144 | 38.265.581 |

1. Valores estimados, sujeitos a alteração.  
2. 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.

Facto Paulista (Penaforte) e Misce (Paulistânia) – Perspectivas e Fotos



Perspectiva fachada - Facto



Foto Fachada da Obra - Facto



Perspectiva Fachada - Misce

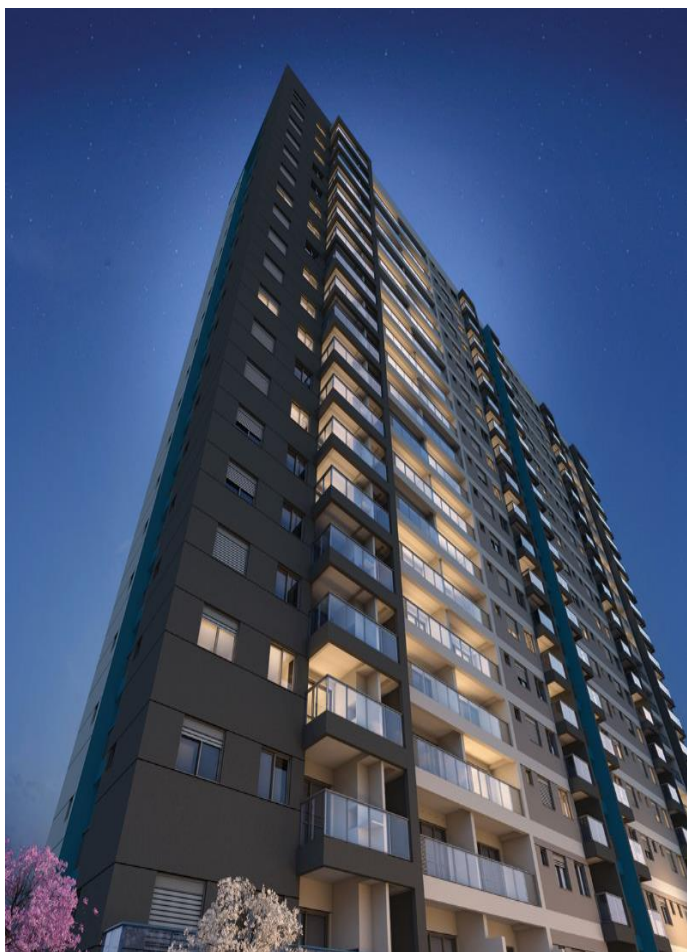


Foto Fachada da Obra - Misce

## Modo Saúde – Perspectivas e Fotos



Foto Vista Geral Obra



Perspectiva Fachada



Perspectiva Churrasqueira



Perspectiva Fitness

## Open Marajoara – Perspectivas e Fotos



Perspectiva Fachada



Foto Obra



Perspectiva Salão de Festas



Perspectiva Salão de Jogos

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 US 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 ou Gestor, através do e-mail: [contato@kinea.com.br](mailto:contato@kinea.com.br)



\*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.