EVEN PERMUTA KINEA FII

KINP11

CNPJ: 24.070.076/0001-51

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$ 52.276.733,66

Número de cotas[1]

7.147.934

Valor patrimonial da cota[1]

R$ 7,31

Taxa de administração

1,45% a.a.

Taxa de performance

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

Início do Fundo

12/06/2017

Prazo do Fundo

6 anos

Gestor

Kinea Investimentos Ltda.

Administrador

Intrag DTVM Ltda.

64%

Unidades vendidas

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

- 128 unidades vendidas
- R$ 83MM de VGV vendido
- R$ 22,8MM distribuídos
- 1º Projeto Entregue
- Devolução de 42% do total captado
- % Vendido
  - Facto: 87%
  - Misce: 75%
  - Modo: 54%
  - Open: 38%

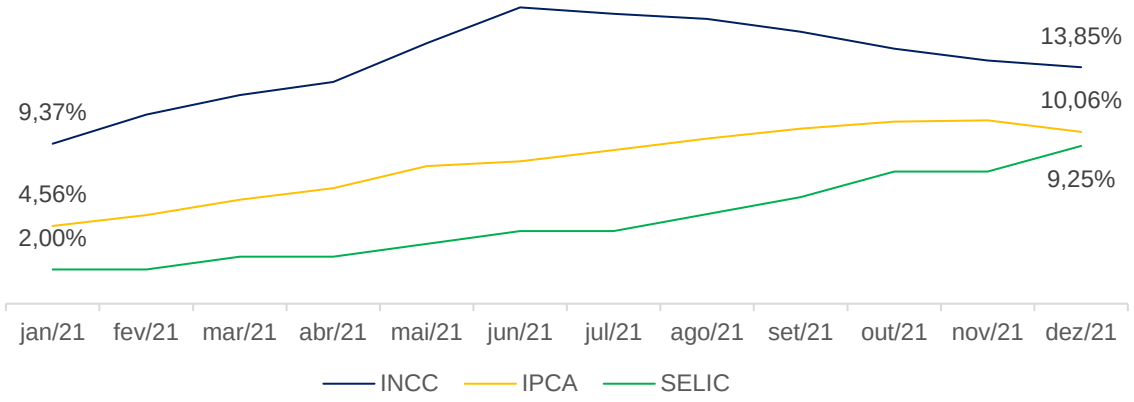
Comentário Gestor

Mercado Imobiliário

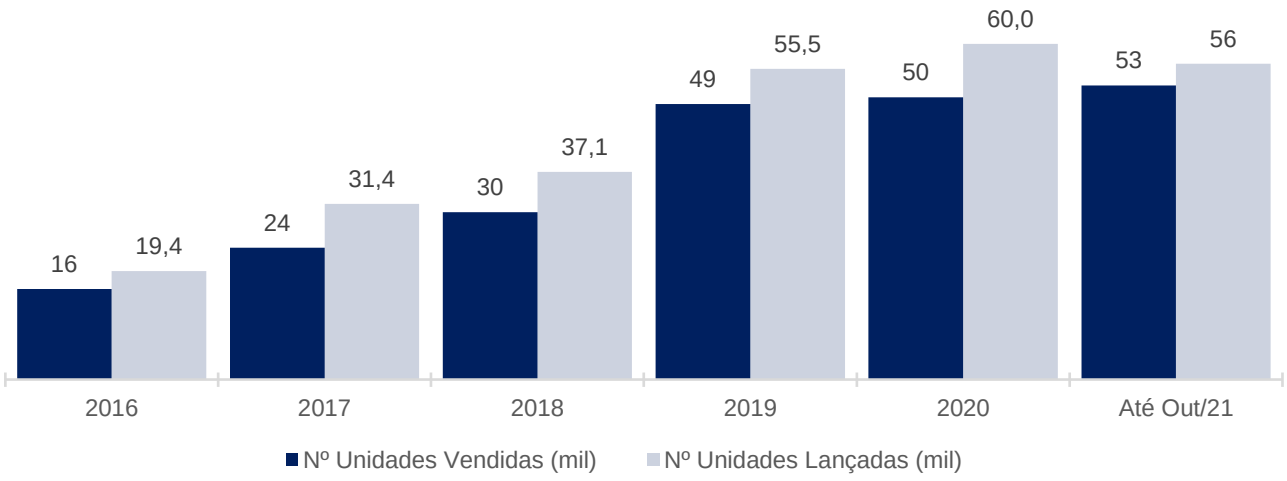
O ano de 2021 no mercado imobiliário na cidade de São Paulo foi caracterizado por **dois momentos bastante distintos**: (i) o primeiro semestre marcado pela forte expansão e consecutivos meses de recordes de vendas, apoiados na menor taxa de juros da história **(2% a.a.)**, inflação sob controle e alto 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 econômico, também se beneficiam graças a grande demanda dos consumidores financiados por linhas subsidiadas pelo Governo Federal.

