

KNPR11. CNPJ: 42.737.059/0001-07

Kinea

uma empresa 

KINEA PREMIUM PROPERTIES

4º Trimestre 2022

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\$ 57.180.436,45

Patrimônio líquido¹

17,0% a.a.
TIR Alvo

Kinea Investimentos Ltda
Gestor

42 meses
Lock-up⁴

R\$ 90,14

Posição em 30/12/22

Valor patrimonial da cota

Prezado Investidor,

O 4º trimestre foi marcado por uma relevante mudança de cenário macroeconômico. Em outubro foi eleito o novo presidente, com a oportunidade de trazer ações positivas para a situação fiscal que permitissem o controle da inflação e a subsequente queda dos juros em 2023. O caminho adotado pelo novo governo foi, no entanto, de elevar o gasto público em R\$ 168 bilhões - fora do teto de gastos - para gastos sociais, de saúde e investimentos. O maior risco fiscal resultante da PEC se traduziu em uma inflação implícita e juros reais mais elevados. Os juros de 10 anos, referentes a títulos públicos indexados à inflação, subiram de 5,68% ao final de outubro para 6,10% ao final de dezembro. A inflação implícita de 5 anos subiu de 5,82% para 6,16% no mesmo período.

O governo deve buscar reduzir o déficit em 2023 por meio do aumento de impostos e redução de desonerações, como retirar a isenção de impostos federais sobre os combustíveis, tributar lucros e dividendos, acabar com os juros sobre o capital próprio e rever a redução do IPI do governo anterior. Há pouca clareza se estes aumentos de impostos devem de fato ocorrer, tanto pelo efeito inflacionário de curto prazo e sua consequente impopularidade quanto pela já elevada carga tributária.

A atividade econômica mostra sinais de desaceleração no 4º trimestre. O IBC-Br teve queda de 0,05% e 0,55% em outubro e novembro. Nestes meses os serviços tiveram queda de 0,60% e 0,00%, o comércio varejista teve alta de 0,40% seguido por queda de 0,60% e a indústria teve alta de 0,30% seguido por queda de 0,10%. O índice de confiança do consumidor caiu 2,8 pontos entre outubro/22 e janeiro/23.

O Kinea Premium Properties teve início em julho/22 e começou suas alocações em setembro/22. A tese do fundo se baseia na composição de uma carteira de Fundos de Investimento Imobiliário com alocação majoritária em (mas não limitando-se a) **fundos de escritórios com bom padrão construtivo e boa localização**. Entendemos que atualmente os fundos dessa classe negociam com um valor implícito descontado em relação ao valor justo de transação no mercado real e ao custo de reposição, com potencial de valorização no médio prazo.

O atual momento do ciclo imobiliário indica que o mercado se encontra em um momento de retomada 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. Em relação a preço pedido, avaliamos que a alta do custo de construção estimula a elevação dos preços pedidos em edifícios recém entregues/a entregar.

Considerando a desaceleração da atividade vigente, acreditamos que a inflação deva ceder em 2023 e permitir cortes na taxa de juros, apesar de serem menores aos estimados anteriormente. Caso o cenário externo continue benéfico e as ações adotadas pelo governo permitam a estabilidade fiscal e a redução dos juros, visualizamos uma maior probabilidade de **melhora nas condições macroeconômicas** do que piora para o médio prazo, o que pode gerar ganhos relevantes aos investidores do Fundo.

O segmento de lajes corporativas negocia atualmente com **deságio elevado em relação ao valor patrimonial** (27,4%) e desconto substancial em relação às transações recentes envolvendo mercados/imóveis semelhantes aos que estão na carteira dos fundos.

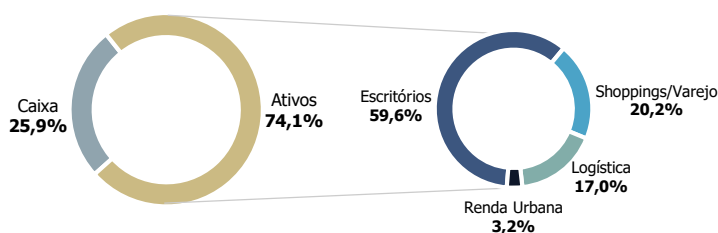
Em dezembro/22, **74,1% da carteira do fundo encontrava-se alocada em FIIs**. Desse percentual, o segmento com maior alocação é o de Escritórios, tese principal do fundo, com alocações também em FIIs de Shoppings, Logística e Renda Urbana.

