

Even Permuta Kinea FII

KINP11 – CNPJ 24.070.076/0001-51

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\$ 31.435.446,95⁴**

Número de Cotas: **7.147.934⁴**

Valor Patrimonial da cota: **R\$ 4,40⁴**

IPCA+ 10,5% a.a.
Resultado Esperado

77%
Vendido

103%
Devolução do Capital Investido

[Site Facto](#)

[Site Misce](#)

[Site Modo](#)

[Site Open Marajoara](#)

Destaques do Fundo ao longo do ano

177 unidades
vendidas⁶

R\$ 40,8 MM
distribuídos

75% do
Portfólio com
obra concluída

R\$ 145 MM de VGV
comercializado

Devolução anunciada
de 104% do total
captado

Mercado

O setor residencial deve fechar 2022 com volume de vendas semelhante ao apresentado em 2021, ano recorde para o segmento⁵. 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 Administração²

Kinea Investimentos
Gestor

Intrag DTVM Ltda
Administrador

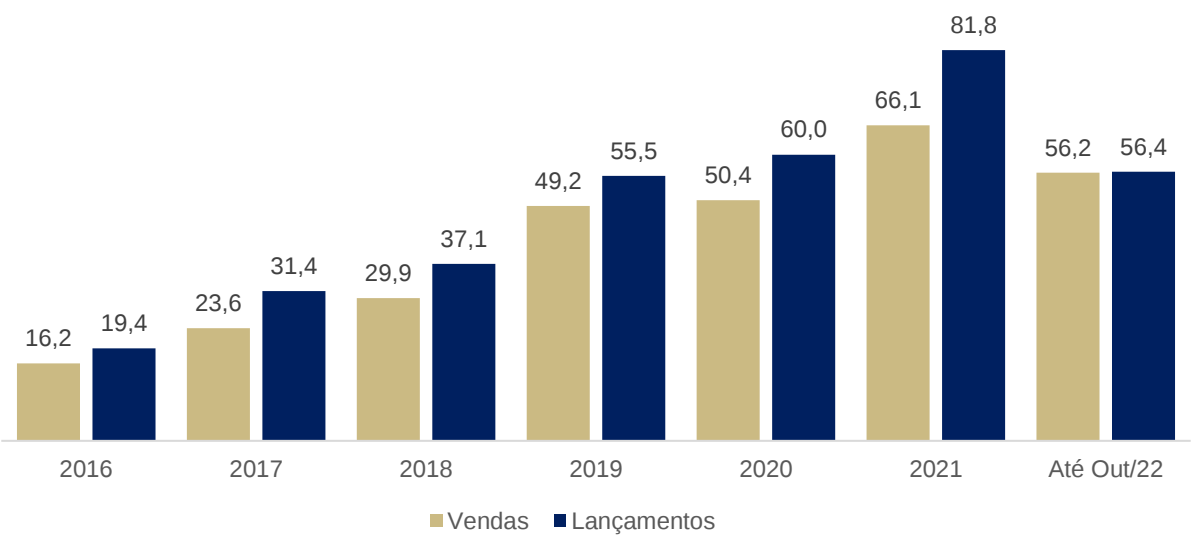
20% do que exceder IPCA+ 6% aa
Taxa de Performance³

Jun/2017
Início do Fundo

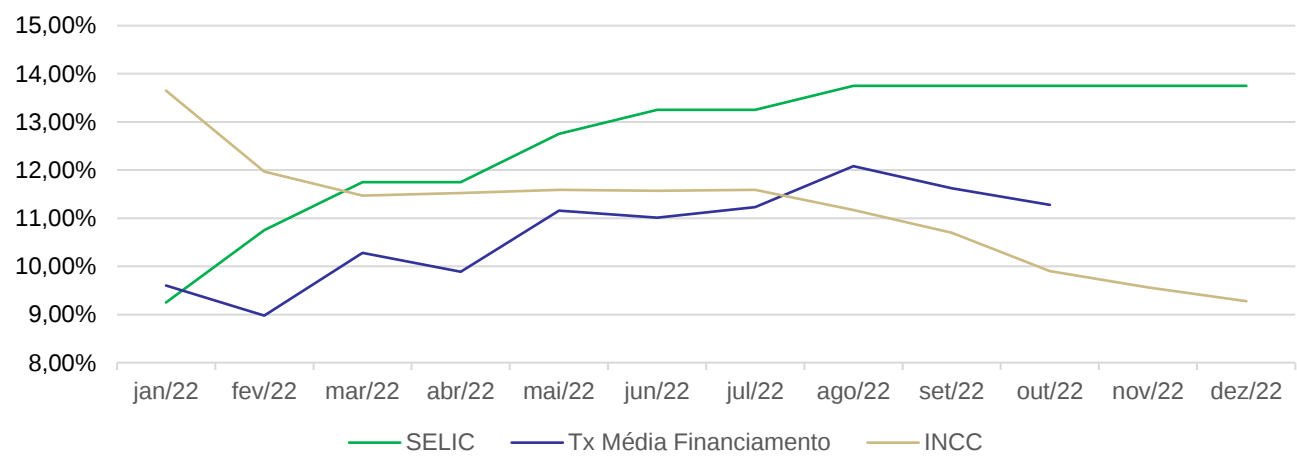
6 anos
Prazo do Fundo¹

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: 30/12/2022
5. SECOVI e BC
6. Vendas líquidas, descontados distratos do período.

