

Even II Kinea FII

KEVE11 – CNPJ 32.317.313/0001-64

Setembro - 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\$ 136.042.340⁵**

Número de Cotas: **147.701**

Valor Patrimonial da cota: **R\$ 921,07⁵**

[Site Arbo](#)

[Site Portugal](#)

[Portugal Studios](#)

[Site YBY](#)

[Site Mairin](#)

[Site e/pic](#)

[Site Joaquim](#)

[Site Go Joaquim](#)

[Site Madre](#)

[Site Go Madre](#)

IPCA+ 6,0% a.a.
Resultado Esperado

67%
Vendido

18%
Devolução do Capital Investido

Mercado

No mês agosto o mercado⁵ manteve a trajetória apresentada ao longo do ano de 2023, com uma boa performance de vendas e a desaceleração no volume de lançamentos, apresentando, em nossa visão, um saudável consumo no estoque de unidades. Foram comercializadas 8.029 unidades e lançadas 6.363 unidades no mês, totalizando no ano 48.309 unidades vendidas e 39.851 unidades lançadas, um aumento nas vendas de 9% e uma redução no volume de lançamentos de 8% quando comparado com o mesmo período do ano anterior.

Com a performance positiva nas vendas, o mercado atingiu um consumo total de aproximadamente 10mil unidades nos 8 primeiros meses do ano, que representa uma redução de 14% quando comparado ao fechamento de 2022.

Seguimos observando uma melhor performance nos mercados de alta renda com unidades com área superior a 180m² e no segmento econômico nas unidades com área de até 45m². Sendo que no mês de agosto as unidades de alto padrão tiveram o melhor VSO (vendas sobre oferta) do mercado com performance superior a 12% ante 7,3% que é a média do ano no mercado de média renda (unidades com metragem entre 45m² e 130m²).

Estes indicadores reforçam que o mercado de média renda, mais dependente de disponibilidade de crédito e confiança do consumidor, merece maior atenção dado que o público-alvo é mais sensível ao momento macroeconômico.

Em relação a aprovação da Lei de Zoneamento, o tema segue em discussão na Câmara Municipal, com expectativa de ser concluída ainda neste ano.

Fundo

Novamente tivemos comercialização em todos os projetos do portfólio e o Fundo alcançou 67% vendido, totalizando 38 unidades vendidas no mês.

Desta forma os projetos Arbo, Yby, Portugal, Mairinque, Joaquim e Madre de Deus, totalizaram, respectivamente, 63%, 34%, 83%, 82%, 58% e 69% vendidos.

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: 29/09/2023

(...)

Seguimos adotando estratégias distintas, de acordo com o momento de cada projeto, para potencializar a performance comercial ao longo deste 2S.

Os apartamentos decorados e pontos de vendas na torre dos projetos Arbo e Yby permanecem em fase final de execução, com expectativa de inauguração para o mês de outubro. Desta forma, os investimentos e as ações de marketing serão reforçados gradativamente para aumentar a captação de clientes. Especificamente no YBY, reforçamos que dado a performance comercial abaixo da esperada, a estratégia poderá ser combinada com uma estratégia mais agressiva de preço.

Apesar de ainda estar abaixo do planejado, destacamos que o projeto YBY já começou a apresentar resultados com a comercialização de 4 unidades, já no Arbo tivemos 2 unidades vendidas dentro do mês.

Nos projetos Portugal e Mairinque, em função do estágio das obras e impossibilidade de ter uma estrutura de vendas no terreno destes empreendimentos, nossa expectativa é de retomada das vendas de forma consistente somente a partir do 1S de 2024. Destacamos que especificamente no Mairinque seguiremos adotando a estratégia mais agressiva de preço para reduzir nossa exposição aos apartamentos compactos, sendo que no mês liquidamos o estoque dos studios e a equipe comercial passa a focar apenas na tipologia NR.

No Joaquim, destacamos a comercialização de 100% da fase studio, beneficiado pela estratégia mais agressiva de precificação. Já nos apartamentos de 160m² tivemos uma performance abaixo da esperada para o mês e seguimos buscando alternativas, em conjunto com a Even, para potencializar as vendas neste projeto.

Por fim, no Madre, o projeto segue com a performance da 1ª fase acima da expectativa inicial com (89% vendido), com isso, foi antecipado o lançamento da 2ª fase que alcançou 51% de vendas.

As obras do Arbo, Yby, Portugal e Mairinque, apresentam respectivamente, 47,4%, 48,2%, 24,2% e 3,5% de avanço físico acumulado, em linha com os cronogramas previstos.

