

Even II Kinea FII

KEVE11 – CNPJ 32.317.313/0001-64

Março - 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\$ 137.045.922,68⁵**

Número de Cotas: **147.701**

Valor Patrimonial da cota: **R\$ 927,86⁵**

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

59%
Vendido

13%
Devolução do Capital Investido

[Site Arbo](#)

[Site Portugal](#)

[Portugal Studios](#)

[Site YBY](#)

[Site Mairin](#)

[Site e/pic](#)

Mercado

De acordo com os dados de mercado⁴, no mês de janeiro de 2023 foram **comercializadas 4.419 unidades e lançadas 1.799 unidades** na cidade de São Paulo, representando, respectivamente, um **aumento de 24% e 90% em relação ao mesmo período de 2022**. A **oferta final** de estoque alcançou aproximadamente **68mil unidades, crescimento de 7%** quando **comparado a janeiro/22**.

Ainda que não oficiais, destacamos que as prévias de vendas do 1T de 2023 vieram acima das expectativas iniciais do mercado, reforçando que apesar do cenário macroeconômico o setor continua apresentando boa performance comercial. Este movimento fica mais evidente no segmento de imóveis de alto padrão, com performance de destaque nos primeiros meses de 2023.

Destacamos também, o **arrefecimento da pressão de custos na indústria**, onde o índice (INCC) **alcançou** no acumulado de 12 meses **8,63%** (ante 13,65% de jan/22), **melhorando** a previsibilidade dos **custos** e reduzindo a pressão sobre as margens das incorporadoras.

Por fim, por conta do momento macroeconômico, seguimos acompanhando de perto os eventuais impactos sobre o setor, costumeiramente mais fortes sobre os produtos de classe média, mais dependentes de confiança do consumidor e disponibilidade/custo de financiamento. Desta forma **destacamos 2 principais pontos de atenção** em relação ao mercado: (i) ainda que tenha apresentado redução quando comparado a dez/22, **o volume final de estoque** da cidade **permanece alto com 68mil unidades**, concentrado **especialmente nas unidades da tipologia Studio** que **representam 34% do total**; e (ii) **o aumento na taxa média de financiamento** quando comparado com jan/22, se aproximando de 12,0%a.a..

(...)

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 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. Fonte: SECOVI.
5. Data: 31/03/2023

(...)

Fundo

Em março tivemos um mês de ligeira recuperação na comercialização das unidades do Fundo, com destaque para o **Arbo e Mairinque**.

Tivemos **5 vendas no Arbo, 15 no Mairinque e 2 no Joaquim**, totalizando respectivamente **54%, 73% e 14% vendidos**. Já os demais projetos do Fundo, no **Yby** tivemos **2 distratos** e no **Portugal não houve vendas**, desta forma **alcançaram 32% e 80% vendido**, respectivamente.

Destacamos que no **Mairinque 100% da comercialização foi nas tipologias studios e NRs**, mantendo nossa estratégia de redução da exposição nas unidades menores e focadas no público de investidor. Ainda conforme o mês anterior, especificamente em relação ao Joaquim Guarani, em conjunto com a Even, estamos direcionando esforços comerciais e de captação dos clientes para retomada das vendas, dado o baixo patamar de vendas do empreendimento.

As obras do **Arbo, Yby e Portugal**, apresentam respectivamente, **20,6%, 20,9% e 10,0% de avanço físico**, em linha com os cronogramas previstos.

O projeto Madre de Deus, por decisão comercial, teve o lançamento reprogramado para o 2T de 2023.

O retorno previsto para o Fundo permanece em **IPCA+ 8,2% a.a. isento de impostos**, entretanto a rentabilidade poderá ser revisada a depender das políticas comerciais que serão adotadas para o estoque dos empreendimentos.

% Vendas

Empreendimento	Lançamento	Mar/22	Abr/22	Mai/22	Jun/22	Jul/22	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22	Jan/23	Fev/23	Mar/23
Arbo	Set – 2021	45%	46%	48%	47%	48%	50%	49%	49%	49%	49%	50%	50%	54%
YBY	Set – 2021	32%	32%	31%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	32%
Portugal	Out – 2021	42%	42%	42%	42%	45%	43%	43%	42%	42%	42%	42%	43%	43%
Portugal Studio	Abr – 2022	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	98%	99%	99%	99%	100%	100%
Mairin	Jun – 2022	-	-	-	24%	25%	34%	34%	38%	39%	41%	42%	42%	42%
e/pic	Set – 2022	-	-	-	-	-	-	72%	82%	83%	83%	87%	86%	90%
e/pic Não Resid.	Nov – 2022	-	-	-	-	-	-	-	-	45%	57%	64%	64%	68%
Joaquim	Dez – 2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9%	10%	12%	13%
Fundo		36%	53%	53%	50%	51%	52%	52%	52%	57%	59%	57%	57%	59%

