

Even II Kinea FII

KEVE11 – CNPJ 32.317.313/0001-64

Julho - 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\$ 135.631.456,47⁵**

Número de Cotas: **147.701**

Valor Patrimonial da cota: **R\$ 918,28⁵**

IPCA+ 8,2% a.a.

Resultado Esperado

64%

Vendido

18%

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 1S de 2023 foram comercializadas 34.455 unidades e lançadas 29.268 unidades na cidade de São Paulo**, representando, respectivamente, um aumento de vendas de 5% e uma redução nos lançamentos de 8% quando comparado com o 1S de 2022.

Importante destacar, que o setor apresentou redução de estoque em todas as tipologias, especialmente nas unidades com área de até 45m² e nos imóveis com área acima de 131m², que apresentaram cerca de 27% de redução. O mercado de unidades maiores, apresentou um aumento de 8% nos números de venda quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

Os números do mercado confirmaram as expectativas da equipe de gestão em relação a boa performance do setor, especialmente em relação a performance de vendas da indústria durante o 1S deste ano. Reforçamos, de toda forma, que o mercado de média renda, mais dependente da disponibilidade de crédito e confiança do consumidor, merece maior atenção dado que o público-alvo é mais sensível ao momento macroeconômico.

Por fim, destacamos que no mês de julho o **novo Plano Diretor da cidade (PDE) foi sancionado**. Desta forma, a Câmara Municipal iniciou as discussões para aprovação da lei de zoneamento, marco que implementará as regras do PDE, com expectativas de ser concluída ainda neste ano.

Fundo

O Fundo alcançou 64% de unidades vendidas neste mês, com destaque para os projetos Portugal, Mairinque, Joaquim e Madre, onde tivemos 2, 4, 2 e 8 vendas respectivamente e os projetos, nesta mesma ordem, alcançaram **82%, 78%, 24% e 82% vendido**.

Os demais projetos, Arbo e YBY mantiveram o patamar de **60% e 32% vendidos**, respectivamente.

Para potencializar a performance comercial do portfólio do Fundo, em conjunto com a Even, ao longo deste 2S diferentes estratégias comerciais serão adotadas nos projetos Joaquim, Yby, Arbo e Madre, de acordo com o estágio de obras e patamares de venda de cada um. Já no Portugal e Mairinque, em função do estágio das obras, nossa expectativa é de retomada das vendas de forma consistente somente a partir do 1S de 2024.

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: 30/06/2023

(...)

No Joaquim, para que o stand e decorado existentes no terreno possam permanecer ativos por mais tempo, o início das obras foi postergado em 3 meses, com a expectativa de ocorrer em novembro deste ano. Esta estrutura será utilizada também para o lançamento das unidades compactas do projeto com previsão de acontecer até outubro. De toda forma, ainda que bem abaixo do esperado, destacamos que as estratégias adotadas recentemente refletiram em 7 vendas nos últimos 3 meses.

Para os projetos Arbo e YBY, destacamos que está sendo construído o apartamento decorado na torre destes projetos, que combinado com o estágio avançado das obras potencializará as ações de marketing aumentando a captação de clientes. Reforçamos que especificamente no YBY, dado a performance comercial abaixo da esperada, não está descartada uma revisão nos preços dos apartamentos.

Por fim, no Madre, a performance comercial da 1ª fase do projeto acima da expectativa nos permitiu antecipar o lançamento da 2ª fase – previsão para ocorrer até setembro – e também antecipar o início das obras em 3 meses (de janeiro/24 para outubro/23).

As obras do Arbo, Yby, Portugal e Mairinque, apresentam respectivamente, **39,4%, 39,7, 17,0% e 2,0% de avanço físico**, em linha com os cronogramas previstos.

Com o lançamento de todos os projetos que compõem o portfólio do Fundo e uma reavaliação do comportamento dos preços de vendas até então, que não tem apresentado a necessária recuperação para compensar o repasse da inflação da construção civil (INCC) ou dos atrasos nos lançamentos e ainda impactado por uma performance aquém do esperado nos projetos YBY e Joaquim, a partir deste mês passaremos a divulgar 3 potenciais cenários de resultado para o Fundo.

(i) Manutenção das Políticas Comerciais e Velocidade de Vendas. Resultado: redução de 2% no resultado originalmente esperado para o Fundo; Retorno esperado de IPCA+ 6% a.a. (isento) ⁶;

(ii) Retomada das Vendas dos projetos YBY e Joaquim e redução média de 12% nos descontos atualmente praticados sobre os apartamentos não comercializados. Resultado: redução de 1% no resultado do Fundo; Resultado esperado de IPCA+ 7,0% a.a. (isento) ⁶;

(iii) Retomada das Vendas dos projetos YBY e Joaquim e redução média de 20% nos descontos atualmente praticados sobre os apartamentos não comercializados. Resultado: sem redução no resultado do Fundo; Retorno esperado de IPCA+ 8,2% a.a. (isento) ⁶;

Destacamos que, ainda que a gestão, juntamente com a Even, esteja trabalhando ativamente para implementação das recuperações propostas nos cenários (ii) e (iii), estas dependem da aceitação dos potenciais compradores de unidades e recuperação do mercado e portanto, o retorno atualmente esperado é o previsto no cenário (i).

Por fim, os cenários acima são projetados conforme a expectativa atual da Gestão, poderão ser revisados conforme a evolução dos projetos, do cenário macroeconômico e demais variáveis que impactam os empreendimentos e, portanto, não representam garantia de retorno.

6. Retorno final, líquido de impostos.

% Vendas

Empreendimento	Lançamento	Jul/22	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22	Jan/23	Fev/23	Mar/23	Abr/23	Mai/23	Jun/23	Jul/23
Arbo	Set – 2021	48%	50%	49%	49%	49%	49%	50%	50%	54%	57%	56%	60%	60%
YBY	Set – 2021	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	32%	32%	32%	32%	32%
Portugal	Out – 2021	45%	43%	43%	42%	42%	42%	42%	43%	43%	44%	45%	47%	47%
Portugal Studio	Abr – 2022	100%	100%	100%	98%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	99%	99%	100%
Mairin	Jun – 2022	25%	34%	34%	38%	39%	41%	42%	42%	42%	41%	41%	43%	43%
Epic	Set – 2022	-	-	72%	82%	83%	83%	87%	86%	90%	93%	95%	93%	95%
Epic Não Residencial	Nov – 2022	-	-	-	-	45%	57%	64%	64%	68%	77%	77%	77%	77%
Joaquim	Dez – 2022	-	-	-	-	-	9%	10%	12%	13%	15%	16%	22%	24%
Mooca	Jun – 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77%	82%
Fundo		51%	52%	52%	52%	57%	59%	57%	57%	59%	60%	61%	62%	64%

% Obras

Empreendimento	Início Obras	Mai/22	Jun/22	Jul/22	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22	Jan/23	Fev/23	Abr/23	Mai/23	Jun/23
Arbo	Mai – 2022	2,0%	3,0%	4,0%	6,0%	8,0%	13,1%	15,9%	17,8%	19,0%	20,6%	27,7%	36,5%	39,4%
YBY	Jun – 2022	2,0%	3,0%	4,0%	9,8%	10,8%	12,4%	13,5%	14,7%	18,3%	20,9%	25,5%	34,8%	39,7%
Portugal	Jul – 2022	-	-	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%	6,5%	8,0%	9,0%	10,0%	12,0%	14,0%	17,0%
Mairin	Mai – 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,5%	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
1.068	16,41%
1.118	13,46%
1.168	10,73%
1.218	8,20%
1.268	5,85%
1.318	3,64%
1.368	1,58%
1.030 (cota fechamento 31/07)	18,81%

Distribuições de Rendimentos

DISTRIBUIÇÃO	Total	R\$/cota	PRINCIPAL	DIVIDENDOS
2022	13.265.000	89,81	11.550.000	1.715.000
Jan – 2023	4.000.000	27,08	3.920.000	80.000
Fev – 2023	2.000.000	13,54	1.550.000	450.000
Jun – 2023	5.000.000	33,85	5.000.000	-
Jul – 2023	3.000.000	20,31	2.890.000	110.000
TOTAL	27.265.000		24.910.000	2.355.000

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.

