

Kinea

uma empresa



**RELATÓRIO
DE ENCERRAMENTO**
Junho 2023

**EVEN
PERMUTA
KINEA FII**

KINP11 – CNPJ 24.070.076/0001-51

www.kinea.com.br

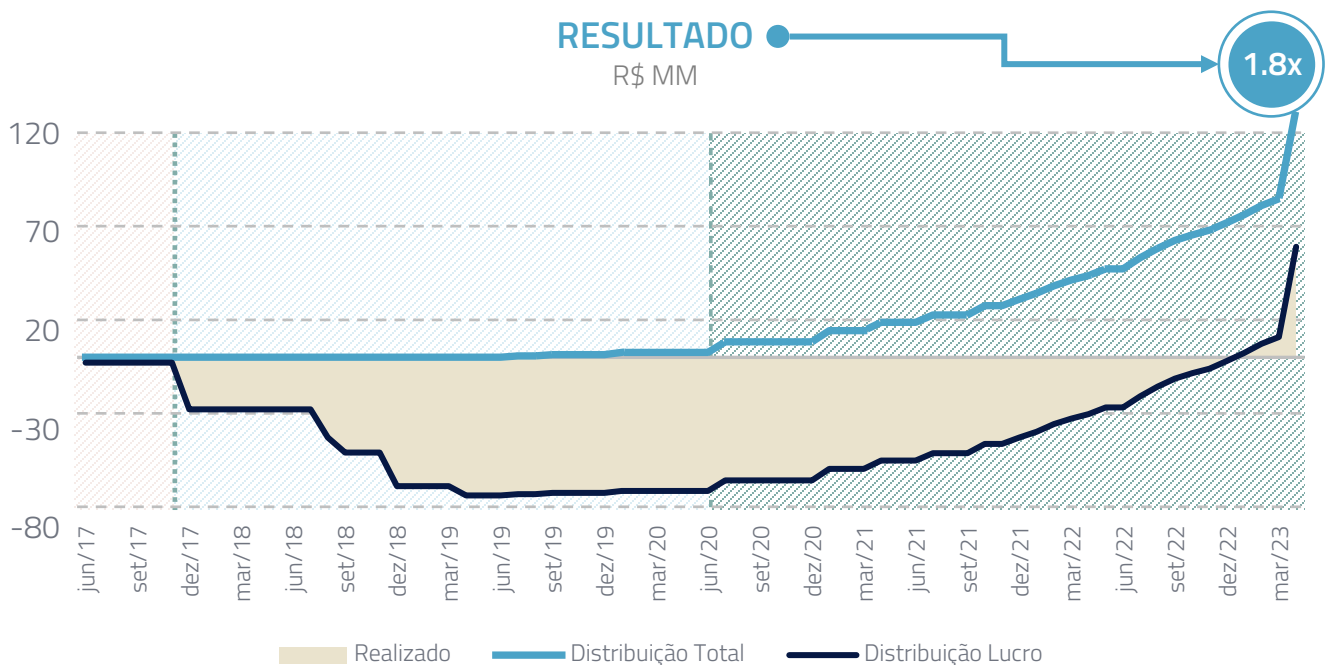
Resultados para clientes que entraram no IPO do Fundo

No dia 28 de abril realizamos o desinvestimento do Fundo com distribuição dos últimos recursos aos cotistas.

● TIR Isenta de Impostos	IPCA+ 9,5% a.a.	● 1,8x	● Múltiplo
● TIR Nominal*	18,4% a.a.	● CDI Líquido do período	● 262%
● Distribuição total	R\$ 133 MM	● R\$ 660 MM	● VGV
● 4 Projetos	São Paulo	● 1.342	● Unidades

Com ciclo de desenvolvimento entre os anos de 2017 e 2023, o Fundo apresentou performance relevante com resultados expressivos. Destacamos que ao longo da vida do Fundo, atravessamos ciclos expressivos de alta de juros (bastante sensíveis para o setor imobiliário) que saíram de 2% a.a. no início de 2021, para os atuais 13,75% a.a., e especialmente atravessamos a Pandemia da Covid-19, com restrições que impactaram diretamente a dinâmica de circulação das pessoas, tão importante para a indústria que depende do fluxo de clientes nos stands de vendas para sua performance comercial.

