

 **warren**
Insights

Por Área de Alocação



SETEMBRO / 2022

KINP11 cai mais de 40%. Devo me preocupar?

Que história é essa? Recentemente, o FII Even Permuta Kinea (KINP11) apresentou uma queda de preço no mercado de quase 45%, saindo de uma cota de R\$ 17,0 para R\$ 9,0.

Um pouco mais de contexto: Muitos investidores não sabem disso, mas existem fundos imobiliários listados em bolsa que possuem prazo de duração (caso do KINP11). O fundo, que é gerido pela Kinea e foi iniciado em 17 de Junho de 2017, tem um prazo de vencimento de 6 anos e busca investir em empreendimentos residenciais desenvolvidos pela Even Construtora e Incorporadora S/A. Sua meta é distribuir dividendos e ganho de capital para seus cotistas mirando uma rentabilidade de IPCA + 10,5%.

E o que é diferente nesse caso? O caso da queda do KINP11 é relativo a seu vencimento determinado. Diferente da maioria de FIIs listados, onde não possuem data para acabar, a gestão do KINP11 trabalha efetivamente para retornar todos os recursos investidos ao cotista. Essa dinâmica inclui tanto dividendos e amortização do principal. A queda de R\$ 17,0 para R\$ 9,0 foi quando o mercado se deu conta que como o fundo estava em fase de desinvestimento, parte das distribuições realizadas já era retorno de capital (isso após a elaboração de um vídeo explicativo onde o gestor destaca o fato). Com isso, os agentes do mercado reprecificaram a cota do fundo, esperando fluxos de distribuições até sua liquidação.

Mas precisava ser tão brusco assim?

O que é importante ter em conta é que quando se realiza um *valuation* de FIIs, os agentes de mercado fazem expectativas quanto ao valor das distribuições e até quando elas serão feitas. No momento em que ficou claro que o fundo está perto de sua liquidação, o mercado reprecificou a cota do FII para ajustar esse período.

Qual a lição que tiramos desse evento?

Aqui na área de Alocação, contamos com especialistas na análise tanto qualitativa quanto quantitativa de fundos imobiliários. Com isso, reforçamos a importância de haver um acompanhamento profissional sobre a dinâmica da indústria de fundos imobiliários, com o objetivo central de preservação de capital do investidor.

Como esse caso mostrou, nem toda distribuição de recursos de FIIs é necessariamente dividendos, podendo impactar de forma brusca o valor da cota.



warren

warren.com.br