O montante residual dos recursos deve ser aplicado nos próximos meses, mantendo também uma reserva de capital para eventuais oportunidades que possam surgir no mercado e que sejam proveitosas para o Fundo.

A gestão entende que a alocação nos diferentes segmentos diversifica o risco da tese, além de **expor o fundo a outros mercados imobiliários com potenciais de ganho** tão relevantes quantos os do segmento de escritórios.

Os segmentos de Logística e Shoppings apresentam ciclos imobiliários semelhantes ao de Escritórios e com a projeção de crescimento de resultado operacional, é esperada uma apreciação do valor das cotas no mercado secundário, o que deve gerar ganhos à carteira do fundo.

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	19,0%	562 m ²	123.909 m ²	R\$ 17.526/m ²	R\$ 22.420/m ²	R\$ 22.580/m ²
Paulista	10,1%	346 m ²	62.178 m ²	R\$ 12.492/m ²	R\$ 17.128/m ²	R\$ 21.216/m ²
Berrini	6,8%	223 m ²	63.739 m ²	R\$ 14.786/m ²	R\$ 19.070/m ²	R\$ 20.955/m ²
Nova Faria Lima	5,5%	222 m ²	30.719 m ²	R\$ 14.231/m ²	R\$ 19.335/m ²	R\$ 36.955/m ²
Pinheiros	4,7%	189 m ²	47.737 m ²	R\$ 13.205/m ²	R\$ 18.113/m ²	R\$ 20.952/m ²
Vila Olímpia	3,8%	105 m ²	16.154 m ²	R\$ 14.321/m ²	R\$ 17.250/m ²	R\$ 30.205/m ²
Outros	12,9%	493 m ²	153.204 m ²	R\$ 8.620/m ²	R\$ 10.908/m ²	-
Logístico	17,0%	2.046 m ²	1.352.182 m ²	R\$ 3.077/m ²	R\$ 3.355/m ²	-
Shopping	20,2%	718 m ²	480.620 m ²	R\$ 10.282/m ²	R\$ 11.066/m ²	-