(...)



Entendemos que a performance mais fraca do segmento de médio padrão está associada ao aumento da taxa SELIC¹ e consequente impacto no custo médio dos financiamentos¹ 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.

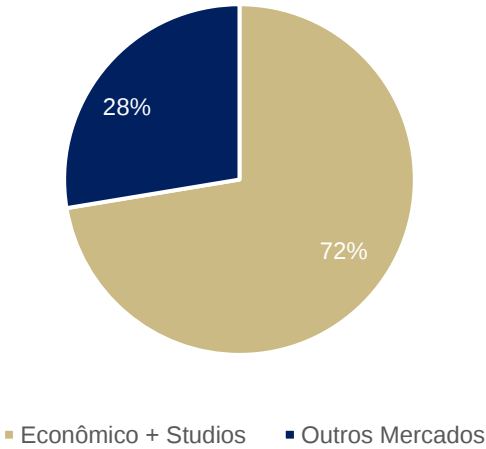


A resiliência do mercado de alto padrão fica evidente ao avaliarmos a posição final de estoques, com o segmento de alto padrão sendo o único fora do programa Casa Verde Amarela a apresentar redução nos estoques em 2022¹ (5%), ainda que tenha sido o período com maior quantidade de unidades lançadas desde 2014, nessa tipologia.

A gestão continua monitorando o volume de nova produção e especialmente o aumento nos estoques dos apartamentos com áreas até 45m², 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).

1. Fonte:SECOVI, dados até out/22

(...)



A inflação do setor, medida através do INCC¹ (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.

Fundo

Em relação ao Fundo, concluímos 2022 com uma boa performance comercial nos projetos, fruto das estratégias adotadas em conjunto com a Even, totalizando **77% de unidades vendidas e com VGV de R\$ 145 MM**. No ano foram **comercializadas 177 unidades**, com destaque para o projeto **Open Marajoara** que vendeu 85 unidades (líquidas) e o projeto Misce que encerrou dezembro com apenas 4 unidades em estoque.

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
Facto	Nov – 2018	87%	86%	87%	87%	87%	87%	89%	90%	91%	92%	92%	93%	94%
Misce	Jun – 2019	75%	75%	75%	78%	80%	83%	84%	86%	89%	90%	94%	97%	98%
Modo Saúde	Mar – 2020	54%	54%	53%	53%	55%	55%	56%	56%	56%	57%	57%	57%	57%
Open Marajoara	Ago - 2020	38%	37%	37%	37%	37%	39%	41%	43%	47%	48%	53%	58%	61%
Fundo		64%	64%	64%	64%	65%	66%	68%	69%	71%	72%	74%	76%	77%

A estratégia comercial, portanto, se mostrou bastante efetiva nos projetos Facto, Misce e Open Marajoara. Neste último caso, em específico, projeto que apresentava a pior performance comercial da carteira, destacamos a efetividade do profundo trabalho de reavaliação comercial com ajustes na tabela de vendas e acompanhamento da equipe de gestão para alcançar a excelente performance.

1. Fonte:SECOVI e BC

(...)

O projeto Modo Saúde, com a proximidade do término das obras, merecerá especial atenção neste início de 2023.

Com relação a carteira de repasse do Fundo, destacamos que 70% das unidades comercializadas já estão quitadas, reforçando a qualidade de crédito do portfólio. No início de 2023, estaremos focados nos repasses dos projetos Open Marajoara e Modo Saúde, especialmente pelo público-alvo destes projetos (classe média baixa) ser mais sensível ao momento macro do país e o atual patamar das taxas de juros nos financiamentos imobiliários.

Ao longo do ano, conforme previsto, também tivemos a entrega de 2 projetos do Fundo: Misce e Open Marajoara, restando a conclusão do Modo Saúde que está em fase final de obra, alcançando 96,2% de avanço físico e com o Certificado de Conclusão (Habite-se) previsto para ser emitido até fevereiro. Destacamos, por fim, que apesar dos cenários adversos enfrentados ao longo do ciclo, os projetos apresentam patamares saudáveis de vendas e as obras foram entregues nos prazos previstos, mesmo com as restrições impostas pela Covid-19.

