

KNPR11. CNPJ: 42.737.059/0001-07

Kinea

uma empresa 

KINEA PREMIUM PROPERTIES

2º Trimestre 2023

Objetivo do Fundo

Investir em fundos imobiliários de tijolo negociados a preços atrativos.

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

Kinea Investimentos Ltda
Gestor

0,65% a.a.
taxa de adm. e gestão²

42 meses
Lock-up⁴

R\$ 58.702.425,08

Patrimônio líquido¹

R\$ 101,23

Posição em 30/06/23

Valor patrimonial da cota

17,0% a.a.
TIR Alvo

Prezado Investidor,

No 2º trimestre de 2023 o cenário doméstico apresentou importante melhora, com um maior empenho do governo em pautas que melhoram o cenário fiscal. O novo regime fiscal permite impor limites ao crescimento do gasto público no caso de descumprimento de resultado primário, evitando déficits fiscais elevados no futuro. A reforma tributária traz a unificação de vários impostos federais sobre o consumo e dos impostos estaduais e municipais, com a criação de um IVA dual. Esta simplificação é positiva para o ambiente de negócios e para a produtividade das empresas.

Contribuiu para a melhora do cenário macroeconômico o arrefecimento da inflação, pela queda de preços de bens industriais e de commodities. A inflação de serviços é mais persistente considerando o nível de desemprego atual em 8,8%. Em seu relatório trimestral de inflação, o Banco Central estima uma inflação para 2023, 24 e 25 de 5,0%, 3,4% e 3,1%, respectivamente.

A inflação mais controlada e a melhora da perspectiva fiscal se traduziram em juros futuros menores, que permitem ao Banco Central iniciar um processo de corte de juros no 2º semestre deste ano. A taxa de juros nominal de 10 anos saiu de 12,92% ao final de março para 10,76% ao final de junho, a taxa de juros real de 10 anos saiu de 6,12% para 5,20% neste mesmo período. As curvas futuras indicam que a SELIC atingirá 12,0% e 9,0% ao fim de 2023 e 2024 respectivamente.

Esse fechamento de juros se refletiu na valorização de 14,28% do IFIX no 2º trimestre, em razão de uma menor taxa de desconto dos fluxos de caixa futuros dos fundos imobiliários. O Kinea Premium Properties teve uma valorização de 23,56% neste período, resultado de uma alocação em fundos de ativos reais com boas perspectivas de resultado para os próximos anos.

Realizamos ao longo deste trimestre movimentações que visam elevar o retorno total do fundo. Reduzimos marginalmente certas posições de fundos de escritórios, logístico e shoppings e adquirimos uma posição relevante em um fundo de shoppings via oferta de cotas.

O mercado imobiliário de escritórios em São Paulo teve uma absorção líquida positiva em 37.976 m² no 2º tri. A entrega de novos edifícios resultou em um acréscimo de 58.956 m² ao estoque (1,0%) e um leve aumento da taxa de vacância de 19,90% no 1º tri para 20,06% no 2º tri. Em termos de valor de locação, a média de preço pedido subiu de R\$ 94,95 / m² no 1º tri para R\$ 100,73 / m² no 2º tri. A retomada deste mercado está sendo paulatina e heterogênea entre as regiões da cidade. Considerando esta dinâmica, avaliamos periodicamente as posições investidas para entender o potencial de resultado no horizonte de investimento do fundo e realizar eventuais ajustes.

O mercado imobiliário logístico segue em tendência positiva, com a absorção líquida 703.420 m² no 2º tri e uma redução da taxa de vacância de 9,95% no 1º tri para 8,36% no 2º tri. A entrega de novos imóveis logísticos elevou o estoque em 151.290 m² (0,4%), um nível controlado. As posições investidas neste segmento possuem uma taxa de vacância mínima e um resultado projetado crescente.

Ao final de junho/23, **100,0% 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 58,6%, além de 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.

1. Soma dos Ativos (cotas de fundos imobiliários, investimentos de renda fixa e caixa) menos Passivos (taxas e despesas incorridas e não pagas) do FII 2. A taxa de administração do Fundo é equivalente a 0,65% ao ano sobre o valor patrimonial das cotas e engloba não somente a remuneração do administrador mas também do gestor e banco escriturador. 3. A taxa de performance é calculada e provisionada diariamente e paga semestralmente. 4. O período de lock-up compreende o prazo de quarenta e dois meses contados a partir da data de encerramento da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª emissão em que são vedadas as negociações de cotas no mercado secundário.

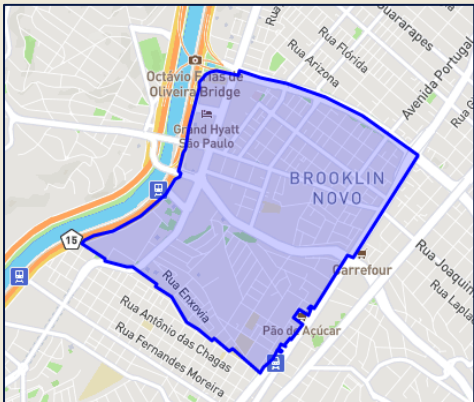
Alocação por Mercado

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

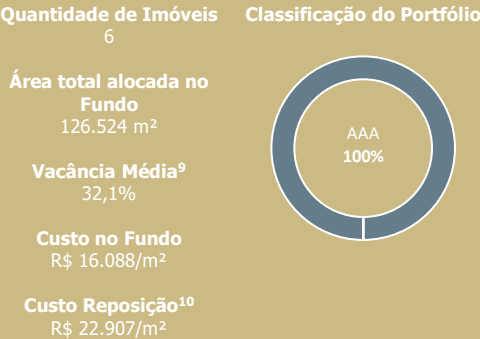
Região	% do Fundo	Fração Ideal ⁵	Área Total	R\$/m² - Custo ⁶	R\$/m² - Laudo ⁷	R\$/m² - Repos. ⁸
Chucri Zaidan	14,7%	637 m²	126.524 m²	R\$ 16.088/m²	R\$ 21.022/m²	R\$ 22.907/m²
Paulista	10,9%	497 m²	86.080 m²	R\$ 12.070/m²	R\$ 16.889/m²	R\$ 21.523/m²
Berrini	8,1%	390 m²	66.861 m²	R\$ 11.791/m²	R\$ 16.139/m²	R\$ 21.258/m²
Nova Faria Lima	7,1%	379 m²	47.937 m²	R\$ 15.142/m²	R\$ 21.092/m²	R\$ 37.489/m²
Pinheiros	5,3%	297 m²	48.842 m²	R\$ 12.308/m²	R\$ 17.619/m²	R\$ 21.103/m²
Vila Olímpia	3,9%	112 m²	20.142 m²	R\$ 14.860/m²	R\$ 20.114/m²	R\$ 30.642/m²
Outros	10,5%	627 m²	169.978 m²	R\$ 8.268/m²	R\$ 10.947/m²	-
Logístico	14,9%	2.282 m²	1.346.238 m²	R\$ 3.497/m²	R\$ 3.851/m²	-
Shopping	24,6%	1.161 m²	636.639 m²	R\$ 11.606/m²	R\$ 12.366/m²	-

Carteira Imobiliária

Chucri Zaidan



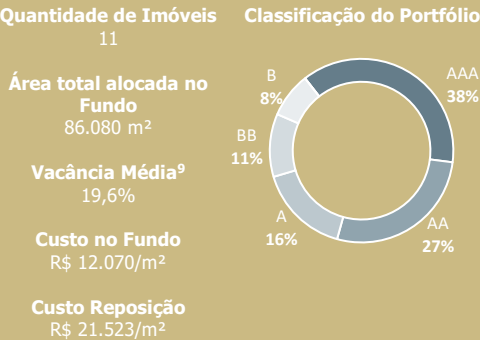
Fonte: Buildings/Kinea



Paulista



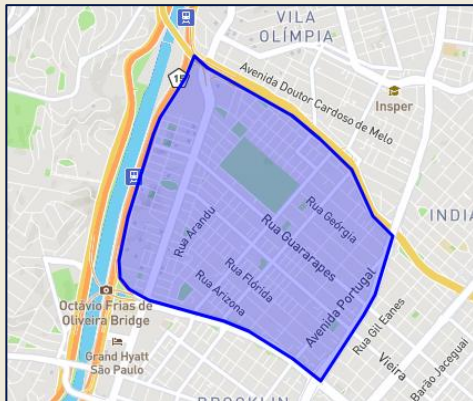
Fonte: Buildings/Kinea



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

Classificação do Portfólio

Área total alocada no
Fundo
66.861 m²

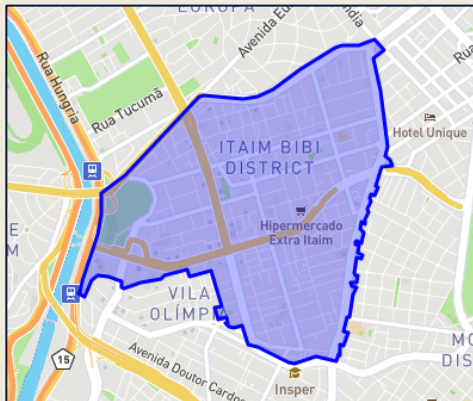
Vacância Média⁹
24,4%

Custo no Fundo
R\$ 11.791/m²

Custo Reposição¹⁰
R\$ 21.258/m²



Nova Faria Lima



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis
5

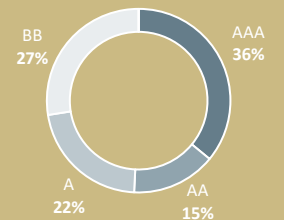
Classificação do Portfólio

Área total alocada no
Fundo
47.937 m²

Vacância Média⁹
7,6%

Custo no Fundo
R\$ 15.142/m²

Custo Reposição
R\$ 36.489/m²



Pinheiros



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis
4

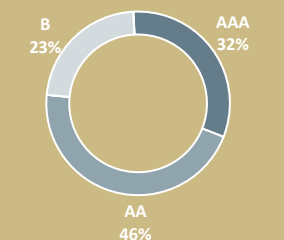
Classificação do Portfólio

Área total alocada no
Fundo
48.842 m²

Vacância Média⁹
12,8%

Custo no Fundo
R\$ 12.308/m²

Custo Reposição
R\$ 21.103/m²



Rating	Percentage
AAA	51%

Mercados

Lajes corporativas

Gráfico de barras e linha mostrando a Absorção Líquida (m²) e a Taxa de Vacância (%) de 2005 a 2023. O eixo horizontal representa o tempo em períodos de 3 meses (ex: 2005-3, 2006-1, etc.). O eixo vertical esquerdo representa a Taxa de Vacância (%) de 0 a 25. O eixo vertical direito representa a Absorção Líquida (m²) de -150.000 a 150.000. A Absorção Líquida (m²) é mostrada em barras amarelas, e a Taxa de Vacância (%) é mostrada em uma linha vermelha com pontos. A absorção líquida é geralmente positiva, com picos em 2007-2008 e 2014-2015. A taxa de vacância flutua entre 1% e 21%, com um pico em 2016-2017.

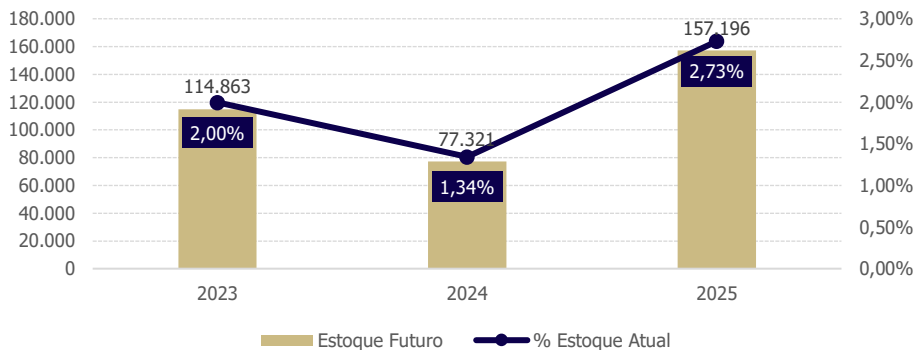
Período	Absorção Líquida (m²)	Taxa de Vacância (%)
2005-3	14.000	14,5
2006-1	19.000	14,0
2006-3	16.000	11,5
2007-1	16.000	10,5
2007-3	20.000	6,5
2008-1	18.000	7,0
2008-3	15.000	4,5
2009-1	12.000	4,5
2009-3	19.000	6,0
2010-1	19.000	6,5
2010-3	14.000	4,5
2011-1	14.000	3,5
2011-3	19.000	1,5
2012-1	14.000	1,5
2012-3	18.000	5,5
2013-1	16.000	8,5
2013-3	11.000	10,5
2014-1	18.000	11,0
2014-3	20.000	12,5
2015-1	16.000	16,5
2015-3	14.000	17,5
2016-1	12.000	19,5
2016-3	15.000	20,0
2017-1	14.000	19,5
2017-3	17.000	18,5
2018-1	19.000	18,5
2018-3	17.000	17,5
2019-1	19.000	15,5
2019-3	17.000	12,5
2020-1	-75.000	11,0
2020-3	-15.000	15,5
2021-1	-10.000	19,5
2021-3	19.000	21,5
2022-1	15.000	19,5
2022-3	14.000	19,0
2023-1	15.000	20,0