Carteira Imobiliária

Chucrí Zaidan



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis
5

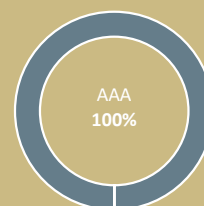
Área total alocada no
Fundo
123.909 m²

Vacância Média⁹
32%⁹

Custo no Fundo
R\$ 17.526/m²

Custo Reposição¹⁰
R\$ 22.580/m²

Classificação do Portfólio



Paulista



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis
9

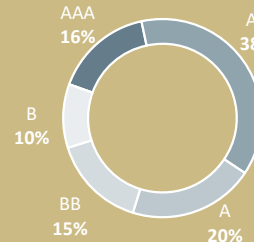
Área total alocada no
Fundo
62.178 m²

Vacância Média⁹
25%

Custo no Fundo
R\$ 12.492/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

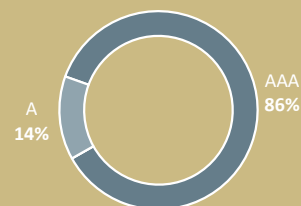
Área total alocada no
Fundo
63.739 m²

Vacância Média⁹
24%*

Custo no Fundo
R\$ 14.786/m²

Custo Reposição¹⁰
R\$ 20.955/m²

Classificação do Portfólio



Nova Faria Lima



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis
3

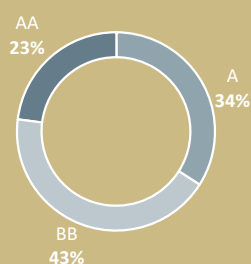
Área total alocada no
Fundo
30.719 m²

Vacância Média⁹
4%

Custo no Fundo
R\$ 14.231/m²

Custo Reposição
R\$ 36.955/m²

Classificação do Portfólio



Pinheiros



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis
4

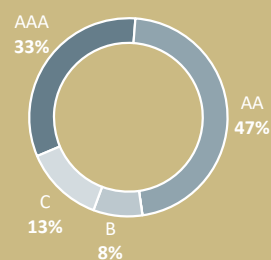
Área total alocada no
Fundo
47.737 m²

Vacância Média⁹
13%

Custo no Fundo
R\$ 13.205/m²

Custo Reposição
R\$ 20.952/m²

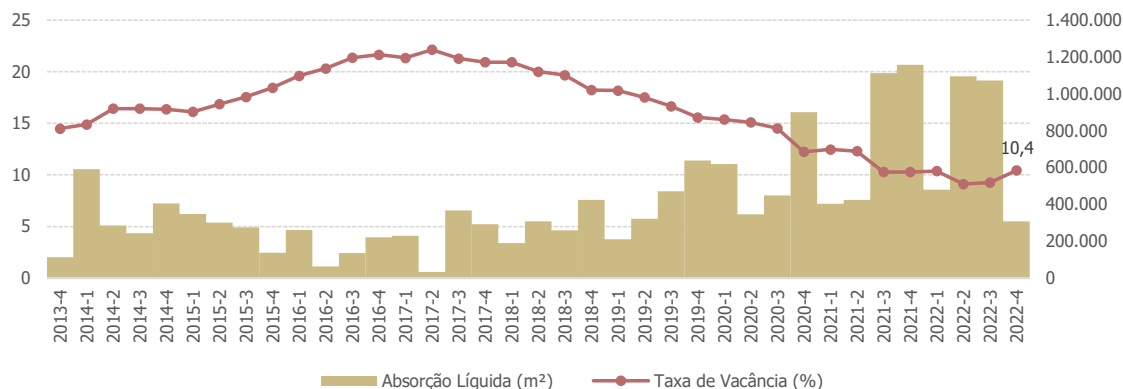
Classificação do Portfólio



Mercados

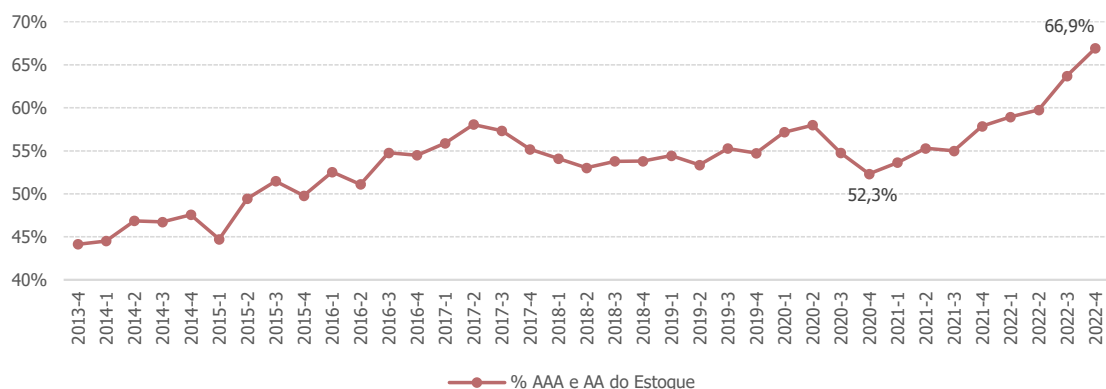
Logístico

Em 2022 o mercado logístico¹² teve uma absorção líquida de 2.952.366 m², em linha com o novo estoque de 3.320.731 m². Estes níveis de absorção e entrega são bastante elevados considerando o histórico. A taxa de vacância encerrou 2022 em 10,4%, no mesmo nível do final de 2021.

