

Even II Kinea FII

KEVE11 – CNPJ 32.317.313/0001-64

Junho - 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

63%
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 1T de 2023 foram comercializadas 16.183 unidades e lançadas 10.482 unidades na cidade de São Paulo**, representando, respectivamente, um aumento de vendas em 13% e uma redução nos lançamentos de 6%, confirmando nossa leitura de boa performance do setor no 1T deste ano.

Com relação aos números de **abril** a performance de vendas veio em **linha com o ano anterior (aumento de 1%) com 5.553 unidades vendidas e de 36% superior em unidades lançadas com 5.254 no mês**.

De forma resumida, continuamos observando uma resiliência na performance de vendas da indústria durante os 4 primeiros meses deste ano, entretanto reforçamos que o mercado de média renda, mais dependente de disponibilidade de crédito e confiança do consumidor, merece ser olhado com maior atenção dado que o público-alvo é mais sensível ao momento macroeconômico.

Por fim, destacamos que no mês de junho houve a **aprovação pela Câmara Municipal de São Paulo do novo Plano Diretor da cidade (PDE)**. Após a sanção do prefeito da cidade, a Câmara iniciará as discussões para aprovação da lei de zoneamento, marco que implementará as regras do PDE, com expectativas de ser concluída ao longo do 2S de 2023.

Fundo

O destaque comercial ficou por conta do lançamento do último projeto do Fundo, **Madre de Deus**, localizado na Mooca, que **alcançou a expressiva marca de 77% vendido**.

Com relação aos demais projetos, tivemos **4 vendas nos Arbo, 2 vendas no Yby, Mairinque Portugal, totalizando respectivamente 60%, 32%, 81% e 78% vendidos**.

As estratégias comerciais adotadas no **Joaquim**, conforme anunciamos nos últimos relatórios, deram resultado com a venda de **6 unidades nos últimos 2 meses, totalizando 22% vendido**. Em conjunto com a Even, continuamos focado nas estratégias comerciais para retomada das vendas e melhoria do resultado do projeto.

(...)

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

(...)

As obras do **Arbo, Yby, Portugal e Mairinque**, apresentam respectivamente, **36,5%, 34,8% e 14,0% e 1,5%** de **avanço físico**, em linha com os cronogramas previstos.

Destacamos que no último dia 30/06 foi anunciada a **distribuição de R\$ 3,0MM (R\$ 20,31/cota), sendo 96% de principal e 4% de rendimento, a ser paga no dia 14/jul**, atingindo a devolução de 18% do total captado.

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

% 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
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%
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%
Portugal	Jul – 2022	-	-	2,0%	3,0%	4,0%	5,0%	6,5%	8,0%	9,0%	10,0%	12,0%	14,0%
Mairin	Mai – 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,5%

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
1.075	15,63%
1.125	12,97%
1.175	10,51%
1.225	8,20%
1.275	6,07%
1.325	4,07%
1.375	2,19%
1.006(cota fechamento 30/06)	19,64%

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 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 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 ou sofrerão tratamento no regime de não residente. Os Fundos da Kinea não são registrados nos 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 (a menos que as 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 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 (a menos que as cotas superiores ao capital aplicado, a ser mantidas 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, ondes 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 resgate 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 risco; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno ou período 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 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 ou garantem, de forma expressa ou implícita, a integridade, confiabilidade ou ausência de falsificações e se estivessem de 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 do Grupo Itaú Unibanco. Qualquer outra informação ou esclarecimento sobre o Fundo poderá ser obtido como o Administrador ou Gestor, através de e-mail: contato@kinea.com.br



*Imagens preliminares, portanto sujeito a revisões.