



OBJETIVO

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹

R\$ 59.955.921,11

VALOR PATRI. DA COTA

R\$ 103,39

Posição em 28/03/24

TAXA DE ADM. E GESTÃO²

0,65% a.a.

TAXA DE PERFORMANCE³

20% do que exceder o benchmark.

BENCHMARK

IPCA+5,5% a.a

LOCK-UP⁴

42 meses

GESTOR

Kinea Investimentos Ltda

Prezado Investidor,

No primeiro trimestre de 2024 o cenário macroeconômico teve uma deterioração em termos de inflação e juros. A abertura de juros globais foi resultado da resiliência da economia e da inflação ainda elevada nos EUA, levando a uma revisão das expectativas de corte dos juros para frente. A curva de juros brasileira subiu em linha com a curva dos EUA, porém também incorporou um cenário fiscal local cada vez pior. A inflação brasileira permaneceu controlada no primeiro trimestre, com os núcleos em linha com a meta de inflação e o mercado de trabalho no Brasil seguiu forte, com a massa de rendimentos real em ascensão.

No 1º trimestre o IFIX teve uma valorização de 2,92%. O Kinea Premium Properties teve uma valorização de 1,95% neste período. O Kinea Premium possui uma alocação em fundos de ativos reais com boas perspectivas de resultado para os próximos anos, seja pela absorção de áreas vagas seja pelo crescimento dos aluguéis vigentes.

No 1º trimestre fizemos movimentações visando elevar o retorno total do Fundo. Reduzimos a totalidade de uma posição em um fundo shoppings que apresentava menor potencial de retorno para alocar em outro fundo do mesmo segmento, porém com melhores projeções de retorno. Também reduzimos posição em um fundo de logística e em um fundo de escritórios.

O fundo apresentou desde o início um retorno 14,42% contra 16,90% do benchmark (IPCA + 5,5%). Consideramos que o delta negativo foi resultado de certos ativos do segmento de escritórios cuja performance foi aquém do esperado, seja por elevação da vacância, seja por estrutura de capital.

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.

O mercado imobiliário de escritórios em São Paulo teve uma absorção líquida positiva em 46.425 m² no 1º trimestre, resultando em uma queda da taxa de vacância, de 18,51% no 4º trimestre de 23 para 17,55% no 1º trimestre 24. A absorção líquida deste trimestre foi positiva e reflete a visão de melhora para o mercado de escritórios de São Paulo.

Não houveram entregas de novos edifícios no trimestre e a taxa de vacância teve queda. Em termos de valor de locação, a média de preço pedido teve ligeira queda de R\$ 102,61 / m² no 4º tri para R\$ 102,42 / m² no 1º tri. Neste 1º tri observamos a continuidade da retomada do mercado em todas as principais regiões da cidade, considerando que todas tiveram absorção líquida positiva. 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 451.185 m² no 1º tri e um leve aumento da taxa de vacância de 9,12% no 4º tri para 9,26% no 4º tri. A entrega de novos imóveis logísticos elevou o estoque em 526.164 m² (1,38%), um nível ainda controlado. As posições investidas neste segmento possuem uma taxa de vacância mínima e um resultado projetado crescente.

Ao final de março de 2024, 88,9% da carteira do Fundo encontrava-se alocada em FII's. Desse percentual, o segmento com maior alocação é o de Escritórios, tese principal do Fundo, com 57,3%, além de alocações também em FII's 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.