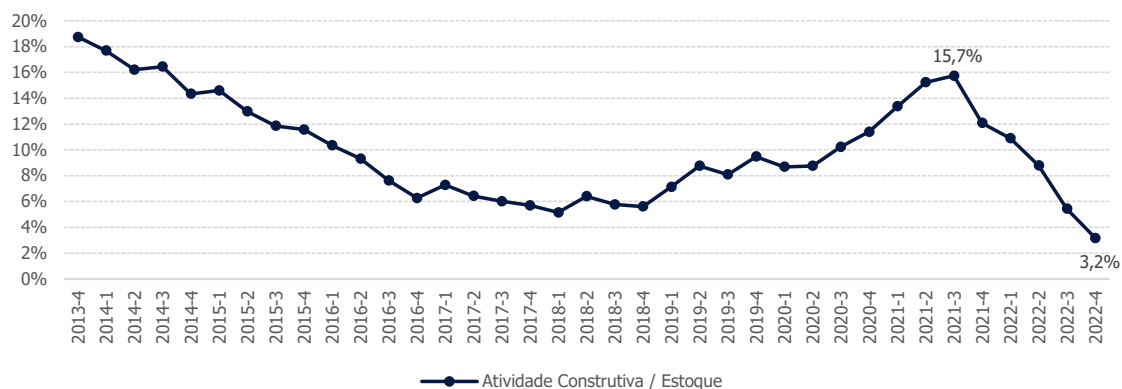


Fonte: Buildings

O estoque atual possui uma qualidade construtiva melhor em relação aos anos anteriores. O gráfico a seguir ilustra que 66,9% do estoque logístico em dez-2022 era composto por ativos de classe AAA e AA, frente a 52,3% em dez-2020. Considerando a qualidade do estoque, acreditamos que a demanda futura será atendida pelos ativos ofertados.



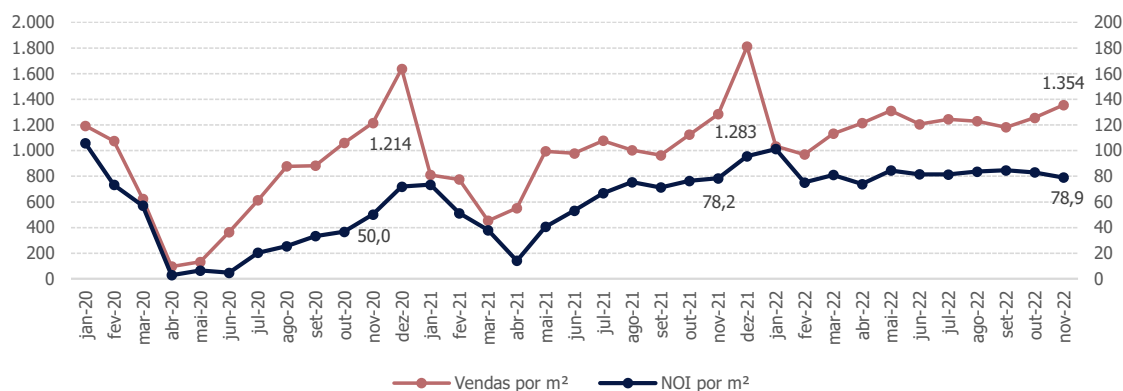
A atividade construtiva em relação ao estoque encontra-se em um nível baixo, de 3,2%. Mesmo que a absorção líquida de 2023 seja menor que a de 2021-2022, a taxa de vacância deve permanecer em níveis baixos tendo em vista a baixa entrega projetada.



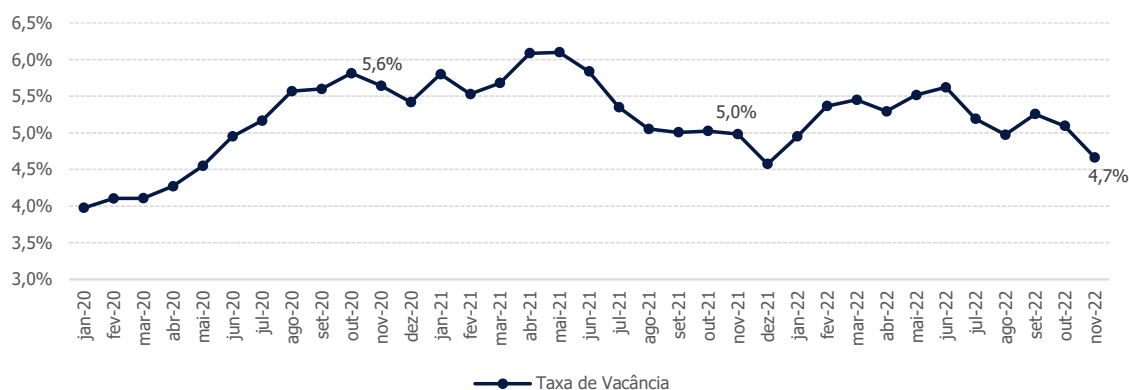
Mercados

Shoppings

Em 2022 os fundos listados de shoppings¹³ tiveram resultados operacionais e financeiros positivos, com níveis de vendas e NOI acima de 2019 na maior parcela dos ativos. O gráfico a seguir mostra a evolução das métricas de vendas e NOI por m² médio de fundos imobiliários representativos e evidencia a melhor performance dos shoppings em 2022, 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 e já retorna aos patamares anteriores à pandemia. Analisando a evolução dos resultados destes fundos, avaliamos que o NOI médio deve crescer entre 10% a 12% em 2023 frente a 2022.