Empresa	Absorção Líquida
Paulista	36.605
Berrini	5.719
Faria Lima	3.240
Chácara Santo Antônio	2.999
Nova Faria Lima	2.321
Pinheiros	2.205
Vila Olímpia	-754
Chucrí Zaidan	-14.359

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

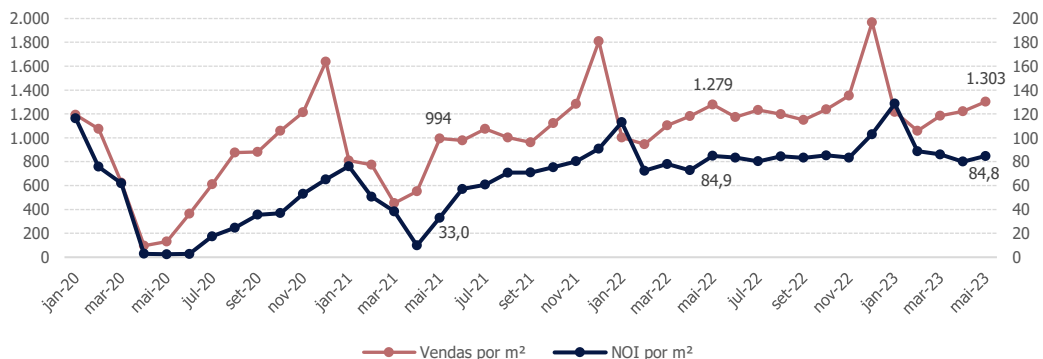
Mercados

Com relação ao novo estoque projetado, visualizamos uma entrega média de 2,0% 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.

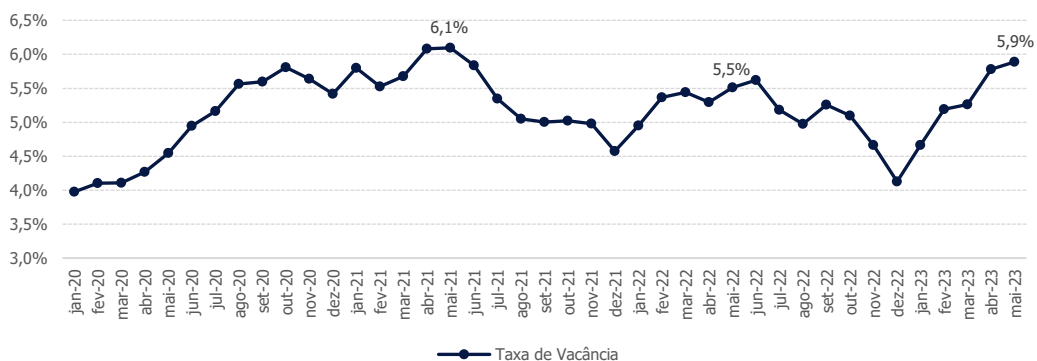


Shoppings

No 2T23 os fundos listados de shoppings¹² tiveram resultados operacionais e financeiros positivos, com níveis de vendas e NOI 2,58% e 4,53% 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.