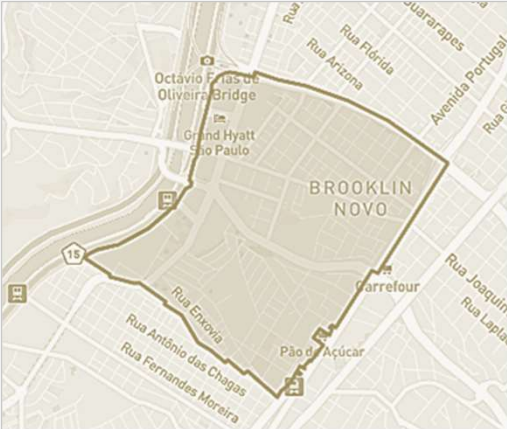
ALOCAÇÃO POR MERCADO

Do percentual da carteira alocado em FIs, 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 - Mercado ⁷	R\$/m² - Laudo ⁸	R\$/m² - Repos. ⁹
Chucrí Zaidan	10,40%	545 m²	126.524 m²	R\$ 17.159/m²	R\$ 12.841/m²	R\$ 20.989/m²	R\$ 23.338/m²
Paulista	10,36%	434 m²	67.769 m²	R\$ 11.937/m²	R\$ 12.858/m²	R\$ 16.686/m²	R\$ 21.928/m²
Berrini	7,75%	340 m²	66.861 m²	R\$ 11.899/m²	R\$ 12.618/m²	R\$ 16.153/m²	R\$ 21.659/m²
Nova Faria Lima	8,72%	348 m²	46.018 m²	R\$ 15.642/m²	R\$ 18.602/m²	R\$ 21.500/m²	R\$ 38.196/m²
Pinheiros	8,08%	343 m²	69.112 m²	R\$ 13.063/m²	R\$ 13.648/m²	R\$ 18.504/m²	R\$ 21.501/m²
Vila Olímpia	3,72%	123 m²	16.804 m²	R\$ 13.317/m²	R\$ 15.588/m²	R\$ 19.063/m²	R\$ 31.219/m²
Outros	10,73%	618 m²	173.844 m²	R\$ 8.854/m²	R\$ 7.820/m²	R\$ 11.086/m²	-
Logístico	10,83%	1.237 m²	1.858.671 m²	R\$ 3.846/m²	R\$ 4.404/m²	R\$ 4.299/m²	-
Shopping	29,40%	997 m²	819.458 m²	R\$ 10.802/m²	R\$ 11.640/m²	R\$ 11.754/m²	-
Total	100,00%	4.985 m²	3.245.061 m²	R\$ 10.259/m²	R\$ 11.689/m²	R\$ 12.887/m²	-

CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Chucrí Zaidan



Quantidade de Imóveis

6

Área total alocada no Fundo

126.524 m²

Vacância Média¹⁰

26,3%

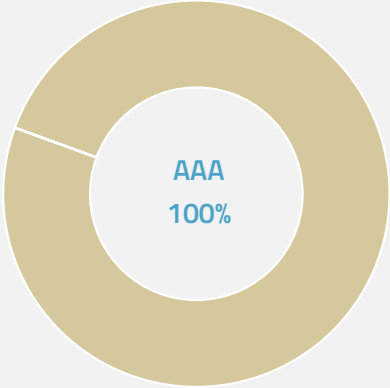
Custo no Fundo

R\$ 17.159/m²

Custo Reposição¹¹

R\$ 23.338/m²

Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

Paulista



Quantidade de Imóveis

12

Área total alocada no Fundo

67.769 m²

Vacância Média¹⁰

17,5%

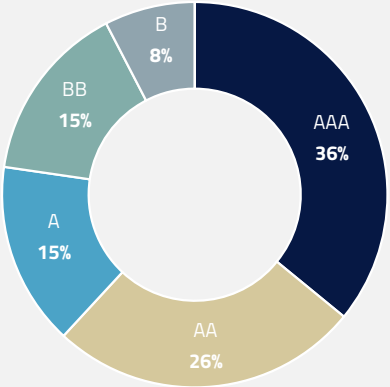
Custo no Fundo

R\$ 11.937/m²

Custo Reposição

R\$ 21.928/m²

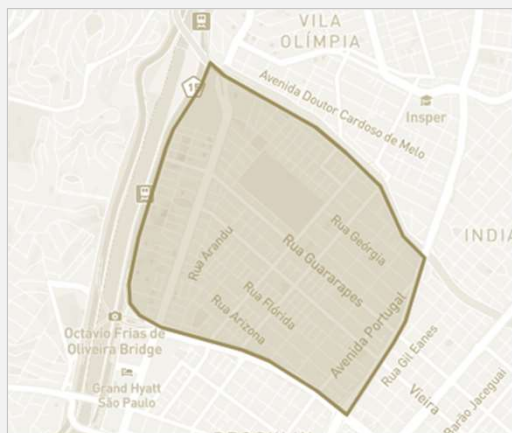
Classificação do Portfólio



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. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. 8. Valor patrimonial dos ativos marcados nas carteiras dos fundos investidos pelo Kinea Premium Properties. 9. Simulação de custo para se construir um ativo semelhante aos ativos presentes nas carteiras investidas pelo Fundo. 10. Vacância média geral da região. 11. Considerando apenas ativos AAA.