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	out-22	nov-22	dez-22	4T22	2S22
(+) Rendimentos de FIIs	174.044,32	253.363,26	295.941,33	723.348,91	739.288,57
(+) Resultado Líquido de Ganho de Capital	-3.969,09	-1.242,98	0,00	-5.212,07	-5.212,07
(+) Receita Financeira	176.183,51	119.787,16	149.456,11	445.426,78	835.915,16
(-) Taxa de Administração	-21.488,81	-26.698,49	-28.099,83	-76.287,13	-86.549,88
(-) Outras Despesas	-2.694,20	-3.311,18	-10.197,67	-16.203,05	-22.798,81
(=) Resultado	322.075,73	341.897,77	407.099,94	1.071.073,44	1.460.642,97
(-) Distribuição de Rendimentos	0,00	0,00	-1.449.777,50	-1.449.777,50	-1.449.777,50
(=) Reserva	322.075,73	341.897,77	-1.042.677,56	-378.704,06	10.865,47

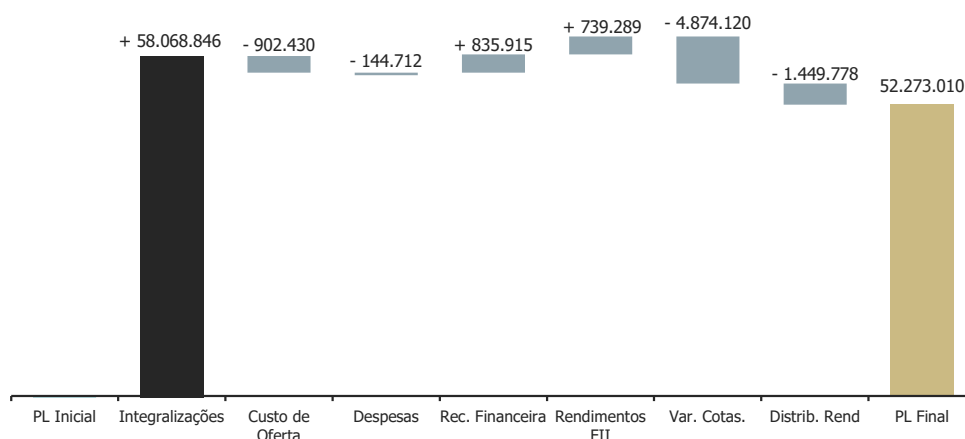
Retorno Total

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

Retorno Total	jul-22	ago-22	set-22	out-22	nov-22	dez-22	2S22
Cota Patrimonial ¹⁴	0,16%	0,70%	0,94%	-0,31%	-6,62%	-2,25%	-7,36%
CDI Líquido ¹⁵	0,25%	0,99%	0,91%	0,87%	0,87%	0,95%	4,96%
IPCA + 5,5%	-0,07%	0,11%	0,15%	0,97%	0,85%	0,90%	2,95%
IFIX ¹⁶	0,83%	5,76%	0,49%	0,02%	-4,15%	0,00%	2,73%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	64,0%	70,1%	103,6%	n/a	n/a	n/a	n/a
Cota Patrimonial x IPCA + 5,5%	n/a	625,1%	612,7%	n/a	n/a	n/a	n/a
Cota Patrimonial x IFIX	19,4%	12,1%	192,8%	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

KNPR11. CNPJ: 42.737.059/0001-07

Kinea

uma empresa 

KINEA PREMIUM PROPERTIES

2º Semestre 2022

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\$ 57.180.436,45

Patrimônio líquido¹

R\$ 90,14

Posição em 30/12/22

Valor patrimonial da cota

Intrag DTVM Ltda

Administrador

Kinea Investimentos Ltda

Gestor

Prezado Investidor,

Em novembro iniciou-se o debate e negociação de uma Proposta de Emenda à Constituição que visa liberar espaço no orçamento para aumentar o gasto público com gastos sociais, para a saúde e para investimentos em infraestrutura. Não há clareza sobre o período de vigência e o valor acima do teto de gastos que será liberado pela PEC. O valor proposto pelo governo de transição é de R\$ 198 bilhões por ano, por prazo indeterminado, enquanto a oposição discute um valor de até R\$ 100 bilhões, por um prazo limitado de um ano.

Este aumento de gastos proposto, sem uma contrapartida de aumento de tributos, resultará em déficits fiscais expressivos nos anos à frente. Com resultados primários negativos, aumenta-se a dívida bruta e o risco fiscal, que é o risco de o governo não honrar suas dívidas. Este aumento de risco fiscal se traduz em uma depreciação cambial e um aumento da inflação. O Banco Central do Brasil deverá, neste cenário, elevar os juros, o que impactará negativamente a atividade econômica e o emprego.

2,73%

IFIX
2S22

4,96%

CDI Líquido
2S22

15,9% a.a.

TIR Projetada

2,95%

Benchmark
2S22

0,77%

IPCA
2S22

O Kinea Premium Properties teve início em Julho/22 e começou suas alocações em Setembro/22. A tese do fundo baseia-se em montar uma carteira de Fundos de Investimento Imobiliário com alocação majoritária em (mas não limitando-se a) **fundos de escritórios com bom padrão construtivo e boa localização**. Entendemos que atualmente os fundos dessa classe negociam com um valor implícito descontado em relação ao valor justo de transação no mercado real e ao custo de reposição, com potencial de valorização no médio prazo.

O atual momento do ciclo imobiliário nos leva a crer que o mercado se encontra num momento de: i) retomada da tendência de queda de vacância em determinadas regiões; ii) aumento da utilização dos escritórios pelas empresas e; iii) pico do ciclo de juros. Por conta da taxa de juros encontrar-se elevada, visualizamos uma maior probabilidade de **melhora nas condições macroeconômicas** do que piora para o médio prazo, o que pode gerar ganhos muito atrativos aos investidores do Fundo.

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

O momento de retomada do mercado de escritórios corporativos pelo fim da pandemia tem resultado em uma elevada ocupação dos escritórios e aumento da demanda por novas locações. O custo de construção em alta estimula a elevação dos preços pedidos em prédios recém entregues/a entregar, o que puxa a média de mercado para cima.

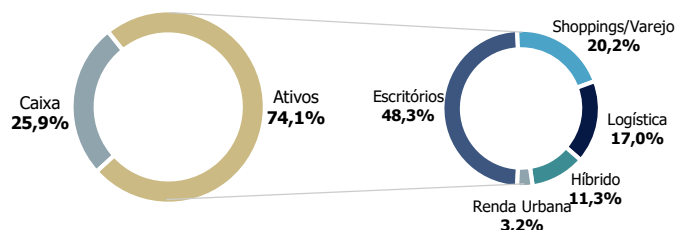
Em dezembro/22, **74,1% da carteira do fundo encontrava-se alocada em FIIs**. Desse percentual, o segmento com maior alocação é o de Escritórios, tese principal do fundo, com alocações também em FIIs de Shoppings, Logística, Renda Urbana e fundos Híbridos.

O montante residual dos recursos deve ser aplicado nos próximos meses, mantendo também uma reserva de capital para eventuais oportunidades que possam surgir no mercado e que sejam proveitosas para o fundo.

A gestão entende que a alocação nos diferentes segmentos pulveriza o risco da tese, além de **expor o fundo a outros mercados imobiliários com potenciais de upside** tão relevantes quantos os do segmento de escritórios.

Os segmentos de Logística e Shoppings apresentam ciclos imobiliários semelhantes ao de segmento de Escritórios e com a projeção de novas locações e aumento da demanda, é esperada uma apreciação do valor das cotas no mercado secundário, o que deve gerar ganhos à carteira do fundo.

O Fundo Kinea Premium Properties possui um período de *lock-up* para negociações no mercado secundário de quarenta e oito meses contados a partir do início 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 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/ 5. Dividend yield é o rendimento do dividendo, calculado pela divisão do dividendo declarado no mês pelo valor de mercado da cota no último dia útil do mês. 6. 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.

KNPR11. CNPJ: 42.737.059/0001-07

KINEA PREMIUM PROPERTIES

4º Trimestre 2022

Colocar TIR da oferta ou atual?