Ainda assim, o Fundo foi concluído dentro do prazo originalmente previsto, com retorno de IPCA + 9,5% a.a., isento de impostos, equivalente a um retorno nominal de 18,35% a.a., bruto de impostos, e de 262% do CDI líquido no período. Totalizando a devolução de R\$ 133MM para os cotistas que representa um múltiplo de 1,8x o capital aportado, sendo os valores por cota detalhado no anexo I.



* Retorno bruto com gross up de impostos

O FUNDO

O Kinea Even Permuta é um fundo de desenvolvimento imobiliário, em parceria com a incorporadora Even, iniciado em junho de 2017 e finalizado em abril de 2023, dentro do prazo originalmente previsto, de 6 anos.

Este ciclo do Fundo foi marcado por importantes eventos como pandemia, guerra, eleições, forte inflação e diversos desafios macroeconômicos.

A seleção adequada do portfólio de projetos, juntamente com as estratégias de gestão implementadas ao longo do desenvolvimento dos empreendimentos, trouxeram resultados expressivos para o investidor conforme destacaremos ao longo deste material.

CONTEXTUALIZAÇÃO E AMBIENTE ECONÔMICO

O ciclo de vida do Fundo, pode ser resumido em 3 fases principais, (i) originação e seleção dos projetos que iriam compor a carteira do Fundo entre 2017 e 2018, (ii) de 2019 a 2022 lançamento e construção dos empreendimentos e (iii) 2023 finalização dos projetos e desinvestimento do Fundo.

Ao longo da história do Fundo, observamos momentos distintos e eventos relevantes no cenário político-econômico do país.

Entre 2017 e 2019 observamos um movimento de retomada do setor imobiliário, abandonando a acentuada crise enfrentada pelo setor entre os anos de 2014 e 2016. O volume de lançamentos e vendas passaram a apresentar progressiva aceleração, apoiada, entre outros fatores no início do ciclo de corte de juros observado a partir de meados de 2017.

No início de 2020, o mundo foi surpreendido pela pandemia da “COVID-19” que impôs severas restrições a circulação das pessoas e os processos de *lockdowns* impactaram umas das ferramentas mais importantes do setor: o funcionamento dos Stands de venda.

Neste momento, 2 projetos do Fundo estavam em fase de lançamento e foram diretamente impactados. Os empreendimentos Open Marajoara e Modo Saúde que estavam com seus stands de vendas prontos para serem abertos ao público em março de 2020 (mês que ficou marcado pelo início da pandemia) tiveram que ser fechados com a reabertura acontecendo apenas em agosto do mesmo ano.

Entre outras medidas, como contraponto a pandemia, o Banco Central reduziu a taxa básica de juros para 2% a.a. e o Governo realizou diversos estímulos de liquidez na economia para incentivar o consumo e o apetite de crédito nos mercados.

Na economia, tais efeitos geraram importantes choques inflacionários, trazendo uma forte alta nos preços dos produtos e commodities, reduzindo o poder de compra da população e impactando também a construção civil com a pressão no custo das obras, com o INCC, inflação do setor imobiliário, atingindo em jun/21, 17,4% no acumulado de 12 meses, o maior valor desde 2004.

Por fim, a partir do final de 2021 e especialmente ao longo de 2022, o Banco Central, para combater o ciclo inflacionário, adotou uma política monetária bastante restritiva com o aumento acentuado da taxa de juros, atualmente em 13,75% a.a., impactando diretamente o setor, por ser muito dependente de financiamento para a construção e para os clientes na utilização do crédito imobiliário no financiamento do apartamento. Neste último caso, destacamos que o segmento de média renda, onde estava posicionado parte relevante do portfólio do Fundo, é diretamente impactado pela alta dos juros que afeta a capacidade de compra das famílias.

