

Even Permuta Kinea FII

KINP11 – CNPJ 24.070.076/0001-51

Setembro - 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\$ 38.154.631⁴**

Número de Cotas: **7.147.934⁴**

Valor Patrimonial da cota: **R\$ 5,34⁴**

IPCA+ 10,5% a.a.

Resultado Esperado

72%

Vendido

88%

Devolução do Capital Investido

[Site Facto](#)

[Site Misce](#)

[Site Modo](#)

[Site Open Marajoara](#)

Comentário da Gestão

No mês de setembro, observamos uma grande volatilidade na cota do Fundo no mercado secundário. Para quem investiu no IPO do Fundo, gostaríamos de destacar que esta variação **não impacta** a rentabilidade inicial esperada, que continua em IPCA+ 10,50% a.a., isento de impostos.

Já em relação ao preço da cota no mercado secundário, destacamos que ao longo do mês o preço de negociação atingiu o patamar de R\$ 17,00, ainda que nossos relatórios mensais de gestão, demonstrem há diversos meses, que para estes níveis de preços o retorno do Fundo seria **bastante negativo (-60% a.a.)**.

Neste sentido, no dia 21/set, em conjunto com a administradora do Fundo, divulgamos um comunicado a mercado ([link](#)) e um vídeo ([link](#)) reforçando 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.

Para auxiliar as análises dos investidores, destacamos na tabela a frente os efeitos do preço por cota no secundário vs. resultado esperado para o Fundo⁵.

(...)

1,45% Taxa de Administração²	Kinea Investimentos Gestor	Intrag DTVM Ltda Administrador
20% do que exceder IPCA+ 6% aa Taxa de Performance³	Jun/2017 Início do Fundo	6 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 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: 30/09/2022
5. Os resultados não apresentam qualquer garantia de retorno e não consideram o imposto por eventuais ganhos de capital a depender do preço de entrada vs custo da cota.

(...)

Mercado

No mês de agosto, no mercado imobiliário¹ da cidade de São Paulo, foram comercializadas **5.610** unidades e lançadas **7.036** mil unidades. Os números representam uma **retração de 15% e 9,2%** em relação a agosto de 2021, movimento esperado por conta do momento macroeconômico. No acumulado do ano o mercado atingiu **44.473 e 43.490** unidades de vendas e lançamento, respectivamente, representando um **aumento**, nesta ordem, de **6,1% e 4,1%** quando comparado com o ano anterior. A equipe de gestão segue acompanhando a performance do mercado com atenção, principalmente no segmento com unidades inferiores a 45m² que representa mais de **70%** do estoque total acumulado da indústria.

Portfólio

No mês foram comercializadas **12 unidades** do portfólio do Fundo, sendo **4** unidades no Open Marajoara, **3 unidades no Facto e Misce** e **2** unidades no **Modo Saúde**.

Desta forma, **Facto, Misce, Modo e Open**, alcançaram, respectivamente, **92%, 90%, 57% e 48%** de vendas.

A estratégia comercial para o próximo mês se mantém, com maior foco no Open Marajoara e Modo Saúde, dado o patamar de vendas destes empreendimentos, a proximidade de entrega das obras e o público-alvo dos projetos, classe média-baixa, mais sensível ao momento macro do país.

As obras dos empreendimentos estão em linha com o cronograma, alcançando no **Open e Modo Saúde**, respectivamente, **93,8% e 80,6%** de avanço físico.

Por fim, destacamos que no último dia 30/09 foi anunciada a distribuição de **R\$ 2,79MM** (R\$ 0,39/cota), sendo **66%** de principal e **34%** de rendimento, a ser paga no dia 17/out, atingindo a devolução de **88%** do total captado.

O retorno previsto para o Fundo poderá ser revisado a depender da efetividade das políticas comerciais adotadas para desinvestimento dos projetos do portfólio do Fundo.

% Vendas

Empreendimento	Lançamento	Set/21	Out/21	Nov/21	Dez/21	Jan/22	Fev/22	Mar/22	Abr/22	Mai/22	Jun/22	Jul/22	Ago/22	Set/22
Facto	Nov – 2018	84%	85%	86%	87%	86%	87%	87%	87%	87%	89%	90%	91%	92%
Misce	Jun – 2019	72%	73%	75%	75%	75%	75%	78%	80%	83%	84%	86%	89%	90%
Modo Saúde	Mar – 2020	54%	54%	54%	54%	54%	53%	53%	55%	55%	56%	56%	56%	57%
Open Marajoara	Ago - 2020	41%	39%	39%	38%	37%	37%	37%	37%	39%	41%	43%	47%	48%
Fundo		64%	64%	64%	64%	64%	64%	64%	65%	66%	68%	69%	71%	72%