Empreendimento	Início Obras	Dez/21	Jan/22	Fev/22	Mar/22	Abr/22	Mai/22	Jun/22	Jul/22	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22
Facto	Jun – 2019	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Misce	Jan – 2020	93,5%	95,5%	99,1%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Modo Saúde	Fev – 2021	39,1%	42,5%	44,8%	51,1%	56,2%	64,1%	66,5%	73,5%	80,6%	86,9%	92,0%	96,2%
Open Marajoara	Fev - 2021	48,1%	54,9%	61,0%	67,4%	76,1%	84,5%	86,7%	89,25%	93,8%	96,2%	100%	100%

Com a evolução dos projetos foram **distribuídos R\$ 40,8MM** ao longo de 2022, sendo **47% de principal** e **53% de dividendos**, atingindo **R\$76MM** distribuídos desde o início do Fundo, que representam **103% do valor captado**.

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	19.335.000	21.505.000
Jan – 2023	4.300.000	0,60	3.100.000	1.200.000
TOTAL	76.148.725		40.733.144	35.415.581

O retorno previsto para o Fundo permanece em IPCA+ 10,5% 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	DATA INVESTIMENTO	TIPOLOGIA	VGv POTENCIAL ¹	LANÇAMENTO
Facto	Centro	R\$ 18,5 MM	Abr e Out – 2018 ²	Studio, 1 e 2 dorms.	R\$ 210 MM	Nov – 2018
Misce	Zona Oeste	R\$ 21,2 MM ²	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	

Financeiro

Com o aumento no volume e frequência das distribuições de capital aos investidores, observamos ao longo do ano uma grande volatilidade na cota do Fundo no mercado secundário, principalmente no mês de setembro, quando, 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. Destacamos para quem investiu no IPO do Fundo que a variação das cotas não impacta a rentabilidade esperada para o investimento.

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 Esperado³

Cota Mercado (R\$)	Expectativa de Retorno a.a. (IPCA+) ⁴
7,77	30,70%
7,87	23,49%
7,97	16,78%
8,07	10,50%
8,17	4,70%
8,27	-0,74%
8,37	-5,82%
8,10 (cota fechamento 30/12)	8,45%

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.

3. Valores estimados, sujeitos a alteração.

4. 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.

Pág. 5 de 8

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



Perspectiva fachada - Facto



Foto Fachada da Obra - Facto



Perspectiva Fachada - Misce

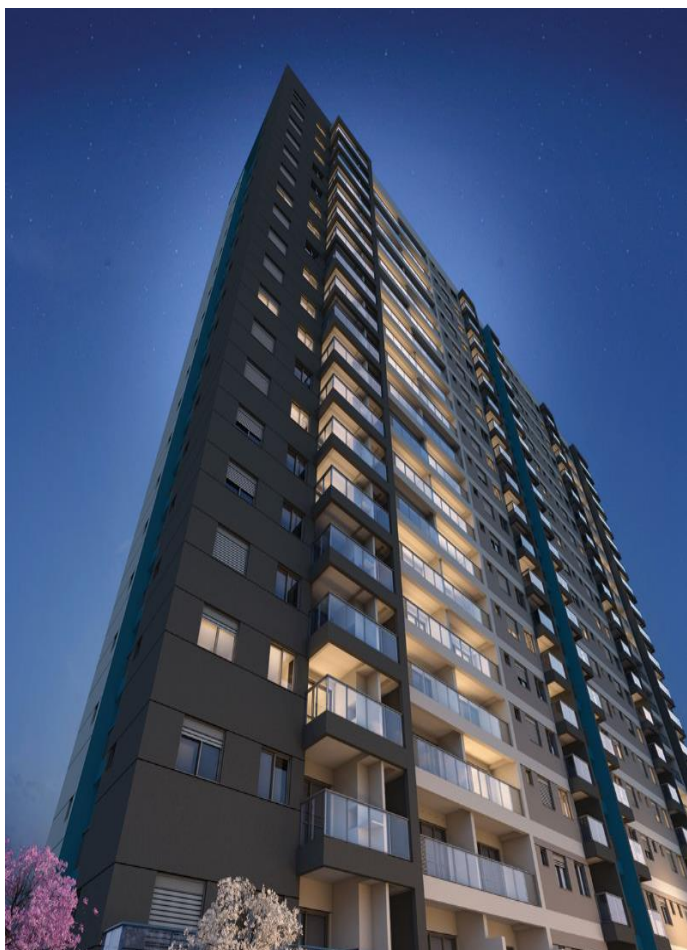


Foto Fachada da Obra - Misce

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



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos

*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.