# EVEN II KINEA FII

KEVE11

CNPJ: 32.317.313/0001-64

Kinea

uma empresa Itaú

## RELATÓRIO DE GESTÃO

**Dezembro - 2021**

**Objetivo do Fundo**

Gerar ganhos de capital aos cotistas através da participação em empreendimentos imobiliários desenvolvidos com a Even Construtora e Incorporadora S/A.

**Patrimônio Líquido[1]**

R$ 146.262.901,24

**Número de cotas[1]**

144.701

**Valor patrimonial da cota[1]**

R$ 990,26

**Taxa de administração**

1,45% a.a.

**Taxa de performance**

20% sobre o que superar IPCA + 6% a.a.

**Início do Fundo**

13/02/2020

**Prazo do Fundo**

7 anos

**Gestor**

Kinea Investimentos Ltda.

**Administrador**

Intrag DTVM Ltda.

**33%**

Unidades vendidas

Destaques do **Even Permuta II** ao longo do ano:

| | | |
|---|---|---|
| 158 unidades vendidas | R$ 285MM de VGV vendido | 3 Projetos Lançados |
| 1º Distribuição anunciada | Fundo 100% alocado | % Vendido<br>Arbo: 38%<br>Portugal: 37%<br>YBY: 30% |

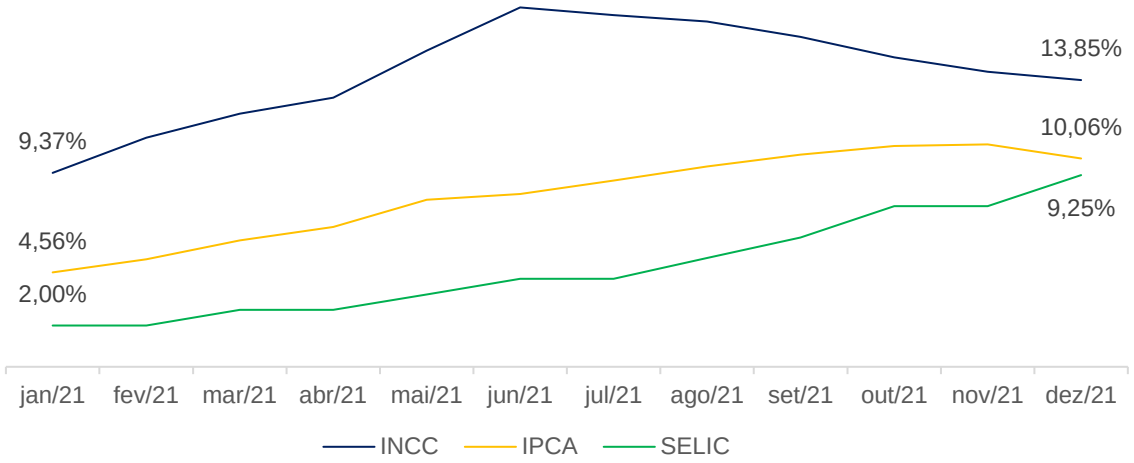
## Comentário Gestor

### Mercado Imobiliário

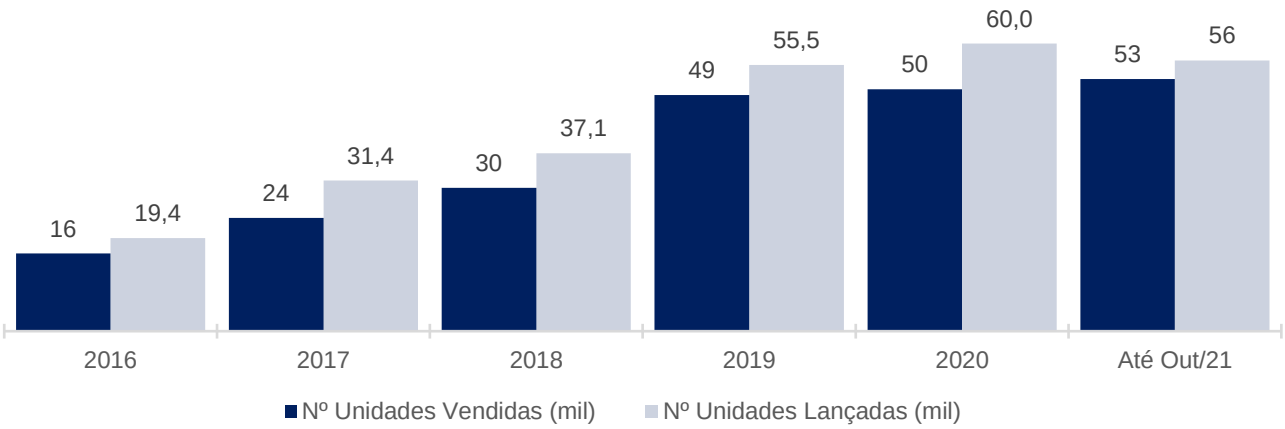
O ano de 2021 no mercado imobiliário na cidade de São Paulo foi caracterizado por **dois momentos bastante distintos**: (i) o primeiro semestre marcado pela forte expansão e consecutivos meses de recordes de vendas, apoiados na menor taxa de juros da história **(2% a.a.)**, inflação sob controle e alto índice de confiança do consumidor. O setor alcançou o melhor primeiro semestre da história tanto em vendas quanto em lançamentos. Foram vendidas[2] **29.935** unidades no período, **crescimento de 52%** em relação ao recorde anterior e lançadas **27.114** unidades, também superando o melhor resultado da série histórica em **34%**.

(ii) o segundo semestre, especialmente a partir do início de setembro, marcado pela deterioração do cenário macroeconômico, **aumento das taxas de juros** (9,25% a.a. em dezembro), **forte pressão inflacionária** e notadamente o aumento substancial dos índices do setor, onde o **INCC atingiu o pico** de 17,3% a.a..[3]

1. Data-base: 31/12/2021.