Fundo

Em relação ao Fundo, encerramos 2021 com uma **sólida performance comercial**. No ano foram comercializadas **128 unidades** do portfólio, totalizando um **VGV de R$ 83MM**, chegando ao patamar de **64% de unidades vendidas**, destacando abaixo o % vendido de cada um dos projetos.

Empreendimento	Lançamento	Dez/20	Jan/21	Fev/21	Mar/21	Abr/21	Mai/21	Jun/21	Jul/21	Ago/21	Set/21	Out/21	Nov/21	Dez/21
Facto	Nov – 2018	78%	77%	78%	80%	81%	83%	83%	84%	85%	84%	85%	86%	87%
Misce	Jun – 2019	69%	69%	69%	70%	70%	70%	70%	69%	71%	72%	73%	75%	75%
Modo Saúde	Mar – 2020	51%	52%	53%	53%	53%	53%	54%	54%	54%	54%	54%	54%	54%
Open Marajoara	Ago - 2020	46%	46%	46%	46%	46%	44%	43%	43%	41%	41%	39%	39%	38%
Fundo		**62%**	**62%**	**63%**	**63%**	**64%**	**64%**	**64%**	**64%**	**64%**	**64%**	**64%**	**64%**	**64%**

As obras do portfólio, estão em **linha com o cronograma esperado** e o Habite-se do Facto Paulista foi obtido em novembro, iniciando então, neste projeto, a fase de repasse das unidades para quitação do saldo devedor dos compradores.

Empreendimento	Início Obras	Dez/20	Jan/21	Fev/21	Mar/21	Abr/21	Mai/21	Jun/21	Jul/21	Ago/21	Set/21	Out/21	Nov/21
Facto	Jun – 2019	54,2%	59,0%	63,5%	71,4%	77,6%	83,8%	89,0%	93,0%	96,0%	98,0%	100%	100%
Misce	Jan – 2020	24,0%	29,8%	35,9%	41,5%	46,9%	50,8%	56,2%	62,4%	67,6%	73,8%	79,3%	86,3%
Modo Saúde	Fev – 2021	-	-	0%	0,7%	5,7%	8,0%	9,3%	11,4%	14,1%	18,3%	24,8%	31,6%
Open Marajoara	Fev - 2021	-	-	0%	0,9%	4,7%	7,1%	10.1%	14,8%	20,5%	29,1%	35,4%	40,8%

Novas estratégias de marketing foram adotadas para superar e amenizar o período de fechamento dos stands e destacamos no link abaixo o tour virtual dos apartamentos tipos do Facto.
https://www.even.com.br/tours/facto/

O maior desafio do Fundo atualmente está na liquidez das unidades do Open Marajoara, projeto com perfil de média/baixa renda e em conjunto com a Even, buscaremos alternativas para minimizar os efeitos que o cenário macroeconômico possa ter sobre o projeto.

Com a evolução dos projetos, destacamos ainda que no **ano de 2021** houve a distribuição aos cotistas do Fundo, **de R$ 22,8MM**, sendo 59% de principal e 41% de dividendos, totalizando uma devolução de 42% do total captado.

Chamadas de Capital

INTEGRALIZAÇÃO	DATA	VALOR	QUOTAS
1 e 2ª	2017	27.912.932	2.764.531
3 / 4 e 5ª	2018	41.001.240	3.912.913
6ª	2019	5.000.000	470.490
TOTAL		**73.914.172**	**7.147.934**

Distribuição de Rendimentos

DISTRIBUIÇÃO	Total	R$/cota	PRINCIPAL	DIVIDENDOS
2019	1.420.000	0,20	-	1.420.000
2020	6.756.160	0,95	4.802.953	1.953.207
2021	22.832.565	3,19	13.495.191	9.337.374
Jan/22	3.150.000	0,44	1.300.000	1.850.000
TOTAL	**34.158.725**		**19.598.144**	**14.560.581**

Por fim, no último dia **30/dez** foi anunciada a distribuição de **R$ 3,15MM (R$ 0,44/cota)**, sendo 59% de principal e 41% de dividendos, a ser paga no dia 14/jan. Com este valor, o Fundo atingiu a distribuição de 46% do total captado.