Berrini



Quantidade de Imóveis

3

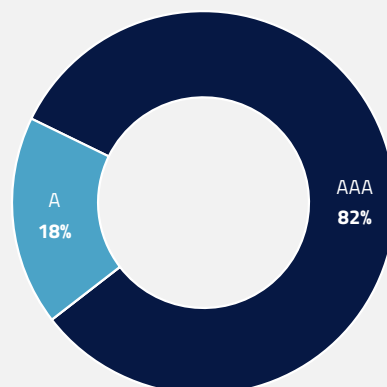
Área total alocada no Fundo

66.861 m²Vacância Média¹⁰**21,5%**

Custo no Fundo

R\$ 11.899/m²Custo Reposição¹¹**R\$ 21.659/m²**

Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

Nova Faria Lima



Quantidade de Imóveis

8

Área total alocada no Fundo

46.018 m²Vacância Média¹⁰**8,1%**

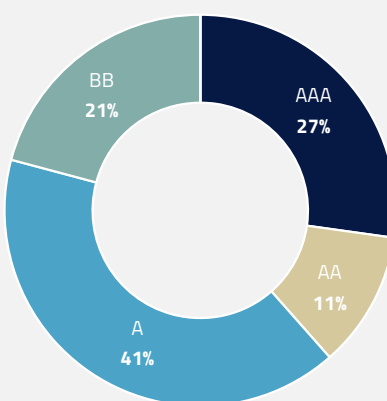
Custo no Fundo

R\$ 15.642/m²

Custo Reposição

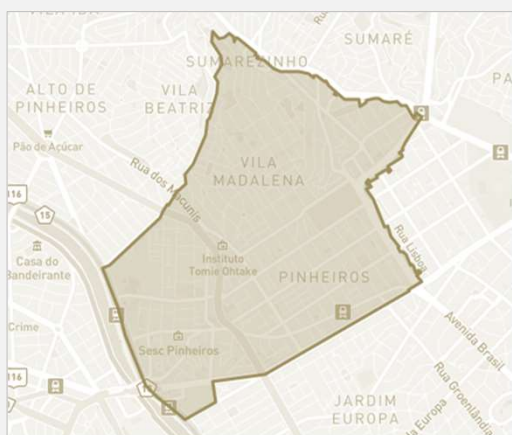
R\$ 38.196/m²

Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

Pinheiros



Quantidade de Imóveis

5

Área total alocada no Fundo

