

Even II Kinea FII

KEVE11 – CNPJ 32.317.313/0001-64

Agosto - 2022

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\$ 142.821.200,85⁵**

Número de Cotas: **147.701**

Valor Patrimonial da cota: **R\$ 966,96⁵**

[Site Arbo](#)

[Site Portugal](#)

[Site YBY](#)

[Site Mairin](#)

IPCA+ 8,2% a.a.
Resultado Esperado

51%
Vendido

8%
Devolução do Capital Investido

Mercado

No mês de julho, no mercado imobiliário⁴ da cidade de São Paulo, foram comercializadas **5.955** unidades, **10,8%** acima de julho de 2021, mas **5,3%** abaixo do resultado do mês de junho deste ano. Em relação aos lançamentos, observamos uma forte redução nos volumes com **4.500** unidades lançadas, representando uma importante desaceleração, tanto em relação ao mês de junho, **51,5%**, como em relação a julho de 2021, **35,1%**. Na visão da equipe de gestão a desaceleração das vendas e dos lançamentos, se deve em parte a sazonalidade, que foi especialmente acentuada neste ano, após os ciclos mais duros da pandemia nos anos anteriores. Os números do setor, no ano de 2022, ainda são bastante positivos, com o resultado de vendas e de lançamento **10,1% e 7,1%** acima dos primeiros sete meses de 2021, respectivamente. A equipe de gestão segue acompanhando a performance do mercado com atenção, principalmente no segmento com unidades inferiores a 45m² que representa mais de **70%** do estoque total acumulado da indústria.

Portfólio

Destacamos a performance neste mês do empreendimento **Mairin** com a comercialização de **9 unidades no mês**, alcançando **34% de vendas**. Após o desempenho de julho abaixo do esperado, principalmente impactado pela sazonalidade mencionada acima, as estratégias comerciais adotadas tiveram um retorno positivo.

Com relação aos demais projetos já lançados, tivemos a comercialização de **2 unidades no Arbo**, alcançando o importante patamar de **50% de vendas**. Os projetos **YBY e Portugal**, apresentam respectivamente, **50% e 80% de vendas**.

No mês de setembro serão lançados os studios do empreendimento Mairin, seguindo estratégia comercial mais agressiva, semelhante a utilizada no projeto Portugal, objetivando um bom resultado no projeto de forma a mitigar o risco associado a grande oferta de Studios na cidade.

(...)

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: 31/08/2022

(...)

Por estratégia comercial, o lançamento do empreendimento Joaquim Guarani foi reprogramado para novembro/2022, mesma data esperada para o lançamento do projeto da Madre de Deus.

As **obras do Arbo, Yby e Portugal**, alcançaram, respectivamente, **4,0%, 4,0% e 2,0% de avanço físico**.

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	Set/21	Out/21	Nov/21	Dez/21	Jan/22	Fev/22	Mar/22	Abr/22	Mai/22	Jun/22	Jul/22	Ago/22
Arbo	Set – 2021	24%	31%	35%	38%	37%	40%	45%	46%	48%	47%	48%	50%
YBY	Set – 2021	18%	20%	24%	30%	30%	31%	32%	32%	31%	33%	33%	33%
Portugal	Out – 2021	-	29%	34%	37%	37%	41%	42%	42%	42%	42%	45%	43%
Portugal Studio	Abr - 2022	-	-	-	-	-	-	-	100%	100%	100%	100%	100%
Mairin	Jun – 2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	24%	25%	34%
Fundo		18%	25%	29%	33%	33%	35%	36%	53%	53%	50%	51%	52%

% Obras

Empreendimento	Início Obras	Mai/22	Jun/22	Jul/22
Arbo	Mai – 2022	2,0%	3,0%	4,0%
YBY	Jun – 2022	2,0%	3,0%	4,0%
Portugal	Jul-2022	-	-	2,0%

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
1.118	13,99%
1.168	11,94%
1.218	10,02%
1.268	8,20%
1.318	6,52%
1.368	4,91%
1.418	3,40%
1.000 (cota fechamento 31/08)	19,46%

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
TOTAL	11.265.000		9.550.000	1.715.000

1. Os resultados são estimados e não tem qualquer garantia de retorno.

Mairin e Joaquim Guarani – Perspectivas Fachada*



Arbo Alto de Pinheiros – Perspectiva Fachada*



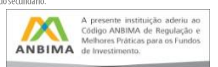
Portugal 587 – Perspectivas*



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-americano. 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 (inclusive para 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 final em uma cotação que podem superar 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, 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 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 afetado no futuro por mudanças de condições de mercado, alterações de cenários e alterações de cenários. Não há garantia de retorno de investimento. As projeções são feitas com base em hipóteses, 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 de investimento 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 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 que contém 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 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.