% Obras

Empreendimento	Início Obras	Set/21	Out/21	Nov/21	Dez/21	Jan/22	Fev/22	Mar/22	Abr/22	Mai/22	Jun/22	Ago/22	Set/22
Facto	Jun – 2019	98,0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Misce	Jan – 2020	73,8%	79,3%	86,3%	93,5%	95,5%	99,1%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Modo Saúde	Fev – 2021	18,3%	24,8%	31,6%	39,1%	42,5%	44,8%	51,1%	56,2%	64,1%	66,5%	73,5%	80,60%
Open Marajoara	Fev - 2021	29,1%	35,4%	40,8%	48,1%	54,9%	61,0%	67,4%	76,1%	84,5%	86,7%	89,25%	93,80%

Composição da Carteira

TERRENO	REGIÃO	VALOR INVESTIMENTO	DATA INVESTIMENTO	TIPOLOGIA	VGv POTENCIAL ³	LANÇAMENTO
Facto	Centro	R\$ 18,5 MM	Abr e Out – 2018 ⁴	Studio, 1 e 2 dorms.	R\$ 210 MM	Nov – 2018
Misce	Zona Oeste	R\$ 21,2 MM ⁴	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
TOTAL		R\$ 72,3 MM			R\$ 655 MM	

3. Valores estimados, sujeitos a alteração.
4. 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 Esperado¹

Cota Mercado (R\$)	Expectativa de Retorno a.a. (IPCA+) ¹
9,06	21,79%
9,16	18,78%
9,26	15,88%
9,36	13,09%
9,46	10,50%
9,56	7,81%
9,66	5,31%
9,76	2,90%
9,25 (cota fechamento 30/09)	16,17%

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
Jan – 2022	3.150.000	0,44	1.300.000	1.850.000
Fev – 2022	4.000.000	0,56	1.500.000	2.500.000
Mar – 2022	3.000.000	0,42	1.000.000	2.000.000
Abr – 2022	2.400.000	0,34	250.000	2.150.000
Mai – 2022	3.600.000	0,50	950.000	2.650.000
Jul – 2022	5.950.000	0,83	2.650.000	3.300.000
Ago – 2022	5.100.000	0,71	3.200.000	1.900.000
Set – 2022	4.300.000	0,60	2.800.000	1.500.000
Out – 2022	2.790.000	0,39	1.830.000	960.000
TOTAL	65.298.725		33.778.144	31.520.581

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.

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



Perspectiva fachada - Facto



Foto Fachada da Obra - Facto



Perspectiva Fachada - Misce

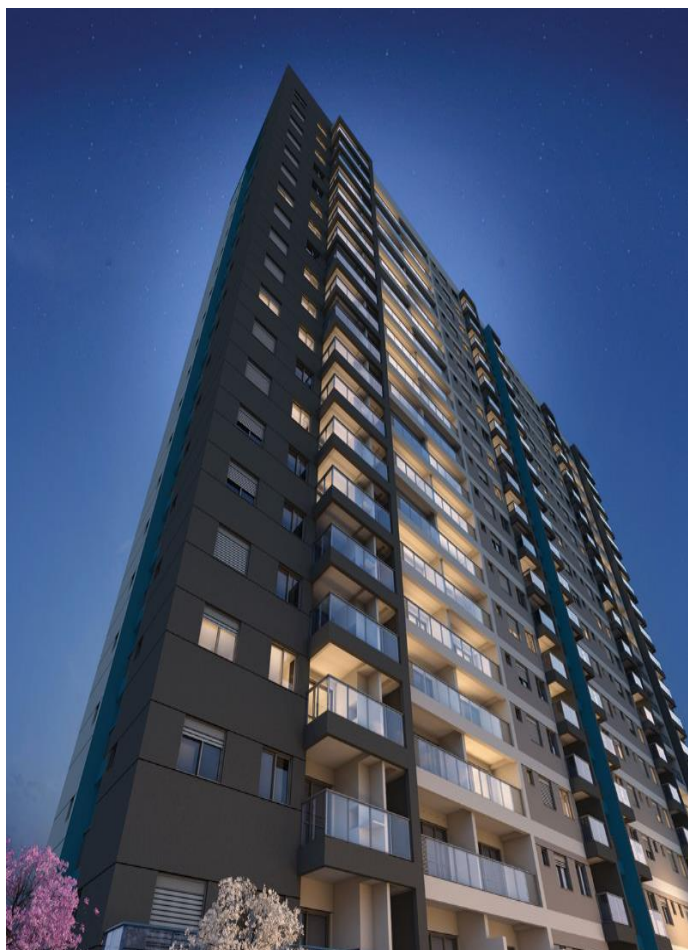


Foto Fachada da Obra - Misce

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



*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.