69.112 m²Vacância Média¹⁰**13,0%**

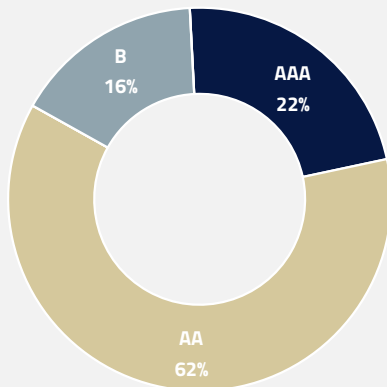
Custo no Fundo

R\$ 13.063/m²

Custo Reposição

R\$ 21.501/m²

Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

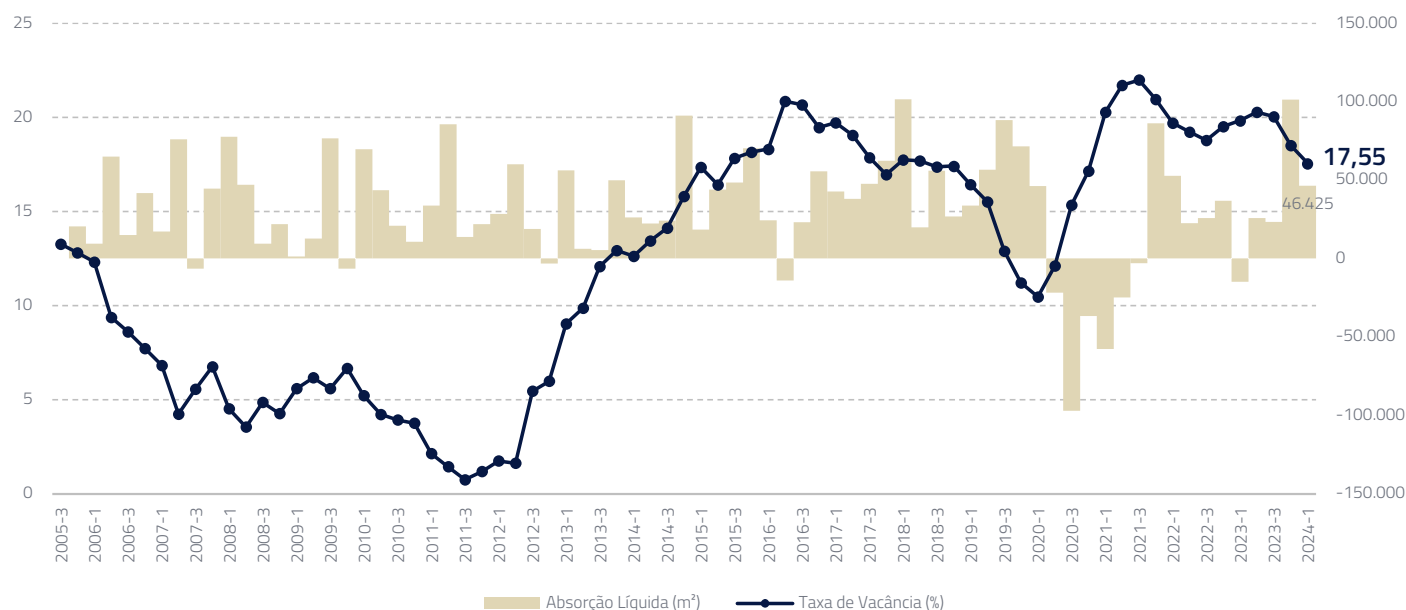


Fonte: Buildings/Kinea

MERCADOS

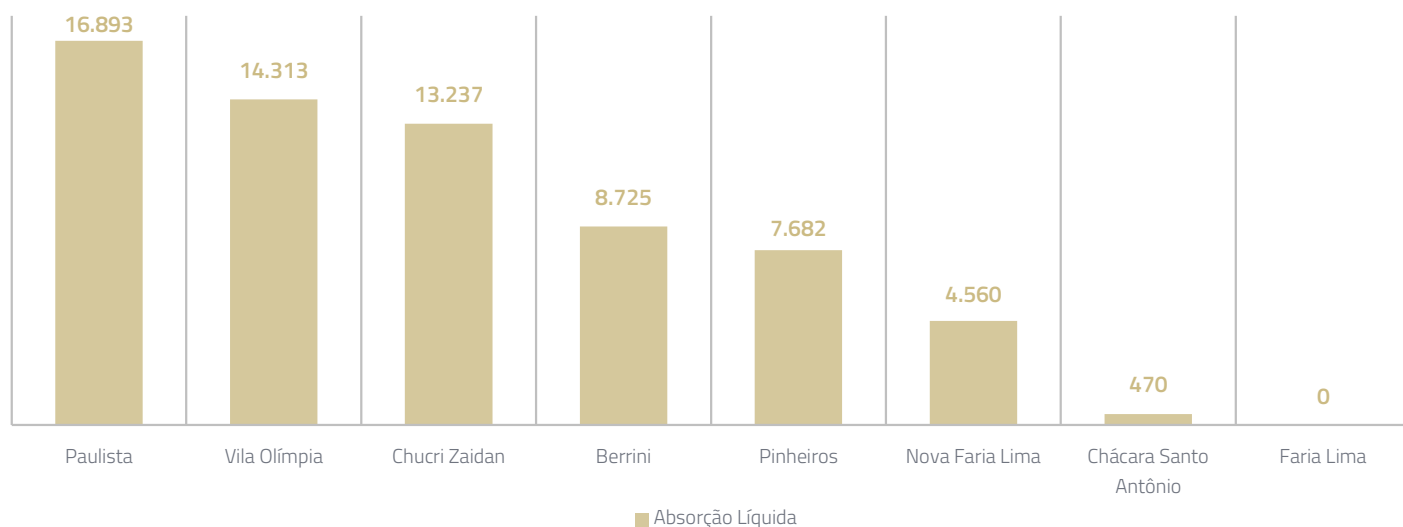
LAJES CORPORATIVAS

No 1º trimestre de 2024 o mercado de escritórios em São Paulo¹² teve uma absorção líquida positiva em 46.425 m², sem novo estoque, resultando em uma queda da taxa de vacância, de 18,51% para 17,55%. A absorção líquida deste trimestre foi positiva e reflete a visão de melhora para o mercado de escritórios de São Paulo.