2. Fonte SECOVI.
3. Fonte: IBGE e Banco Central




De toda forma, a previsão é de que os números do mercado imobiliário alcancem recordes históricos no ano de 2021. Os números divulgados pelo SECOVI até o fechamento deste relatório, relativos ao fechamento de outubro, apontam para a comercialização de **50.434** unidades e o lançamento de **59.978** unidades, já superando, em venda de unidade, o melhor ano da série histórica. A previsão é de que as vendas, alcancem de **60 a 65mil** unidades até dezembro e os lançamentos, de **70 a 75mil** unidades, **crescimento de 17 a 26%** em relação ao ano de 2020.




Para 2022 acreditamos que o mercado imobiliário residencial deverá apresentar uma performance similar a dos últimos meses do ano, com um arrefecimento da velocidade de vendas e lançamentos, **mas ainda em patamares saudáveis**, devido as maiores taxas de juros, disponibilidade de crédito mais caro, e menor confiança do consumidor.

Historicamente, observamos que em momentos similares, os empreendimentos dos segmentos de alto e altíssimo padrão apresentam melhor performance dado o perfil dos potenciais compradores, caracterizados por indivíduos com disponibilidade de recursos ou mesmo bom acesso a crédito. Além disso, projetos no segmento bem econômico, também se beneficiam graças a grande demanda dos consumidores financiados por linhas subsidiadas pelo Governo Federal.

## Fundo

Em relação ao Fundo, acreditamos que o portfólio, com concentração majoritária em produtos de alta renda, em bairros consolidados, deve apresentar boa performance comercial durante o ano de 2022.

| TERRENO | REGIÃO | VALOR INVESTIMENTO | TIPOLOGIA | VGV 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 | 1S 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** | |

Com a aquisição de três terrenos no ano de 2021, finalizamos a alocação dos recursos do Fundo, que passou a ser composto por 6 empreendimentos, com os projetos Portugal, YBY e Mooca, se somando a Arbo, Joaquim Guarani e Mairinque, adquiridos no final de 2020.