Ainda assim, destacamos que, por conta da estratégia adotada pela equipe de gestão ao longo do ciclo todos os projetos do Fundo tiveram suas obras concluídas sem atrasos, dentro do prazo originalmente previsto, e em função da estrutura de investimentos, o Fundo não foi impactado pelos eventuais aumentos nos custos das obras.

COMPORTAMENTO DO PORTFÓLIO

Por conta do ciclo atravessado pelo Fundo, as melhores performances se deram nos projetos Facto, Misce e Modo Saúde, que possuem público-alvo focado na classe média e média-alta.

Já o Open Marajoara, apesar da performance comercial positiva, seu público-alvo de classe média-baixa sofreu mais com as consequências dos impactos de perda de poder de compra e da alta nas taxas de juros do período citadas no tópico anterior.



PROJETO
FACTO PAULISTA

**VALOR
INTEGRALIZADO
R\$ 18,5 MM**

**482 unidades com
tipologia de 20 a 65m²**

O projeto Facto Paulista, localizado no bairro da Bela Vista, foi o primeiro projeto lançado do portfólio.

No total o empreendimento possui 482 unidades com tipologia de 20 a 65m² e 2 lojas no térreo, totalizando R\$ 255MM de VGV.

As vendas foram abertas ao público em novembro/2018 e o resultado no lançamento foi bastante positivo, com absorção inicial de 73% das unidades.



Kinea

uma empresa 



Resultados para clientes que entraram no IPO do Fundo

FACTO PAULISTA

Fotos do empreendimento

Kinea

uma empresa 





PROJETO
MISCE VILA
MADALENA

VALOR
INTEGRALIZADO
R\$ 21,1 MM

102 unidades com tipologia
de 70 e 110m² e 62 studios

O projeto Misce Vila Madalena, localizado no bairro da Vila Madalena, foi o segundo projeto lançado do portfólio.



Como destaque, ressaltamos sua localização a poucos passos do metrô Vila Madalena e a robusta área de lazer do empreendimento.

No total são 102 unidades com tipologia de 70 e 110m² e 62 studios, totalizando R\$ 201MM de VGV.

As vendas foram abertas ao público em junho/2019 com destaque para as tipologias de 70m² e studios que foram 100% comercializadas no lançamento.

Kinea

uma empresa 



Resultados para clientes que entraram no IPO do Fundo

MISCE VILA MADALENA

Fotos do empreendimento

Kinea

uma empresa **Itaú**



PROJETO MODO SAÚDE

VALOR
INTEGRALIZADO
R\$ 17,4 MM

296 unidades com tipologia
de 35 a 80m²

O projeto Modo Saúde, localizado no bairro da Saúde, foi o terceiro projeto lançado do portfólio.

No total são 296 unidades com tipologia de 35 a 80m², totalizando R\$ 177MM de VGV.

Este empreendimento foi bastante impactado pelo início da pandemia e suas consequências. Em março/2020 o stand estava aberto para início das vendas com os clientes, entretanto as medidas de restrição a circulação e impactos da COVID-19 forçaram a reprogramação do lançamento apenas para agosto.

Kinea

uma empresa 

Resultados para clientes que entraram no IPO de Financiamento





PROJETO
OPEN
MARAJOARA

VALOR
INTEGRALIZADO
R\$ 15,2 MM

366 unidades com tipologia
de 46 e 64m², em 2 torres

O projeto Open Marajoara, localizado no bairro da Jardim Marajoara, foi o último empreendimento lançado do portfólio.