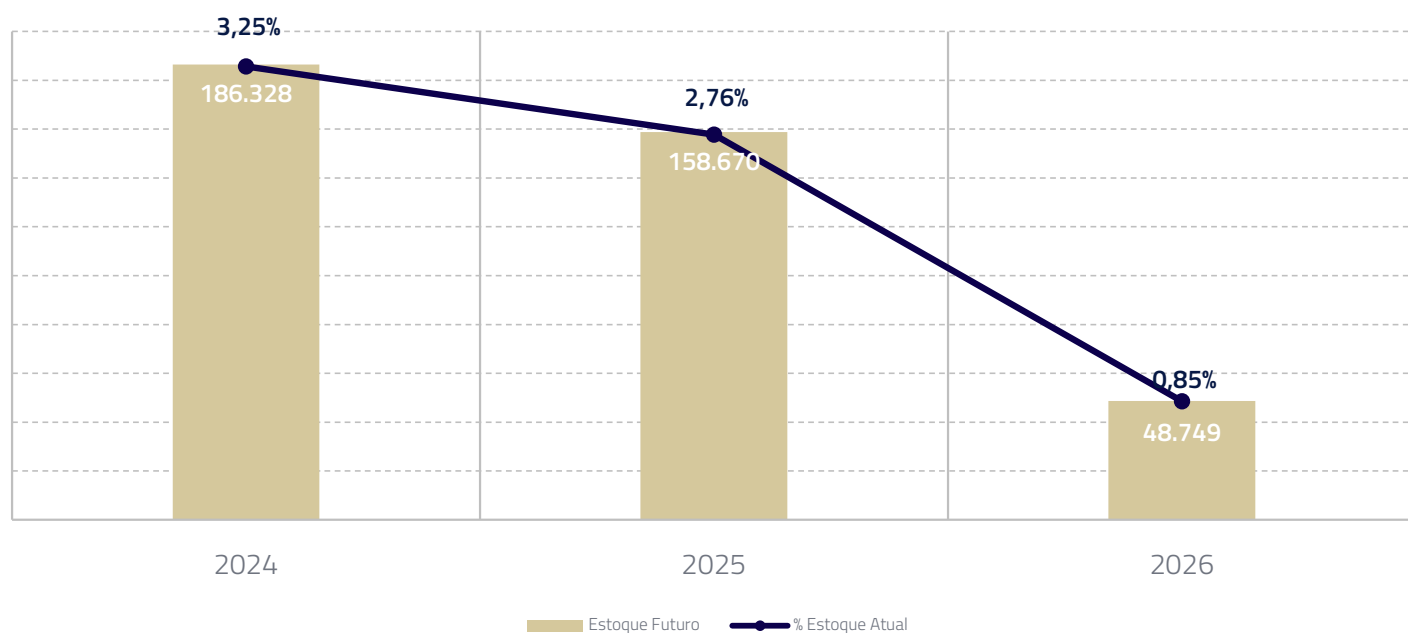


12. Regiões: Berrini, Chácara Santo Antônio, Chucri Zaidan, Faria Lima, Nova Faria Lima, Paulista, Pinheiros e Vila Olímpia. Classes: AAA, AA, A, BB e B.

A análise por região de São Paulo mostra que a Paulista, Vila Olímpia e Chucrí Zaidan tiveram uma absorção líquida relevante, com destaque para locações nos ativos Parque da Cidade, Auri Plaza FL, White 2880, Berrini 901, Birmann 32, Torre Nações Unidas, Bela Cintra Corporate e Market Place Tower II.



Com relação ao novo estoque projetado, visualizamos uma entrega média de 2,3% 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 1T24 os fundos listados de shoppings¹³ tiveram resultados operacionais e financeiros positivos, com níveis de vendas e NOI 4,24% e -4,34% em relação ao 1T23, 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 2024, resultado da atividade econômica resiliente e do crescimento de fluxo de pessoas nos ativos.