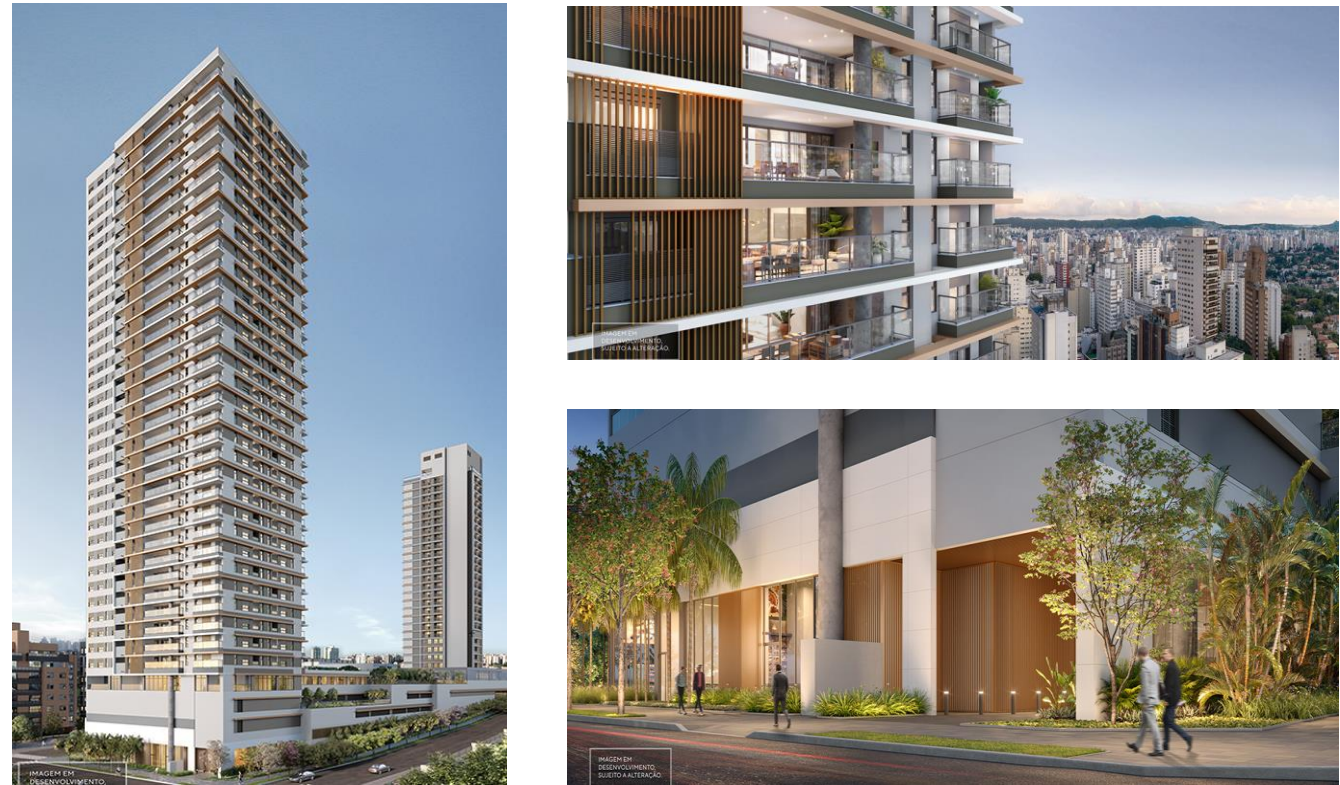
Mairin e Joaquim Guarani – Perspectivas Fachada*



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 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 sofriam busca reletiva antes do regulamento. 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 e 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. Recomendamos uma avaliação de performance de fundos de investimento em análise de no mínimo 12 meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e os 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 condomínios fechados em que as cotas somente são resgatadas a determinado prazo de duração do fundo. Esta modalidade concentra a carteira em pouco ativo de baixa liquidez, o que pode resultar em perdas de patrimônio líquido em uma venda ou cotização 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 LCI/472, portanto são condomínios fechados em que as cotas são resgatáveis on demand, porém com dificuldade de alienar suas cotas no mercado secundário. Os Fundos de investimento em Direitos Creditórios seguem a LCI/556, 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 são resgatáveis on demand, porém com dificuldade de alienar suas cotas no mercado secundário. Assim, estimativa e projeção refletem o atual julgamento de especialistas e não são garantidos, 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 ou operação 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 de investimento ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou 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 conteúdo da Kinea não é uma declaração, garantia, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se estende de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, direitos ou indenizações, 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.