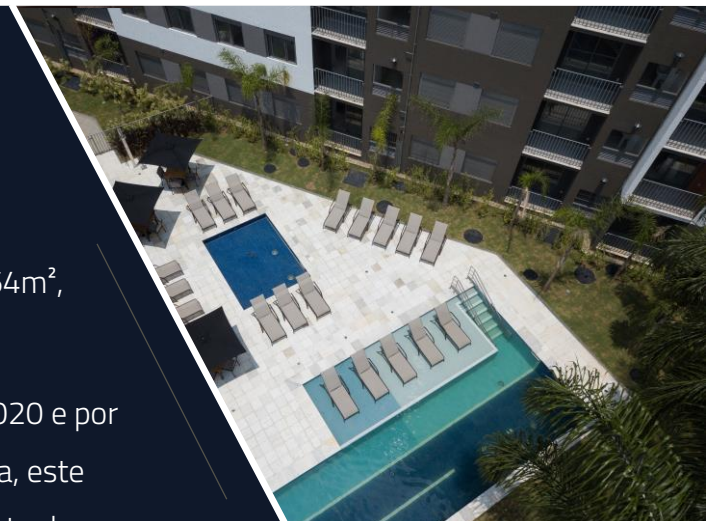
No total são 366 unidades com tipologia de 46 e 64m², em 2 torres, totalizando R\$ 136MM de VGV.

As vendas foram abertas ao público em agosto/2020 e por ser direcionado para a classe de média/baixa renda, este empreendimento foi bastante afetado pelo aumento da inflação e perda de poder de compra da população durante seu desenvolvimento.

Este projeto específico teve a pior performance do portfólio, apesar de ser positiva, ficou abaixo do previsto inicialmente.

Kinea

uma empresa 



Resultados para clientes que entraram no IPO do Fundo

OPEN MARAJOARA

Fotos do empreendimento

Kinea

uma empresa 



Integralizações

Data	Valor Total	Quantidade de Cotas Emitidas	Total/Cota
jun/17	(2.912.680)	291.268	(10,00)
dez/17	(25.000.252)	2.473.263	(10,11)
ago/18	(15.000.611)	1.443.887	(10,39)
set/18	(8.000.102)	763.050	(10,48)
dez/18	(18.000.527)	1.705.976	(10,55)
abr/19	(5.000.870)	470.490	(10,63)
	73.915.043	7.147.934	(10,34)¹

Distribuições

Data	Valor Total	Total/Cota ²
jul/19	769.999	0,11
set/19	649.999	0,09
jan/20	1.097.573	0,15
jul/20	5.658.583	0,79
jan/21	6.032.565	0,84
abr/21	4.399.983	0,62
jul/21	3.999.971	0,56
out/21	4.999.995	0,70
dez/21	3.399.994	0,48
jan/22	3.149.994	0,44
fev/22	3.999.991	0,56
mar/22	2.999.991	0,42
abr/22	2.399.992	0,34
mai/22	3.599.993	0,50
jul/22	5.949.991	0,83
ago/22	5.099.988	0,71
set/22	4.299.983	0,60
out/22	2.789.986	0,39
nov/22	2.549.986	0,36
dez/22	3.999.982	0,56
jan/23	4.299.980	0,60
fev/23	4.899.978	0,69
mar/23	3.599.979	0,50
abr/23	48.226.925	6,75
	132.875.401	18,59

Kinea

uma empresa



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 lâminas 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 informam buscar este tratamento no regulamento. 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 áreas sujeitas a sua jurisdição, 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 da forma que são adotadas, podem resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas 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 ICVM 578, portanto são condomínios fechados 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 financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado, acarretando na obrigatoriedade do cotista aportar recursos adicionais para cobertura do Fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a ICVM472, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. Os Fundos de Investimento em Direitos Creditórios seguem a ICVM356, 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, os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, de forma que devem ser realizadas as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui nem deve ser interpretado como oferta 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 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 exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e 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 com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: contato@kinea.com.br

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

relacionamento@kinea.com.br

www.kinea.com.br

 Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos