

KNPR11. CNPJ: 42.737.059/0001-07

Kinea

uma empresa



KINEA PREMIUM PROPERTIES

1º Trimestre 2023

Objetivo do Fundo

Investir em fundos imobiliários de tijolo negociados a preços atrativos para gerar renda através do ganho de capital.

20% do que exceder a
variação de IPCA+5,5% a.a.⁴
Taxa de performance³

0,65% a.a.
taxa de adm. e gestão²

R\$ 49.054.434,43

Patrimônio líquido¹

17,0% a.a.
TIR Alvo

Kinea Investimentos Ltda
Gestor

42 meses
Lock-up⁴

R\$ 84,59

Posição em 31/03/23

Valor patrimonial da cota

Prezado Investidor,

O 1º trimestre de 2023 começou com incertezas no cenário econômico doméstico. Na política fiscal a aprovação de um aumento de despesas e o anúncio de aumentos de receitas pelo governo contrataram um déficit primário de 1,2% do PIB (R\$ 130 bilhões) para 2023. Em março foi anunciada a proposta de regra fiscal do governo, que prevê um limite anual para o crescimento da despesa entre 0,6% e 2,5% em termos reais e visa superávits primários a partir de 2024. A dificuldade será encontrar novas receitas para cumprir a trajetória anunciada de primário, que devem incluir reduções de despesas e aumento da tributação de lucros e dividendos.

Na política monetária o comitê do banco central manteve a taxa SELIC em 13,75% a.a. A ata da reunião destacou que a atual inflação é de demanda e requer juros altos para reduzi-la e explicita que um arcabouço fiscal sólido e crível pode trazer uma desinflação mais rápida via uma melhora nas expectativas futuras. Os juros reais de 10 anos, referentes a títulos públicos indexados à inflação, caíram de 6,20% ao final de dezembro para 5,90% ao final de abril. A inflação implícita de 5 anos caiu de 6,30% para 6,04% no mesmo período.

No primeiro semestre, o Kinea Premium Properties seguiu a alocação conforme a estratégia inicial de comprar cotas de fundos imobiliários majoritariamente do segmento de escritórios com bom padrão construtivo e boa localização, que negociam com um valor descontado em relação ao valor justo de transação no mercado real. Também foram alocados recursos em fundos do segmento logístico e de shoppings centers que possuem uma projeção de crescimento de rendimentos importante, que deve se traduzir em uma apreciação do valor das cotas no mercado secundário. A gestão entende que a alocação nos diferentes segmentos diversifica o risco da tese, além de expor o fundo a outros mercados imobiliários com um potencial ganho tão relevante quantos o do segmento de escritórios.

Em relação ao ciclo imobiliário de escritórios em São Paulo verifica-se uma retomada paulatina da tendência de queda de vacância em determinadas regiões e de aumento da utilização dos escritórios pelas empresas. A maior ocupação dos escritórios e o aumento da demanda por novas locações deve se traduzir em um aumento do resultado operacional para os fundos investidos, com o consequente aumento de seus dividendos. Avaliamos que o preço pedido de locação deve manter-se estável no curto prazo para as regiões com maior vacância e crescer para as regiões com baixo estoque disponível. No médio prazo, com a maior absorção de áreas vagas e o maior poder de negociação dos proprietários - em um cenário de crescimento econômico em linha com o potencial - o preço pedido deve crescer na maioria das regiões de São Paulo.

Em relação ao ciclo imobiliário logístico, verifica-se uma taxa de vacância controlada em um nível baixo, uma atividade construtiva pequena em relação ao estoque total e um estoque disponível de boa qualidade construtiva, o que deve beneficiar positivamente o preço de locação. O ciclo de shoppings centers também é positivo, tendo em vista o crescimento de vendas e resultado operacional dos ativos, manutenção da taxa de vacância em níveis baixos e a entrega de novos ativos em um nível controlado.

As projeções de inflação para 2023 indicam uma queda mais relevante a partir do segundo semestre, o que deverá contribuir para o corte na taxa de juros. Caso as ações adotadas pelo governo permitam a estabilidade fiscal e a redução dos juros, visualizamos uma probabilidade relevante de **melhora nas condições macroeconômicas** no médio prazo, o que pode gerar ganhos relevantes aos investidores do Fundo.

Por conta dos pontos elencados acima, continuamos confiantes na tese inicial do fundo acreditando que deveremos ter uma performance atrativa no segmento de FIIs de Tijolo no decorrer dos próximos trimestres com impactos positivos na carteira do fundo.

O segmento de lajes corporativas negocia atualmente com **deságio elevado em relação ao valor patrimonial** (33,6%) e desconto substancial em relação às transações recentes envolvendo mercados/imóveis semelhantes aos que estão na carteira dos fundos.

Em março/23, **97,0% da carteira do fundo encontrava-se alocada em FIIs**. Desse percentual, o segmento com maior alocação é o de Escritórios, tese principal do fundo, com alocações também em FIIs de Shoppings, Logística e Renda Urbana.

O Fundo Kinea Premium Properties possui um período de lock-up⁴ para negociações no mercado secundário de quarenta e dois meses contados a partir do encerramento da oferta primária de distribuição de cotas.

Alocação por Mercado

Do percentual da carteira alocado em FIIs, é possível segmentar a exposição em diferentes mercados imobiliários conforme abaixo:

Região	% do Fundo	Fração Ideal ⁵	Área Total	R\$/m ² - Custo ⁶	R\$/m ² - Laudo ⁷	R\$/m ² - Repos. ⁸
Chucrí Zaidan	14,8%	641 m ²	126.524 m ²	R\$ 16.178/m ²	R\$ 21.018/m ²	R\$ 22.580/m ²
Paulista	9,9%	495 m ²	63.710 m ²	R\$ 11.881/m ²	R\$ 16.789/m ²	R\$ 21.216/m ²
Berrini	7,9%	403 m ²	66.861 m ²	R\$ 11.842/m ²	R\$ 16.244/m ²	R\$ 20.955/m ²
Nova Faria Lima	7,0%	390 m ²	32.533 m ²	R\$ 15.061/m ²	R\$ 20.995/m ²	R\$ 36.955/m ²
Pinheiros	5,2%	302 m ²	48.842 m ²	R\$ 12.385/m ²	R\$ 17.662/m ²	R\$ 20.802/m ²
Vila Olímpia	5,4%	177 m ²	22.404 m ²	R\$ 16.634/m ²	R\$ 19.884/m ²	R\$ 30.205/m ²
Outros	10,8%	629 m ²	169.978 m ²	R\$ 8.330/m ²	R\$ 10.945/m ²	-
Logístico	15,4%	2.360 m ²	1.346.238 m ²	R\$ 3.484/m ²	R\$ 3.866/m ²	-
Shopping	23,7%	1.148 m ²	479.303 m ²	R\$ 10.344/m ²	R\$ 11.517/m ²	-

Carteira Imobiliária

Chucrí Zaidan



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis
6

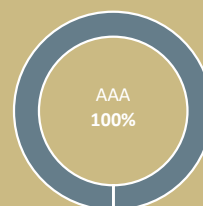
Área total alocada no
Fundo
126.524 m²

Vacância Média⁹
30,4%

Custo no Fundo
R\$ 16.178/m²

Custo Reposição¹⁰
R\$ 22.580/m²

Classificação do Portfólio



Paulista



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis
10

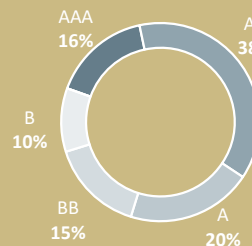
Área total alocada no
Fundo
63.710 m²

Vacância Média⁹
22,0%

Custo no Fundo
R\$ 11.881/m²

Custo Reposição
R\$ 21.216/m²

Classificação do Portfólio



5. Área proporcional à participação do KNPR11 nos fundos investidos, calculada pela razão entre as cotas detidas pelo Fundo e o total de cotas de cada fundo investido, multiplicado pela área dos ativos dos fundos. 6. Custo de compra de ativos na região calculado com base no preço médio de aquisição de cada um dos ativos da carteira do Fundo. 7. Valor patrimonial dos ativos marcados nas carteiras dos fundos investidos pelo Kinea Premium Properties. 8. Simulação de custo para se construir um ativo semelhante aos ativos presentes nas carteiras investidas pelo Fundo. 9. Vacância média geral da região. 10. Considerando apenas ativos AAA.

Carteira Imobiliária

Berrini



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis
3

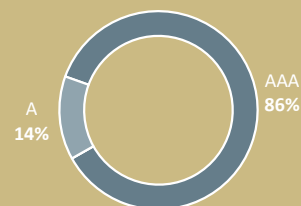
Área total alocada no
Fundo
66.861 m²

Vacância Média⁹
24,3%

Custo no Fundo
R\$ 11.842/m²

Custo Reposição¹⁰
R\$ 20.955/m²

Classificação do Portfólio



Nova Faria Lima



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis
4

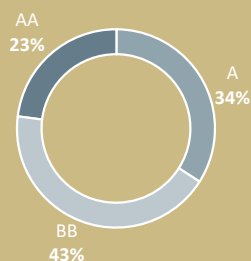
Área total alocada no
Fundo
32.533 m²

Vacância Média⁹
7,7%

Custo no Fundo
R\$ 15.061/m²

Custo Reposição
R\$ 36.955/m²

Classificação do Portfólio



Pinheiros



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis
4

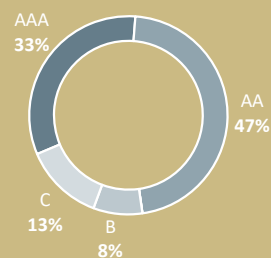
Área total alocada no
Fundo
48.842 m²

Vacância Média⁹
13,0%

Custo no Fundo
R\$ 12.385/m²

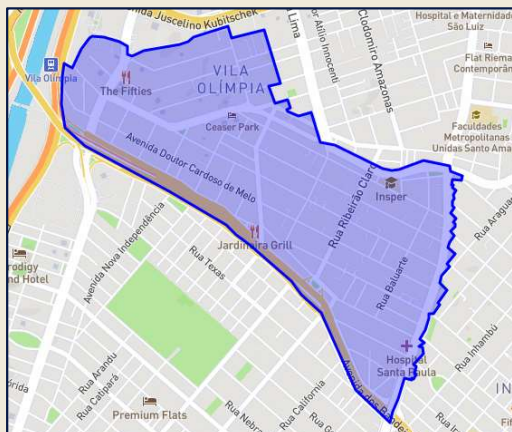
Custo Reposição
R\$ 20.802/m²

Classificação do Portfólio



Carteira Imobiliária

Vila Olímpia



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis

4

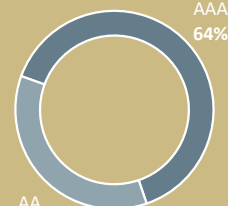
Classificação do Portfólio

Área total alocada no
Fundo
22.404 m²

Vacância Média⁹
14,5%

Custo no Fundo
R\$ 16.634/m²

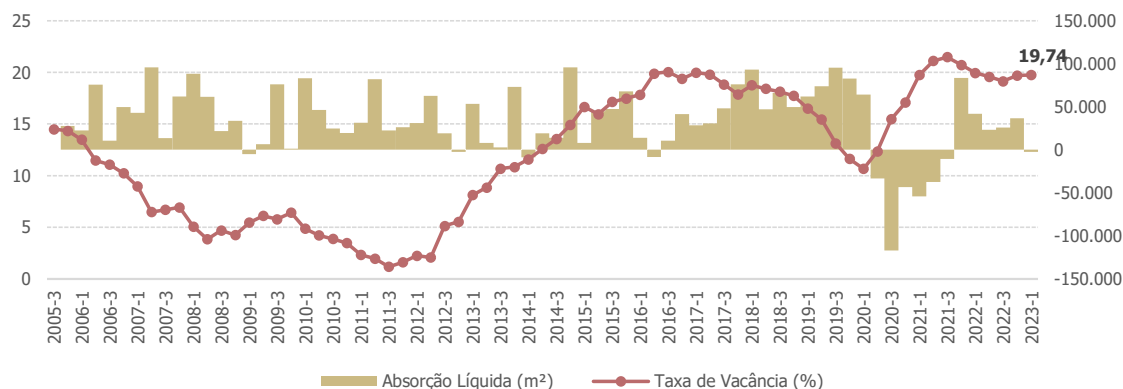
Custo Reposição
R\$ 30.205/m²



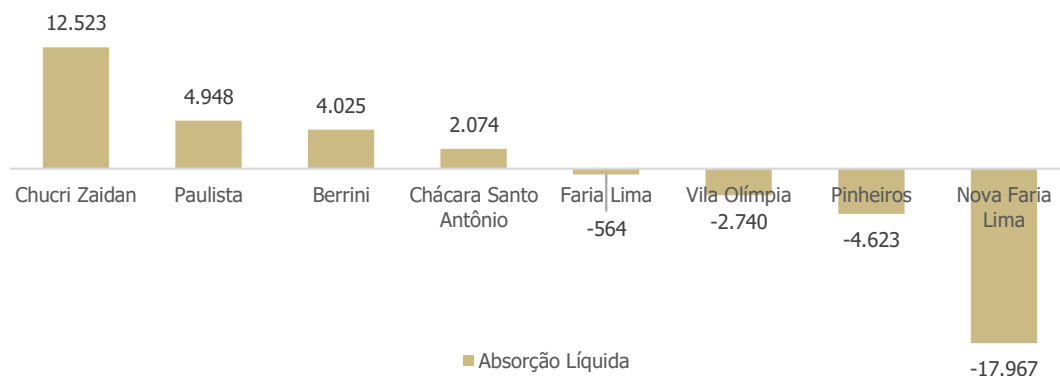
Mercados

Lajes corporativas

No primeiro trimestre de 2023 o mercado de escritórios em São Paulo¹¹ teve uma absorção líquida negativa em 2.535 m², sem novo estoque, resultando em um leve aumento da taxa de vacância, de 19,69% para 19,74%. O nível de absorção líquida foi negativa em razão de certas devoluções relevantes de empresas do setor de tecnologia. O cenário macroeconômico ainda incerto e a menor necessidade de área locável resultante do modelo híbrido de trabalho dificultam a retomada da absorção líquida aos níveis de 2018 e 2019. Acreditamos que a absorção líquida deverá ser positiva nos próximos trimestres, o que contribuirá para a redução paulatina da taxa de vacância do mercado de São Paulo.



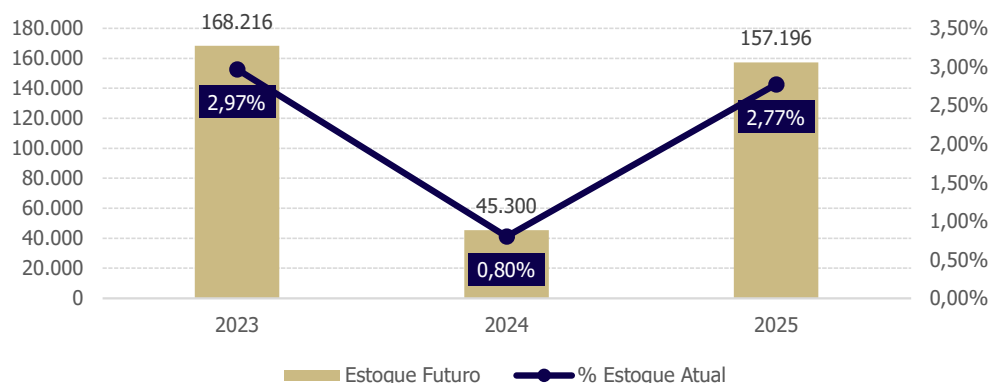
Ao analisar a absorção líquida de São Paulo por região, verifica-se que a Faria Lima e Pinheiros tiveram mais devoluções que locações, com destaque para empresas de tecnologia (Facebook e Shopee), e que a Chucuri Zaidan, Paulista e Berrini tiveram mais locações que saídas. Nestas regiões a vacância é atualmente mais elevada relativamente à Faria Lima, Vila Olímpia e Pinheiros, e existe portanto um maior potencial de aumento de ocupação.



11. Regiões: Berrini, Chácara Santo Antônio, Chucuri Zaidan, Faria Lima, Nova Faria Lima, Paulista, Pinheiros e Vila Olímpia. Classes: AAA, AA, A, BB e B.

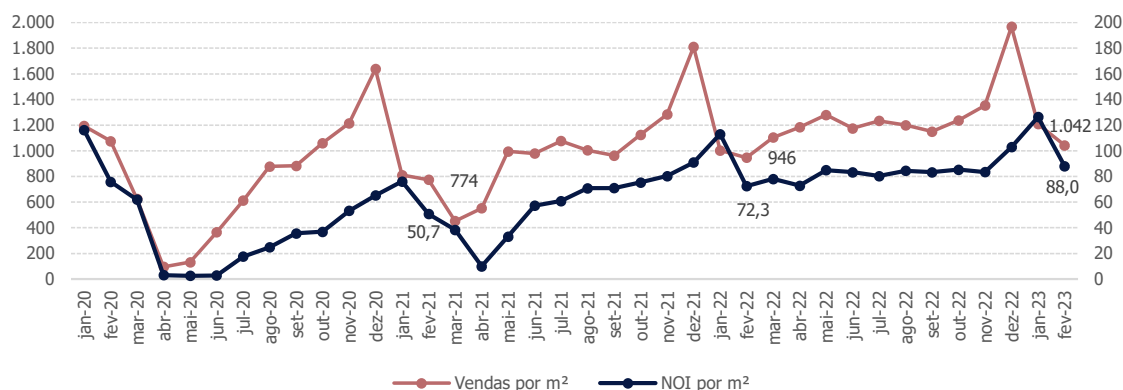
Mercados

Com relação ao novo estoque projetado, visualizamos uma entrega média de 2,2% ao ano do atual estoque para os próximos 3 anos, que é controlado e não deve gerar excesso de oferta. Com isso, acreditamos que a vacância seguirá a mencionada trajetória de queda.

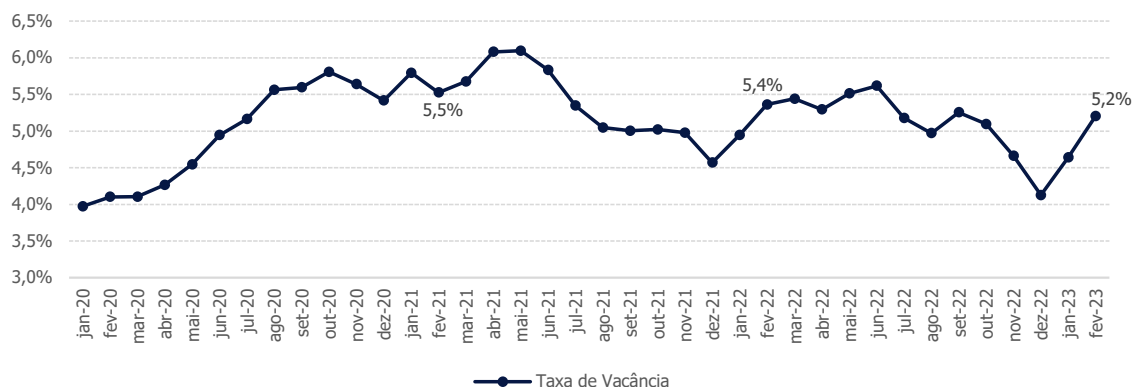


Shoppings

No 1T23 os fundos listados de shoppings¹² tiveram resultados operacionais e financeiros positivos, com níveis de vendas e NOI 15,40% e 16,80% acima de 2022, respectivamente. O gráfico a seguir mostra a evolução das métricas de vendas e NOI por m² médio de fundos imobiliários representativos e evidencia a continuidade da boa performance dos shoppings em 2023, resultado de uma operação normalizada pelo abrandamento da pandemia.