Do portfólio do Fundo, três empreendimentos foram lançados a mercado neste ano, entre o final do 3Tri e o 4Tri, Arbo, Portugal e YBY. Apesar de, como exposto acima, enfrentarem um momento mais desafiador do mercado, os projetos tiveram boa performance de venda, atingindo ao final de dezembro **38%** de vendas no **Arbo** , **37%** no **Portugal** e **30%** no **YBY** onde destacamos a venda de **15 unidades** no mês de dezembro.

No ano foram comercializadas 158 unidades, totalizando um VGV de R$ 285MM, com o Fundo atingindo o patamar de 33% de unidades vendidas.

**Unidades Vendidas**

| Empreendimento | Lançamento | Set/21 | Out/21 | Nov/21 | Dez/21 |
|---|---|---|---|---|---|
| Arbo | Set – 2021 | 24% | 31% | 35% | 38% |
| YBY | Set – 2021 | 18% | 20% | 24% | 30% |
| Portugal | Out – 2021 | - | 29% | 34% | 37% |
| **Fundo** | | **18%** | **25%** | **29%** | **33%** |

Para saber mais sobre os projetos clique nos links a seguir, destacamos que os produtos apresentam características que os diferenciam junto aos pares e concorrentes, tais como quadra de tênis, spa, piscinas cobertas e descobertas, disposição da planta tipo e áreas comuns.

Arbo Alto de Pinheiros / YBY / Portugal

Os outros três projetos do portfólio se encontram em fase de aprovação e desenvolvimento de produto. Em conjunto com a Even, e dado o potencial impacto do cenário atual sobre o mercado de média renda para o ano 2022, optamos por uma mudança no perfil do projeto Joaquim Guarani que passou a ter apartamentos de 160m$^2$, reduzindo a exposição na tipologia de 1 e 2 dormitórios.

Por fim, no último dia 30/dez foi anunciada a primeira distribuição do Fundo no valor de R$ 2,655MM (R$ 17,98/cota), sendo 92% de principal e 8% de dividendos, a ser paga no dia 14/jan, representando 2% do total captado, conforme tabela a seguir:

**Distribuição de Rendimentos**

| Data | Total | R$/cota | PRINCIPAL | DIVIDENDOS |
|---|---|---|---|---|
| Jan/22 | 2.655.000 | 17,98 | 2.450.000 | 205.000 |
| **TOTAL** | **2.655.000** | | **2.450.000** | **205.000** |

Como destacamos no parágrafo acima, por se tratar de Fundo de Desenvolvimento, as distribuições realizadas são compostas por dividendo e principal, e não devem ser utilizadas para cálculos de yield.

Como referência e para auxiliar as análises dos investidores, destacamos que para que obtenha um retorno em linha com o esperado acima, o preço atual de aquisição da cota no secundário deveria ficar ao redor de R$ 1.220, quando levamos em consideração as estimativas de resultado para os projetos que compõem o portfólio do Fundo. Destacamos ainda, que a variação de R$ 50,00 no preço de aquisição pode representar uma variação de aproximadamente 1,5% na TIR esperada para o investidor.

## Composição da Carteira

### Perspectiva* – Mairinque

### Perspectiva* – Joaquim Guarani

* Material Preliminar – sujeito a modificações.

## Perspectivas Arbo Alto de Pinheiros*

Foto Maquete

Foto Maquete

* Material Preliminar – sujeito a modificações.

## Perspectivas* – Portugal 587

## Perspectivas* – YBY Ibirapuera

* Material Preliminar – sujeito a modificações.

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 America sob o Investment Company Act de 1940 ou sob o Securities Act de 1933. Não podem ser oferecidos ou vendidos nos Estados Unidos da America ou em qualquer um de seus territórios, possessões ou áreas sujeitas à 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, oque pode resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas que podem superar o capital aplicado, acarretando na obrigatoriedade do cotista a portar recursos adicionais para cobertura do fundo no caso de resultado negativo. Os Fundos de Investimento Imobiliários seguem a ICVM 472, 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 ICVM 356, 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 constituem e 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

A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.