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$ 11,78, quando levamos em consideração as estimativas de resultado para os projetos que compõem o portfólio do Fundo. Destacamos ainda, que a variação de R$ 0,10 no preço de aquisição pode representar uma variação de aproximadamente 1,00% na TIR esperada para o investidor.

Nos links abaixo destacamos os sites dos empreendimentos e nas próximas páginas as imagens dos projetos que compõem o portfólio do Fundo.

Facto
Misce
Modo Saúde
Open Marajoara

Facto Paulista (Penaforte) e Misce (Paulistânia) – Perspectivas e Fotos

Perspectiva fachada - Facto

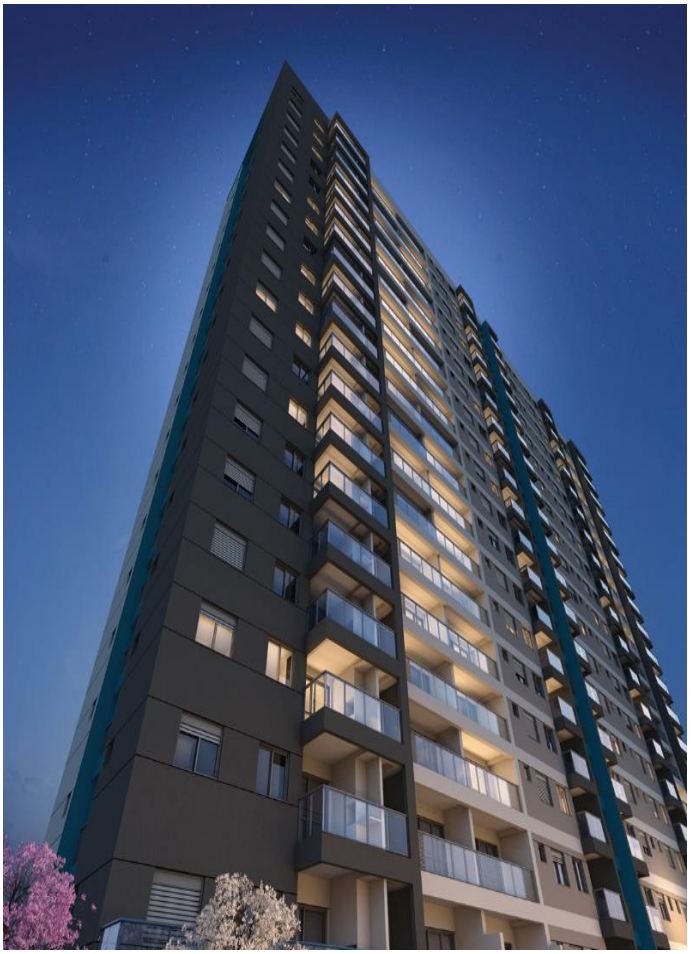
Foto Fachada da Obra - Facto

Perspectiva Fachada - Misce

Foto Fachada da Obra - Misce

Modo Saúde – Perspectivas

Foto Vista Geral Obra



Perspectiva Fachada

Perspectiva Churrasqueira

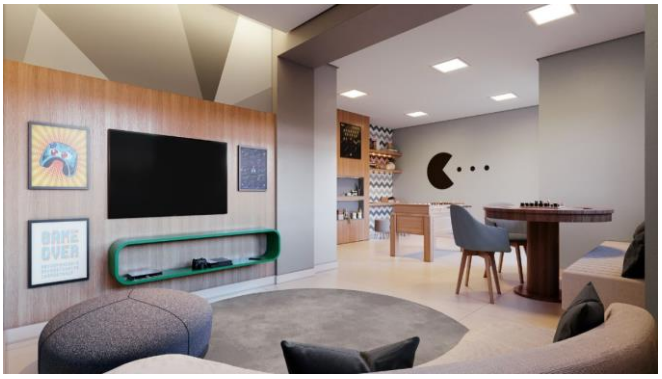
Perspectiva Fitness

Open Marajoara – Perspectivas

Perspectiva Fachada

Foto Estrutura Obra

Perspectiva Salão de Festas



Perspectiva Salão de Jogos

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

Autorregulação ANBIMA

Gestão de Recursos