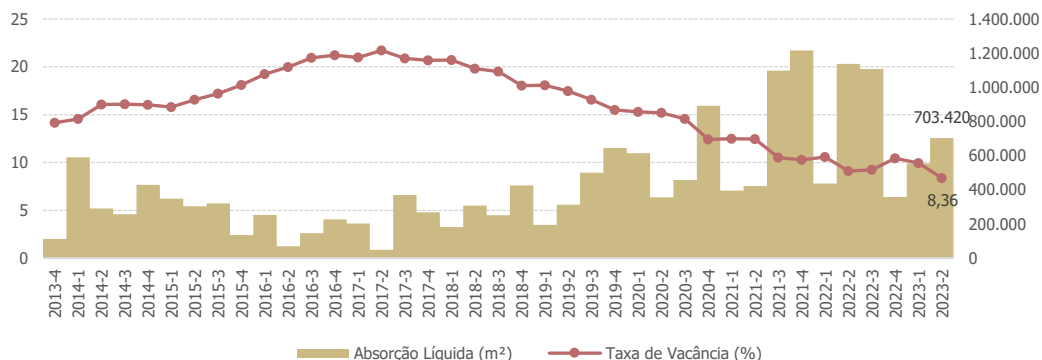
Apesar dos fechamentos dos ativos em 2020 e 2021, a taxa de vacância dos fundos listados de shoppings³ se manteve controlada. No 1º semestre de 2023 tivemos um aumento da taxa de vacância média, que se deve à maior dificuldade financeira de certas empresas varejistas e da menor concessão de descontos pelos proprietários. Analisando a evolução dos resultados destes fundos, avaliamos que o NOI médio deve crescer entre 5% a 10% em 2023 frente a 2022.



Mercados

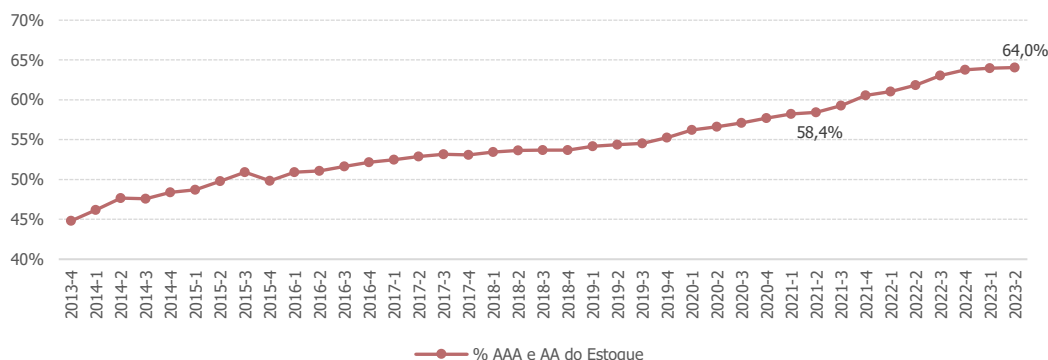
Logístico

No 2T23 o mercado logístico¹³ teve uma absorção líquida de 703.420 m², acima do novo estoque de 151.290 m². Este nível de absorção é bastante elevado considerando o histórico. A taxa de vacância encerrou o 2T23 em 8,36%, um nível controlado que permite a manutenção e até elevação do preço pedido.

