

Even Permuta Kinea FII

KINP11 – CNPJ 24.070.076/0001-51

Janeiro - 2023

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\$ 28.595.790,20⁴**

Número de Cotas: **7.147.934⁴**

Valor Patrimonial da cota: **R\$ 4,00⁴**

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

78%
Vendido

110%
Devolução do Capital Investido

[Site Facto](#)

[Site Misce](#)

[Site Modo](#)

[Site Open Marajoara](#)

Mercado

Os dados oficiais de mercado⁵ imobiliário da cidade de São Paulo, referente aos meses de outubro e novembro, vieram em linha com o esperado pela equipe de gestão. Neste período foram comercializadas **12.882** unidades e lançadas **14.149**, um incremento de **23,1% e 7,4%**, respectivamente, quando comparado com 2021. No acumulado do ano, o mercado atingiu **63.610 e 65.864** unidades de vendas e lançamento, respectivamente, representando um aumento de **10,7% e 5%** quando comparado com o ano anterior. Continuamos acompanhando a performance de mercado com atenção, principalmente em relação aos impactos do momento econômico, nos segmentos de média e baixa renda e a tipologia Studio, tendo esta última, em especial, alcançado em novembro o mesmo volume de unidades em estoque do segmento econômico (Casa Verde e Amarela), o que equivale a 34% do total de estoque da cidade de São Paulo. Já no mercado de alto padrão, com unidades acima de 130m², principalmente em ativos localizados em bairros consolidados da cidade, continuamos observando uma maior resiliência nos produtos.

Portfólio

Apesar de janeiro ser um mês caracterizado por baixas vendas de imóveis, tivemos a comercialização de 12 unidades no Fundo, alcançando a marca de **78%** das unidades vendidas.

No **Facto, Open e Misce foram comercializadas**, respectivamente, **6, 4 e 2 unidades**, totalizando nesta ordem, **96%, 63% e 99% vendido**. Já o **Modo Saúde** manteve **57% de unidades vendidas**.

Reforçamos o destaque para a emissão do Habite-se do Modo Saúde e o início do repasse deste empreendimento. Este projeto, juntamente com o Open Marajoara, merece especial atenção nesta fase especialmente pelo público-alvo do projeto (classe média-baixa) ser mais sensível ao momento macro 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: 31/01/2023
5. SECOVI.

(...)

Com relação a carteira dos projetos, destacamos que **75% das unidades** comercializadas do portfólio já estão quitadas, reforçando a qualidade de crédito destes empreendimentos.

Por fim, destacamos que no último dia 31/01 foi anunciada a **distribuição de R\$ 4,9MM** (R\$ 0,56/cota), sendo **59% de principal e 41% de rendimento**, a ser paga no dia 14/fev, atingindo a **devolução de 110% do total captado**.

O retorno previsto para o Fundo permanece em IPCA+ 10,5% a.a. isento de impostos, entretanto a rentabilidade poderá ser revisada a depender da efetividade das políticas comerciais adotadas para desinvestimento dos projetos do portfólio do Fundo.

% Vendas

Empreendimento	Lançamento	Jan/22	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	Nov – 2018	86%	87%	87%	87%	87%	89%	90%	91%	92%	92%	93%	94%	96%
Misce	Jun – 2019	75%	75%	78%	80%	83%	84%	86%	89%	90%	94%	97%	98%	99%
Modo Saúde	Mar – 2020	54%	53%	53%	55%	55%	56%	56%	56%	57%	57%	57%	57%	57%
Open Marajoara	Ago - 2020	37%	37%	37%	37%	39%	41%	43%	47%	48%	53%	58%	61%	63%
Fundo		64%	64%	64%	65%	66%	68%	69%	71%	72%	74%	76%	77%	78%

% Obras

Empreendimento	Início Obras	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	Jun – 2019	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Misce	Jan – 2020	95,5%	99,1%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Modo Saúde	Fev – 2021	42,5%	44,8%	51,1%	56,2%	64,1%	66,5%	73,5%	80,6%	86,9%	92,0%	96,2%	97,9%
Open Marajoara	Fev - 2021	54,9%	61,0%	67,4%	76,1%	84,5%	86,7%	89,25%	93,8%	96,2%	100%	100%	100%

Composição da Carteira

TERRENO	REGIÃO	VALOR INVESTIMENTO	DATA INVESTIMENTO	TIPOLOGIA	VGv POTENCIAL¹	LANÇAMENTO
Facto	Centro	R\$ 18,5 MM	Abr e Out – 20184	Studio, 1 e 2 dorms.	R\$ 210 MM	Nov – 2018
Misce	Zona Oeste	R\$ 21,2 MM²	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	

1. Valores estimados, sujeitos a alteração.
2. Em Out/2018foi 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 Esperado²

Cota Mercado (R\$)	Expectativa de Retorno a.a. (IPCA+) ¹
6,81	13,65%
6,82	12,64%
6,83	11,65%
6,84	10,50%
6,85	9,68%
6,86	8,72%
6,87	7,76%
8,10 (cota fechamento 31/01)	-76,30%

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
Fev – 2023	4.900.000	0,69	2.900.000	2.000.000
TOTAL	81.048.725		43.633.144	37.415.581

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

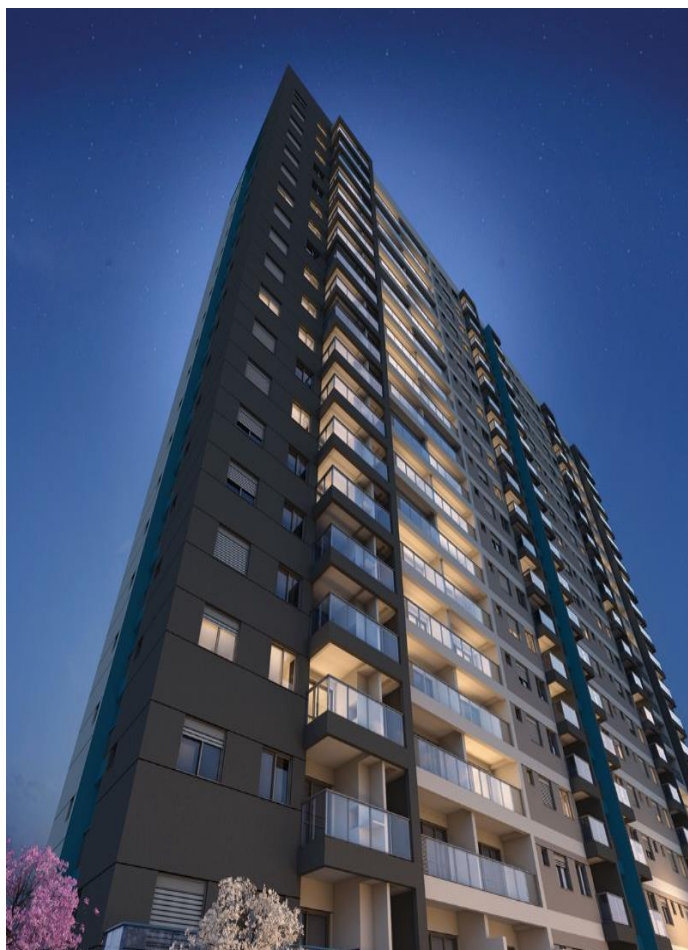


Foto Fachada da Obra - Misce

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



*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.