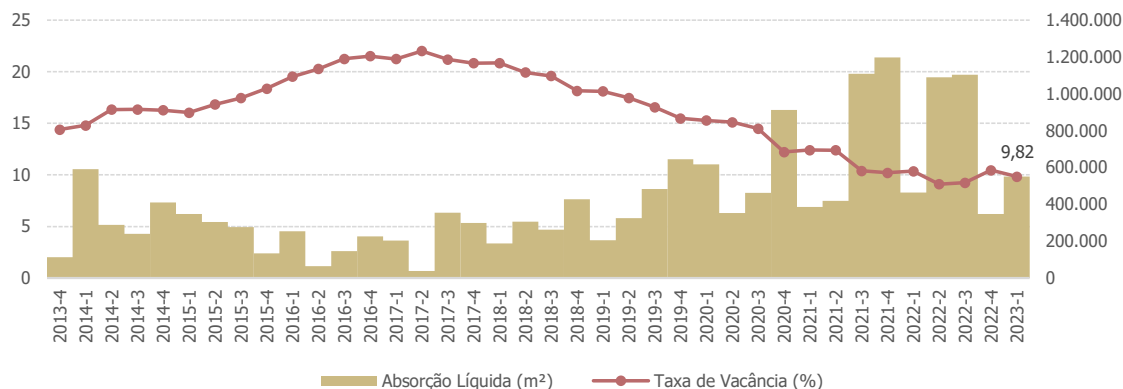
Apesar dos fechamentos dos ativos em 2020 e 2021, a taxa de vacância dos fundos listados de shoppings³ se manteve controlada. Analisando a evolução dos resultados destes fundos, avaliamos que o NOI médio deve crescer entre 10% a 15% em 2023 frente a 2022.



Mercados

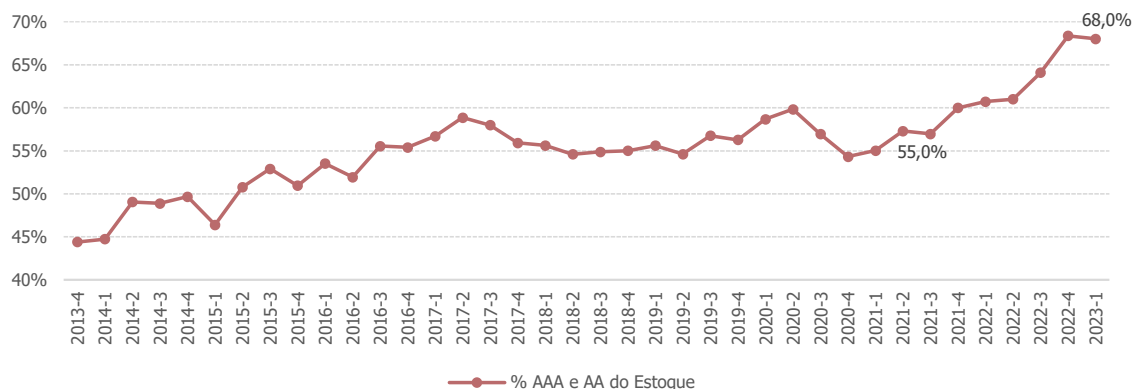
Logístico

No 1T23 o mercado logístico¹³ teve uma absorção líquida de 550.724 m², acima do novo estoque de 370.821 m². Este nível de absorção é bastante elevado considerando o histórico. A taxa de vacância encerrou o 1T23 em 9,8%, um nível controlado que permite a manutenção e até elevação do preço pedido.

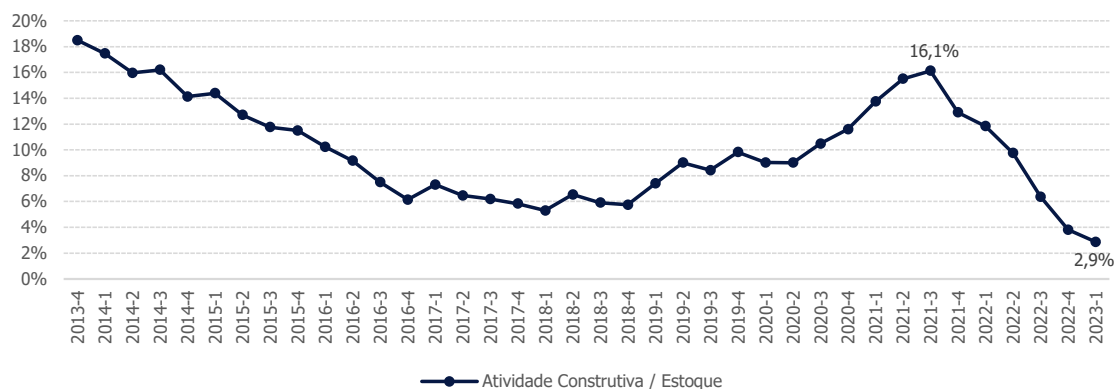


Fonte: Buildings

O estoque atual possui uma qualidade construtiva melhor em relação aos anos anteriores. O gráfico a seguir ilustra que 68,0% do estoque logístico em mar-2023 era composto por ativos de classe AAA e AA, frente a 55,0% em mar-2021. Considerando a qualidade do estoque, acreditamos que a demanda futura será atendida pelos ativos ofertados.