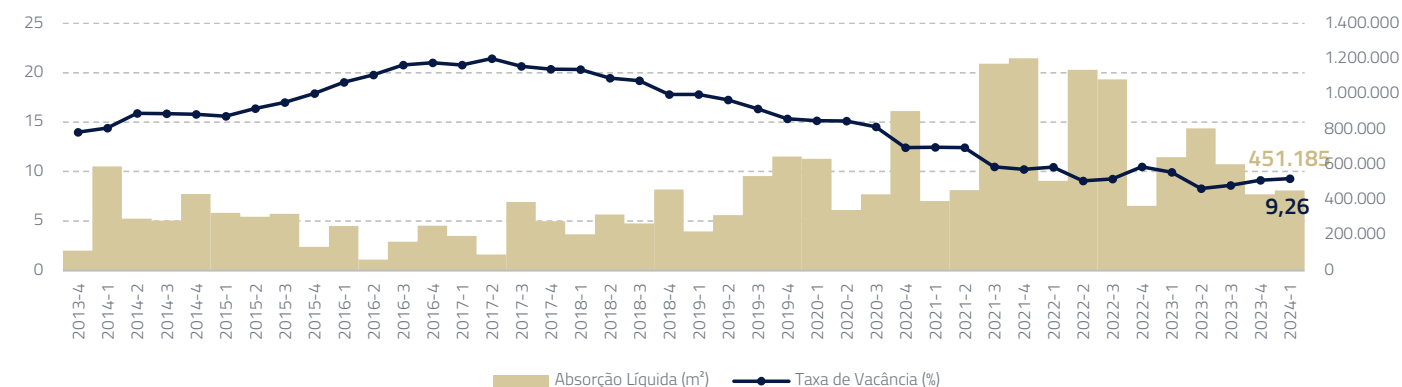
Apesar dos fechamentos dos ativos em 2020 e 2021, a taxa de vacância dos fundos listados de shoppings¹³ se manteve controlada. No 1º trimestre de 2024 tivemos um aumento da taxa de vacância média, movimento sazonal após o final de ano. Para 2024 projetamos que o resultado operacional dos shoppings deve crescer cerca de 10% em relação a 2023.



13. Fundos Listados analisados: HGBS11, XPML11, HSML11, MALL11, VISC11, JRDM11 e FVPQ11.

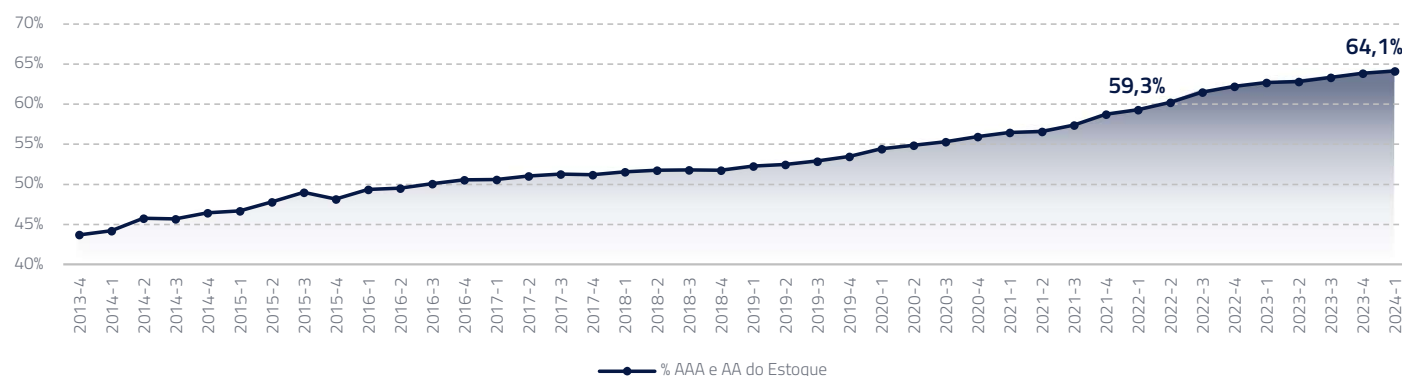
LOGÍSTICO

No 1T24 o mercado logístico¹⁴ teve uma absorção líquida de 451.185 m², abaixo do novo estoque de 526.164 m². Este nível de absorção segue elevado considerando os últimos 3 anos. A taxa de vacância encerrou o 1T23 em 9,26%, um nível controlado que permite a manutenção e até elevação do preço pedido.

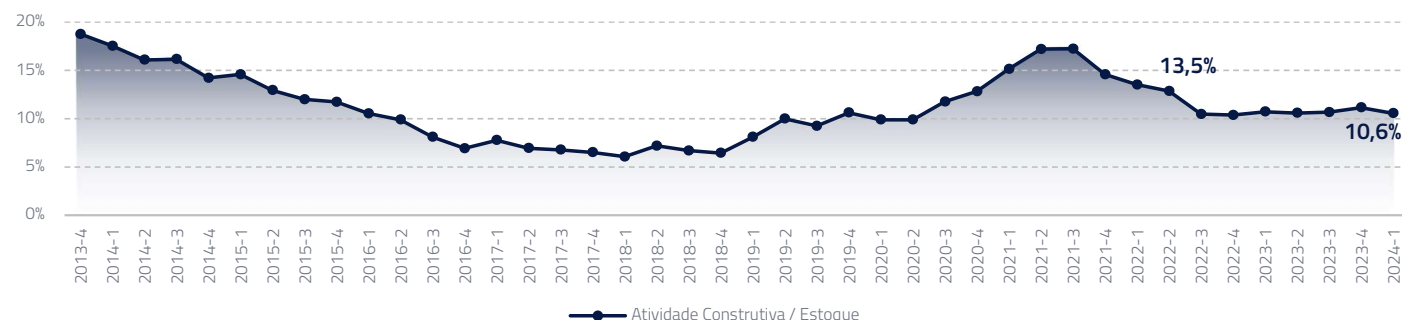


Fonte: Buildings

O estoque atual possui uma qualidade construtiva melhor em relação aos anos anteriores. O gráfico a seguir ilustra que 64,1% do estoque logístico em março-2024 era composto por ativos de classe AAA e AA, frente a 59,3% em março-2022. 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 10,6%. Com o nível de absorção líquida registrado até março-2024 e a entrega projetada, temos a visão de que a taxa de vacância deve permanecer em níveis controlados.