% Obras

Empreendimento	Início Obras	Mai/22	Jun/22	Jul/22	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22	Jan/23	Fev/23
Arbo	Mai – 2022	2,0%	3,0%	4,0%	6,0%	8,0%	13,1%	15,9%	17,8%	19,0%	20,6%
YBY	Jun – 2022	2,0%	3,0%	4,0%	9,8%	10,8%	12,4%	13,5%	14,7%	18,3%	20,9%
Portugal	Jul – 2022	-	-	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%	6,5%	8,0%	9,0%	10,0%

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
1.078	15,61%
1.128	12,96%
1.178	10,50%
1.228	8,20%
1.278	6,06%
1.328	4,06%
1.378	2,17%
1.000 (cota fechamento 31/03)	20,19%

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
Nov – 2022	2.000.000	13,54	2.000.000	-
Jan – 2023	4.000.000	27,08	3.920.000	80.000
Fev – 2023	2.000.000	13,54	1.550.000	450.000
TOTAL	19.265.000		17.020.000	2.245.000

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.

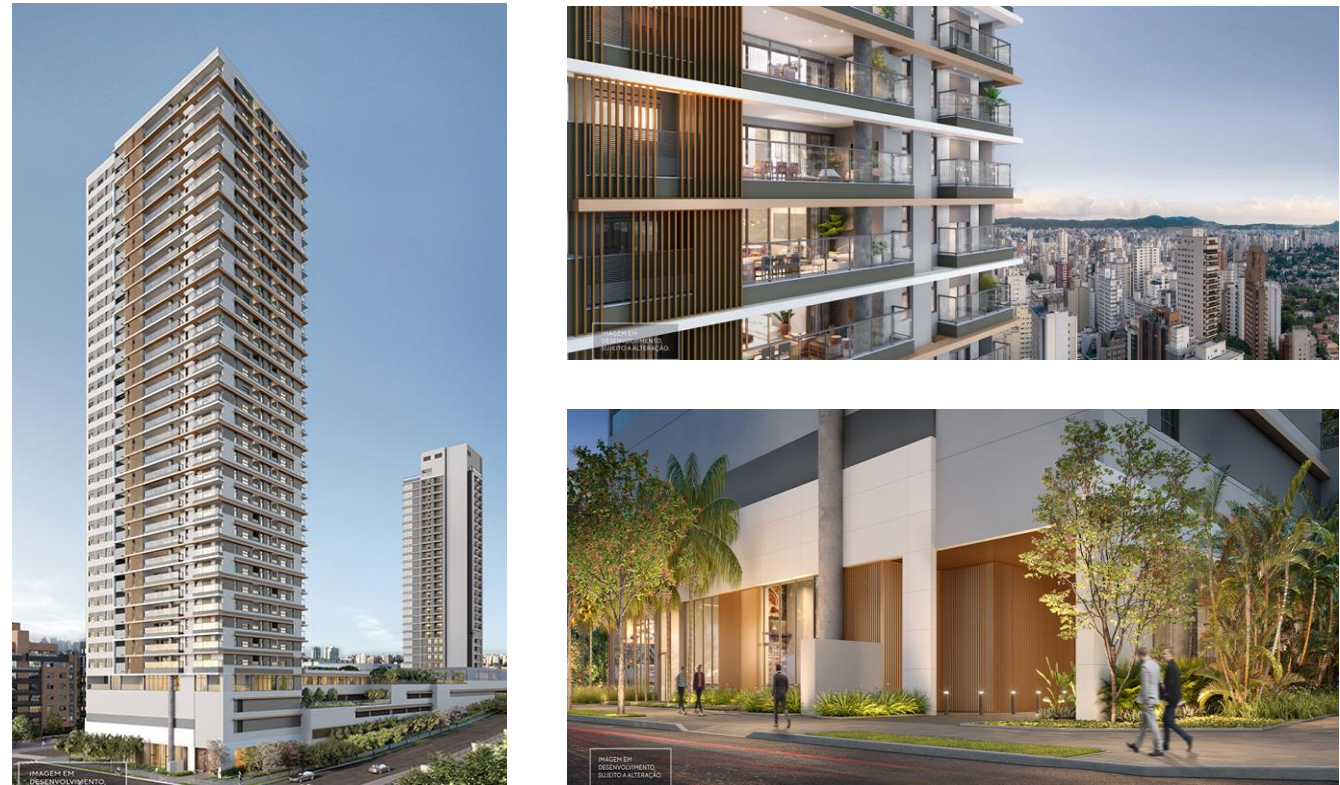
Mairin e Joaquim Guarani – Perspectivas Fachada*



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 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 tenham como objetivo a realização de operações de longo prazo. 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 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 as suas cotas 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 LCI/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 de cotas que não pode 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 LCI/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 LCI/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 não 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 jurisdição. Alguns dados financeiros aqui contidos foram obtidos com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. O copyright (Instituição e a Kinea) não declara nem garante, 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.