A atividade construtiva em relação ao estoque encontra-se em um nível baixo, de 2,9%. Com o nível de absorção líquida do 1T23 e a baixa entrega projetada, temos a visão de que a taxa de vacância deve permanecer em níveis baixos.



Composição do Resultado

O cálculo do resultado do Fundo compreende as receitas dos FIIs investidos, resultado líquido de ganho de capital auferido na alienação dos FIIs investidos e receitas financeiras, deduzida a taxa de administração e outras taxas/despesas/custos da operação do Fundo.

Demonstração de Resultados do Exercício	jan-23	fev-23	mar-23	1T23
(+) Rendimentos de FIIs	313.545,18	322.705,39	368.777,06	1.005.027,63
(+) Receita Financeira	106.786,31	31.539,16	13.971,32	152.296,79
(+) Resultado Líquido de Ganho de Capital	0,00	-2.045,57	0,00	-2.045,57
(-) Taxa de Administração	-31.488,07	-29.120,36	-23.146,07	-83.754,50
(-) Outras Despesas	-3.871,60	-3.578,91	-2.846,90	-10.297,41
(=) Resultado	384.971,82	319.499,71	356.755,41	1.061.226,94
(-) Distribuição de Rendimentos	0,00	0,00	0,00	0,00
(=) Reserva	384.971,82	319.499,71	356.755,41	1.061.226,94

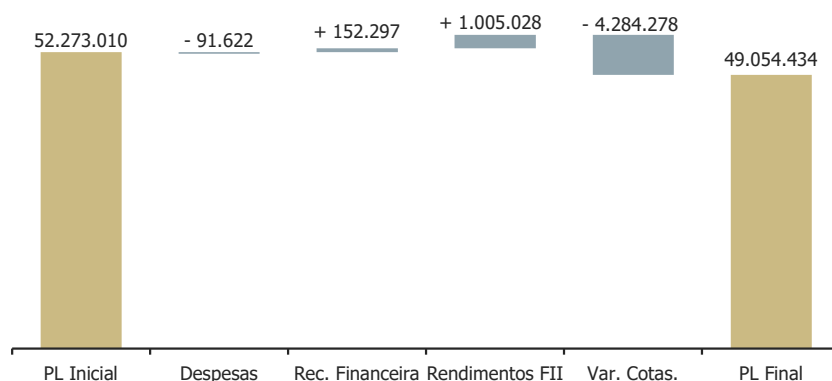
Retorno Total

Retorno do Fundo considerando a valorização da cota ajustada pela distribuição de rendimentos do período.

Retorno Total	jan-23	fev-23	mar-23	1T23
Cota Patrimonial	-3,01%	-1,12%	-1,98%	-5,99%
CDI Líquido	0,95%	0,78%	1,00%	2,76%
IPCA + 5,5%	1,01%	1,20%	1,27%	3,52%
IFIX	-1,60%	-0,45%	-1,69%	-3,70%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	n/a	n/a	n/a	n/a
Cota Patrimonial x IPCA + 5,5%	n/a	n/a	n/a	n/a
Cota Patrimonial x IFIX	n/a	n/a	n/a	n/a

Mutação do Patrimônio Líquido

Composição do patrimônio líquido no período de acordo com as variações observadas.



Distribuições de Rendimento

Histórico das distribuições de rendimento e amortizações do Fundo ao longo do tempo.

Mês	Total	R\$/cota	Rendimento	Amortização
dez/22	R\$ 1.449.777,50	R\$ 2,50	R\$ 2,50	R\$ 0,00

DEMAIS CONSIDERAÇÕES

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