

Even II Kinea FII

KEVE11 – CNPJ 32.317.313/0001-64

Fevereiro - 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

57%
Vendido

13%
Devolução do Capital Investido

[Site Arbo](#)

[Site Portugal](#)

[Portugal Studios](#)

[Site YBY](#)

[Site Mairin](#)

[Site e/pic](#)

Mercado

Os dados oficiais do mercado⁴ imobiliário, da cidade de São Paulo, referente ao ano de 2022 vieram em linha com nossas expectativas. Apesar do cenário macroeconômico desafiador, e mesmo partindo de uma base robusta, dado o forte crescimento de vendas no ano de 2021, 2022 apresentou uma boa performance.

No ano foram **comercializadas 69.340 unidades**, **crescimento de 4,9%**, e **lançadas 75.692 unidades**, uma **retração de 7,5%**, ambos quando comparados com o ano anterior.

Como ponto de atenção, o **volume final de estoque** com **70.805 unidades**, **crescimento de 7,5%** em comparação a 2021, destacando que **70%** deste total está **concentrado** nas tipologias **econômico (Minha Casa Minha Vida) e Studio**, sendo esta última a que merece especial atenção pelo perfil dos compradores.

No mercado de alto padrão, com unidades acima de 130m², principalmente em ativos irreplicáveis e localizados em bairros consolidados da cidade, continuamos observando uma maior resiliência nos produtos.

Portfólio

Em fevereiro tivemos um mês desafiador na comercialização das unidades do Fundo, impactados pelo estágio dos projetos (início de obra), fase em que existe um arrefecimento natural da velocidade de vendas.

Tivemos **2 vendas nos projetos Portugal e Joaquim**, totalizando **90% e 12% vendidos**, respectivamente. Já os demais projetos do Fundo, **Arbo, Yby e Mairinque**, mantiveram os patamares de **50%, 33% e 70% vendido, respectivamente**.

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.

(...)

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 o 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: 28/02/2023

(...)

As obras do **Arbo, Yby e Portugal**, apresentam respectivamente, **20,6%, 18,3% e 9,0% de avanço físico**, em linha com os cronogramas previstos. Ainda neste mês houve a desmobilização do stand de vendas do Mairinque para início das obras do projeto.

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	Feb/22	Mar/22	Abr/22	Mai/22	Jun/22	Jul/22	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22	Jan/23	Feb/23
Arbo	Set – 2021	40%	45%	46%	48%	47%	48%	50%	49%	49%	49%	49%	50%	50%
YBY	Set – 2021	31%	32%	32%	31%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
Portugal	Out – 2021	41%	42%	42%	42%	42%	45%	43%	43%	42%	42%	42%	42%	43%
Portugal Studio	Abr – 2022	-	-	100%	100%	100%	100%	100%	100%	98%	99%	99%	99%	100%
Mairin	Jun – 2022	-	-	-	-	24%	25%	34%	34%	38%	39%	41%	42%	42%
e/pic	Set – 2022	-	-	-	-	-	-	-	72%	82%	83%	83%	87%	86%
e/pic Não Resid.	Nov – 2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45%	57%	64%	64%
Joaquim	Dez – 2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9%	10%	12%
Fundo		35%	36%	53%	53%	50%	51%	52%	52%	52%	57%	59%	57%	57%

% Obras

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

Composição da Carteira

TERRENO	REGIÃO	VALOR INVESTIMENTO	TIPOLOGIA	VGW 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
1.079	15,06%
1.129	12,60%
1.179	10,32%
1.229	8,20%
1.279	6,19%
1.329	4,31%
1.379	2,55%
960 (cota fechamento 31/01)	21,72%

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 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 máximas de informação complementar. Este documento pode ser consultado 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 ou sofrerão tratamento no regime de Fundo da Kinea não são sujeitos dos Estados Unidos da América sob o Investment Company Act de 1933. Não podem ser oferecidos ou vendidos nos Estados Unidos da América a não ser 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 (iniciando por suas cotas superiores) no 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 o fundo 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 Participação seguem a CVM 378, portanto são condomínios fechados em que as cotas somente são resgatadas a 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 (iniciando por suas cotas superiores) e o capital aplicado, a ser mantido na obrigação de do cotista aportar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a CVM 472, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis, onde as cotas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. Os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios seguem a CVM 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 não são resgatáveis, o cotista pode ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. Resgates, estimativas e projeções referem-se a atual julgamento de especialistas e podem ser afetados por mudanças de dados de suas divulgações e, assim, portanto, sujeita 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 erro; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a 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 de venda 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 mercados e de fontes públicas consideradas confiáveis. O grupo Itaú Unibanco e a Kinea não declaram qualquer garantia, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou ausência de falsificação e se estivesse em qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, direitos ou danos, que venham a decorrer da utilização desse material de seu conteúdo. Este 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. Quando outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos como o Administrador ou Gestor, através de e-mail: contato@kinea.com.br



*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.