Já as obras do Madre de Deus e Joaquim Guarani, estão com previsão de iniciar no último trimestre deste ano, e a desmobilização do stand prevista para ocorrer no mês de outubro.

Como informado em nosso relatório de julho, apresentamos os 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.

% Vendas

Empreendimento	Lançamento	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22	Jan/23	Fev/23	Mar/23	Abr/23	Mai/23	Jun/23	Jul/23	Ago/23	Set/23
Arbo	Set – 2021	49%	49%	49%	49%	50%	50%	54%	57%	56%	60%	60%	61%	63%
YBY	Set – 2021	33%	33%	33%	33%	33%	33%	32%	32%	32%	32%	32%	33%	34%
Portugal	Out – 2021	43%	42%	42%	42%	42%	43%	43%	44%	45%	47%	47%	49%	52%
Portugal Studio	Abr – 2022	100%	98%	99%	99%	99%	100%	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
Mairin	Jun – 2022	34%	38%	39%	41%	42%	42%	42%	41%	41%	43%	43%	43%	43%
Epic	Set – 2022	72%	82%	83%	83%	87%	86%	90%	93%	95%	93%	95%	97%	100%
Epic Não Residencial	Nov – 2022	-	-	45%	57%	64%	64%	68%	77%	77%	77%	77%	80%	81%
Joaquim	Dez – 2022	-	-	-	9%	10%	12%	13%	15%	16%	22%	24%	29%	2%
Go Joaquim	Set – 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92%	100%
Madre 1ª Fase	Jun – 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77%	82%	87%	89%
Madre 2ª Fase	Set – 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42%	51%
Fundo		52%	52%	57%	59%	57%	57%	59%	60%	61%	62%	64%	65%	67%

% Obras

Empreendimento	Início Obras	Jul/22	Ago/22	Set/22	Out/22	Nov/22	Dez/22	Jan/23	Fev/23	Abr/23	Mai/23	Jun/23	Jul/23	Ago/23
Arbo	Mai – 2022	4,0%	6,0%	8,0%	13,1%	15,9%	17,8%	19,0%	20,6%	27,7%	36,5%	39,4%	44,3%	47,4%
YBY	Jun – 2022	4,0%	9,8%	10,8%	12,4%	13,5%	14,7%	18,3%	20,9%	25,5%	34,8%	39,7%	43,0%	48,2%
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%	20,4%	24,2%
Mairin	Mai – 2023	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,5%	2,0%	3,0%	3,5%

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
1.119	14,56%
1.169	11,49%
1.219	8,65%
1.269	6,00%
1.319	3,57%
1.369	1,28%
1.419	-0,86%
1.032 (cota fechamento 29/09)	20,54%

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*



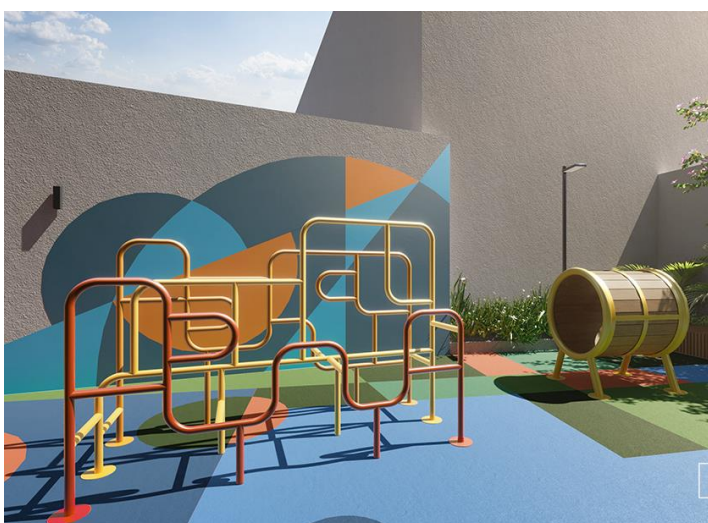
Arbo Alto de Pinheiros – Perspectiva Fachada*



Madre de Deus – Perspectivas Fachada*



Madre de Deus – 2ª fase*



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 regulamento. 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-americano. 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 (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 final em uma cotação que podem superar o capital aplicado, acarretando 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 e 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. Algumas estimativas e projeções referem-se a atual julgamento de especialistas e não são conclusivas em relação a dados de sua divulgação e, se não, portanto, sujeita a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Há risco de erro; (2) Há e possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente 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 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 ausência de qualquer erro de qualquer natureza, direta ou indireta, que venha 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.