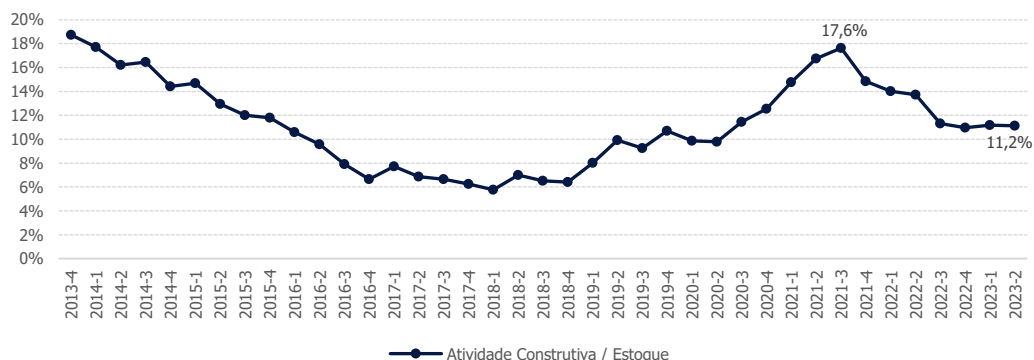


Fonte: Buildings

O estoque atual possui uma qualidade construtiva melhor em relação aos anos anteriores. O gráfico a seguir ilustra que 64,0% do estoque logístico em junho-2023 era composto por ativos de classe AAA e AA, frente a 58,4% em junho-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 controlado, de 11,2%. Com o nível de absorção líquida do primeiro semestre e a entrega projetada, temos a visão de que a taxa de vacância deve permanecer em níveis controlados.



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	abr-23	mai-23	jun-23	2T23
(+) Rendimentos de FIIs	373.168,22	456.851,60	417.805,21	1.247.825,03
(+) Receita Financeira	11.707,02	20.921,77	26.892,01	59.520,80
(+) Resultado Líquido de Ganho de Capital	0,00	-89.883,53	75.697,01	-14.186,52
(-) Taxa de Administração	-29.324,03	-23.493,16	-31.470,55	-84.287,74
(-) Outras Despesas	-3.605,88	-2.903,72	-3.888,79	-10.398,39
(=) Resultado	351.945,33	361.492,96	485.034,89	1.198.473,18
(-) Distribuição de Rendimentos	0,00	0,00	-2.250.054,68	-2.250.054,68
(=) Reserva	351.945,33	361.492,96	-1.765.019,79	-1.051.581,50

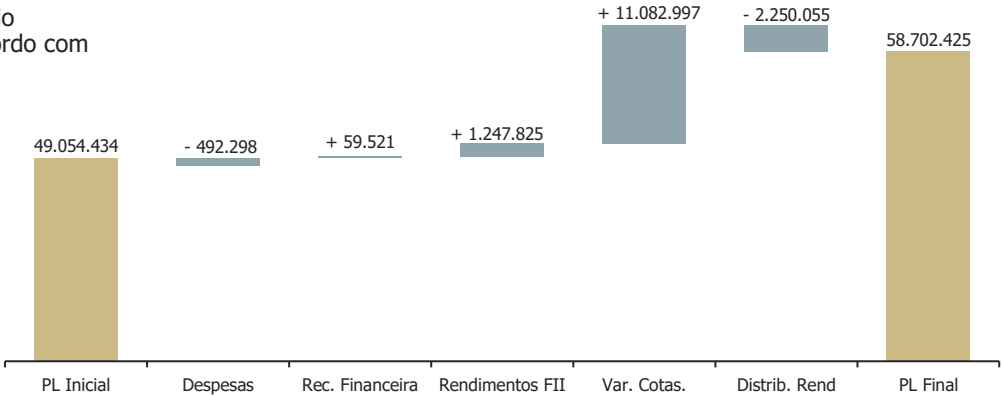
Retorno Total

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

Retorno Total	abr-23	mai-23	jun-23	2T23
Cota Patrimonial	7,65%	8,98%	5,33%	23,56%
CDI Líquido	0,78%	0,95%	0,91%	2,67%
IPCA + 5,5%	0,99%	0,72%	0,37%	2,10%
IFIX	3,52%	5,43%	4,71%	14,28%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	979,6%	940,2%	584,7%	881,1%
Cota Patrimonial x IPCA + 5,5%	770,4%	1.241,5%	1.433,8%	1.121,5%
Cota Patrimonial x IFIX	217,0%	165,3%	113,2%	164,9%

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
jun/23	R\$ 2.250.054,68	R\$ 3,88	R\$ 3,88	R\$ 0,00

14. Rentabilidade da cota patrimonial calculada pela variação do valor patrimonial da cota no período acrescida dos rendimentos distribuídos. 15. Certificado de Depósito Interbancário líquido de imposto de renda considerando uma alíquota de 15%, adotado neste Relatório como mera referência econômica e não como meta ou parâmetro de performance do Fundo. 16. O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX) tem por objetivo medir a performance de uma carteira composta por cotas de fundos imobiliários que são listados para negociação nos ambientes administrados pela B3. Mais informações em: http://www.b3.com.br/pt_br/.

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