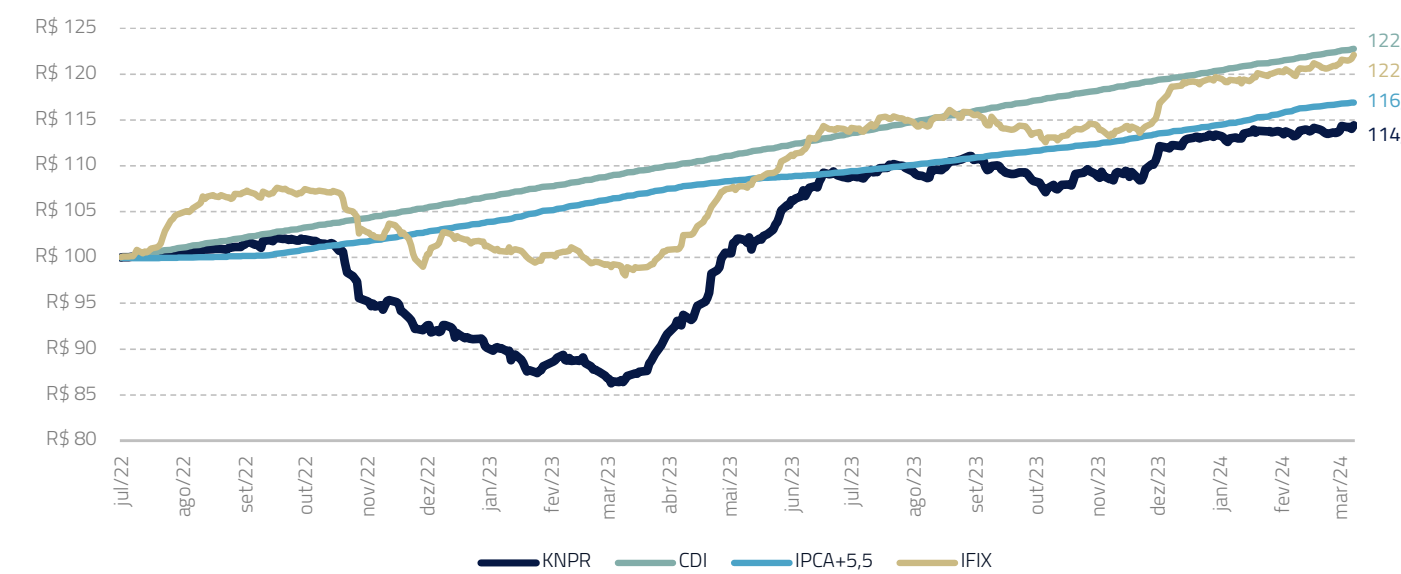
RETORNO TOTAL

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

RETORNO TOTAL	jan/24	fev/24	mar/24	4T23	Início
Cota Patrimonial	0,66%	0,42%	0,86%	1,95%	14,42%
CDI Líquido	0,82%	0,68%	0,71%	2,23%	19,36%
IPCA + 5,5%	0,90%	1,21%	0,62%	2,76%	16,90%
IFIX	0,67%	0,79%	1,43%	2,92%	22,11%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	80,47%	60,92%	121,05%	87,23%	74,46%
Cota Patrimonial x IPCA + 5,5%	73,52%	34,24%	137,82%	70,54%	85,30%
Cota Patrimonial x IFIX	99,17%	52,26%	59,84%	66,63%	65,21%

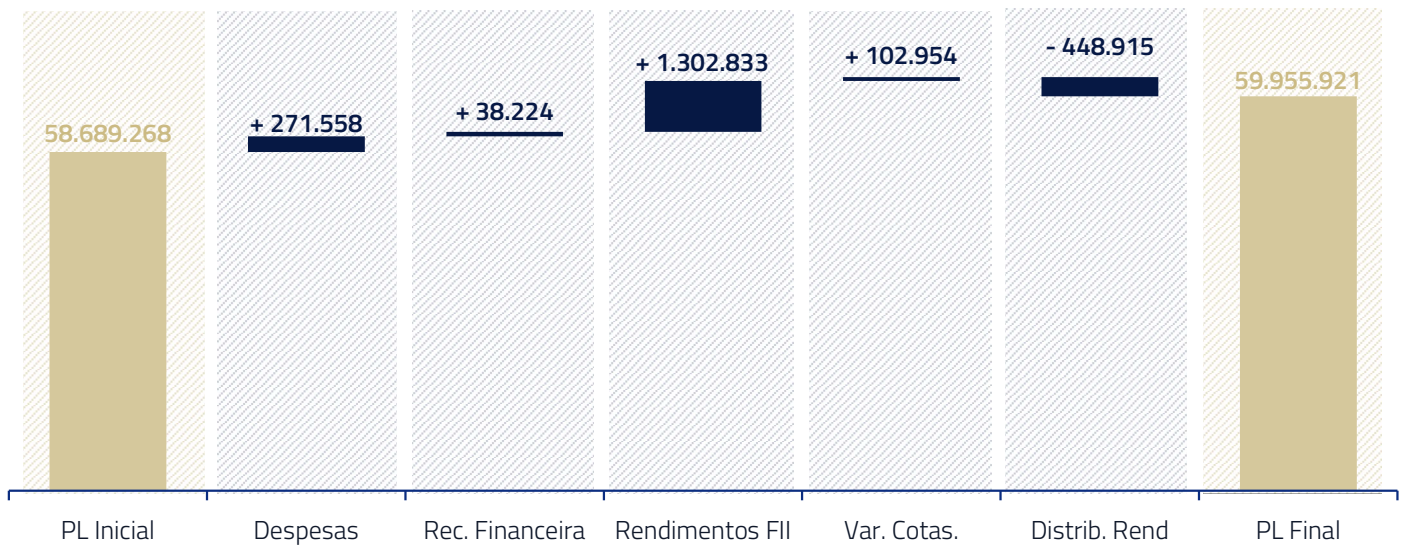
RENTABILIDADE VS. INDICADORES

Rentabilidade do Fundo comparada aos indicadores, considerando a valorização da cota ajustada pela distribuição de rendimentos do período.



MUTAÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

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



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
dez/23	R\$ 2.696.586,15	R\$ 4,65	R\$ 4,65	R\$ 0,00

Kinea

uma empresa



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 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 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

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

relacionamento@kinea.com.br

www.kinea.com.br



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos