

Even II Kinea FII

KEVE11 – CNPJ 32.317.313/0001-64

Junho - 2022

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\$ 142.938.194,63⁵**

Número de Cotas: **144.701**

Valor Patrimonial da cota: **R\$ 967,75⁵**

[Site Arbo](#)

[Site Portugal](#)

[Site YBY](#)

[Site Mairin](#)

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

50%
Vendido

8%
Devolução do Capital Investido

Mercado

No mês de maio, no mercado imobiliário⁴ da cidade de São Paulo, foram comercializadas **6.838** unidades, **24,5%** de crescimento em relação mês anterior e **16,2%** acima de maio de 2021. Foram lançadas **7.631** unidades, representando um aumento de **97,6%** se comparado com abril e uma redução de **9,6%** em relação ao mesmo mês do ano anterior. Apesar da boa performance de vendas, destacamos que em parte os números seguem sendo impulsionados pelo alto volume de unidades lançadas no período. A equipe de gestão segue acompanhando com atenção os impactos do cenário macroeconômico no mercado, especialmente nos mercados de baixa e média renda, mais dependentes de emprego e crédito.

Portfólio

No mês, destacamos o lançamento do projeto Mairin com resultado de **24 unidades vendidas** na primeira semana, totalizando **24%** do total vendido. Por estratégia comercial, em conjunto com a Even, os apartamentos studios serão comercializados no 2S de 2022.

No **YBY**, após ajustes na política comercial, alcançamos um bom resultado com a comercialização de 4 unidades, totalizando **33%** vendido ainda assim abaixo do patamar esperado para o atual momento deste empreendimento (**42%**). Os projetos **Portugal** e **Arbo**, possuem atualmente, **80%** e **47%** das unidades vendidas.

Destacamos a aprovação do **Joaquim Guarani**, com expectativa de lançamento para o mês de setembro/22. Já o empreendimento, **Madre de Deus**, segue em aprovação na prefeitura mantendo a expectativa de lançamento para o 2S deste ano.

(...)

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: 30/06/2022

(...)

As obras do Arbo e YBY alcançaram **2,0%** de avanço físico, já as obras do Portugal ainda estão em início de mobilização para o canteiro de obras.

Por fim, no último dia 30/jun foi anunciada a distribuição de **R\$ 2,31MM** (R\$ 15,64/cota), sendo **83%** de principal e **17%** de rendimento, a ser paga no dia 14/jul. Com este valor, o Fundo atingiu a distribuição de **8%** do total captado.

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	Jun/22
Arbo	Set – 2021	24%	31%	35%	38%	37%	40%	45%	46%	48%	47%
YBY	Set – 2021	18%	20%	24%	30%	30%	31%	32%	32%	31%	33%
Portugal	Out – 2021	-	29%	34%	37%	37%	41%	42%	42%	42%	42%
Portugal Studio	Abr - 2022	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%
Mairin	Jun – 2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24%
Fundo		18%	25%	29%	33%	33%	35%	36%	53%	53%	50%

% Obras

Empreendimento	Inicio Obras	Mai/22
Arbo	Mai – 2022	2,0%
YBY	Jun – 2022	2,0%

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	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 Esperado¹

Cota Mercado (R\$)	Expectativa de Retorno a.a. (IPCA+) ¹
1.101	13,60%
1.151	11,68%
1.201	9,88%
1.251	8,20%
1.301	6,59%
1.351	5,09%
1.401	3,66%
1.000 (cota fechamento 30/06)	17,90%

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
Jul – 2022	2.310.000	15,64	1.910.000	400.000
TOTAL	11.265.000		9.550.000	1.715.000

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

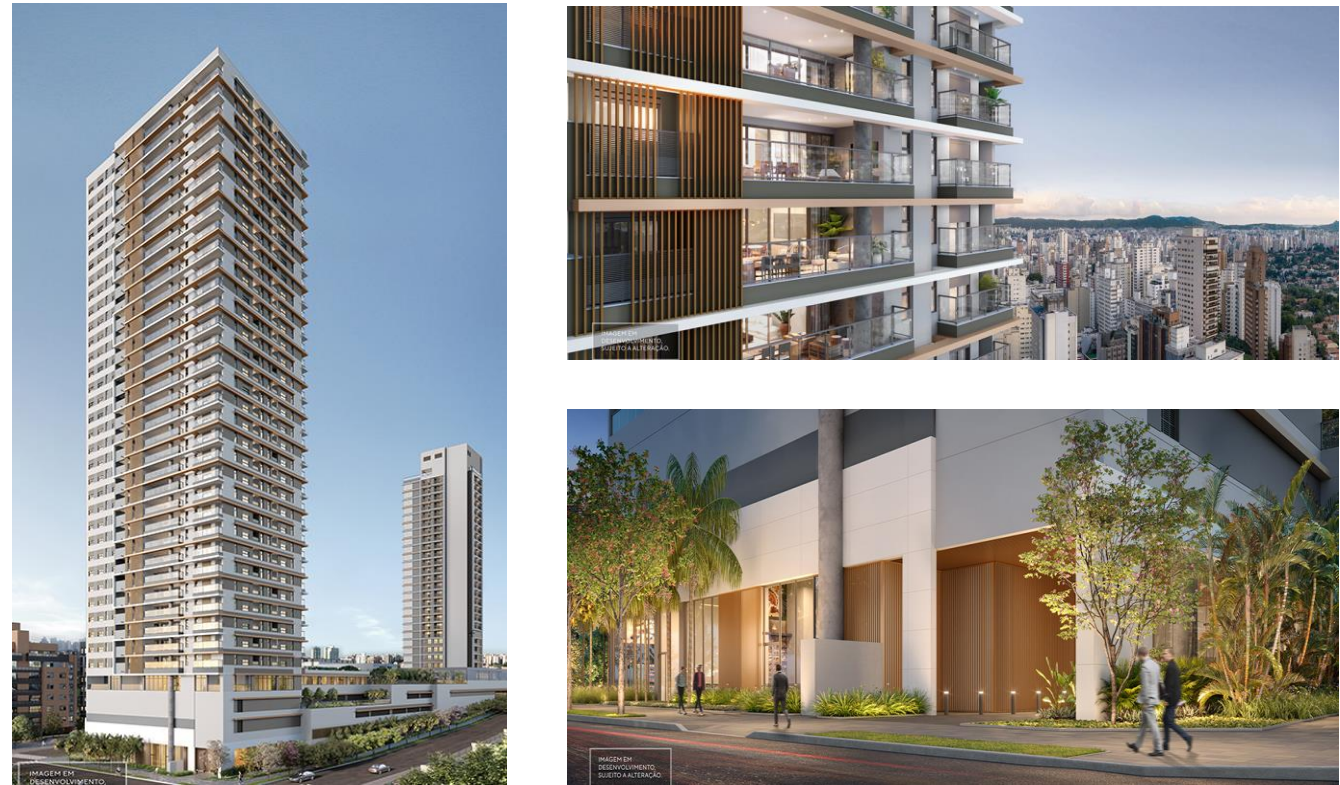
Mairin e Joaquim Guarani – Perspectivas Fachada*



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 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 ganhos de capital. 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 de 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 CVM 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 forçada 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 CVM 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 CVM 556, portanto são condomínio aberto e 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 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 solicitação 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 responsável pela informação é a Kinea e não declara nem garantir, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se assume 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.