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.⁴Taxa de performance³

0,65% a.a.

taxa de adm. e gestão²

R\$ 57.180.436,45

Patrimônio líquido¹

R\$ 90,14

Posição em 30/12/22

Valor patrimonial da cota

48 meses

Lock-up

Kinea Investimentos Ltda

Gestor

17,0% a.a.

TIR Alvo

Prezado Investidor,

Em novembro iniciou-se o debate e negociação de uma Proposta de Emenda à Constituição que visa liberar espaço no orçamento para aumentar o gasto público com gastos sociais, para a saúde e para investimentos em infraestrutura. Não há clareza sobre o período de vigência e o valor acima do teto de gastos que será liberado pela PEC. O valor proposto pelo governo de transição é de R\$ 198 bilhões por ano, por prazo indeterminado, enquanto a oposição discute um valor de até R\$ 100 bilhões, por um prazo limitado de um ano.

Este aumento de gastos proposto, sem uma contrapartida de aumento de tributos, resultará em déficits fiscais expressivos nos anos à frente. Com resultados primários negativos, aumenta-se a dívida bruta e o risco fiscal, que é o risco de o governo não honrar suas dívidas. Este aumento de risco fiscal se traduz em uma depreciação cambial e um aumento da inflação. O Banco Central do Brasil deverá, neste cenário, elevar os juros, o que impactará negativamente a atividade econômica e o emprego.

O Kinea Premium Properties teve início em Julho/22 e começou suas alocações em Setembro/22. A tese do fundo baseia-se em montar uma carteira de Fundos de Investimento Imobiliário com alocação majoritária em (mas não limitando-se a) **fundos de escritórios com bom padrão construtivo e boa localização**. Entendemos que atualmente os fundos dessa classe negociam com um valor implícito descontado em relação ao valor justo de transação no mercado real e ao custo de reposição, com potencial de valorização no médio prazo.

O atual momento do ciclo imobiliário nos leva a crer que o mercado se encontra num momento de: i) retomada da tendência de queda de vacância em determinadas regiões; ii) aumento da utilização dos escritórios pelas empresas e; iii) pico do ciclo de juros. Por conta da taxa de juros encontrar-se elevada, visualizamos uma maior probabilidade de **melhora nas condições macroeconômicas** do que piora para o médio prazo, o que pode gerar ganhos muito atrativos aos investidores do Fundo.

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

O momento de retomada do mercado de escritórios corporativos pelo fim da pandemia tem resultado em uma elevada ocupação dos escritórios e aumento da demanda por novas locações. O custo de construção em alta estimula a elevação dos preços pedidos em prédios recém entregues/a entregar, o que puxa a média de mercado para cima.

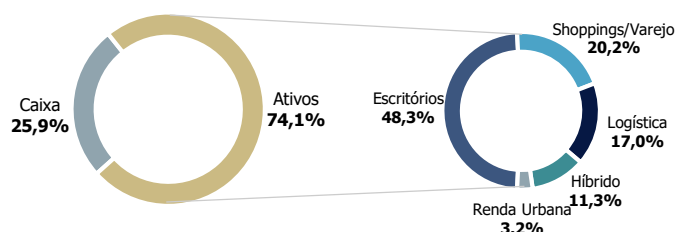
Em dezembro/22, **74,1% da carteira do fundo encontrava-se alocada em FIIs**. Desse percentual, o segmento com maior alocação é o de Escritórios, tese principal do fundo, com alocações também em FIIs de Shoppings, Logística, Renda Urbana e fundos Híbridos.

O montante residual dos recursos deve ser aplicado nos próximos meses, mantendo também uma reserva de capital para eventuais oportunidades que possam surgir no mercado e que sejam proveitosas para o fundo.

A gestão entende que a alocação nos diferentes segmentos pulveriza o risco da tese, além de **expor o fundo a outros mercados imobiliários com potenciais de upside** tão relevantes quantos os do segmento de escritórios.

Os segmentos de Logística e Shoppings apresentam ciclos imobiliários semelhantes ao de segmento de Escritórios e com a projeção de novas locações e aumento da demanda, é esperada uma apreciação do valor das cotas no mercado secundário, o que deve gerar ganhos à carteira do fundo.

O Fundo Kinea Premium Properties possui um período de *lock-up* para negociações no mercado secundário de quarenta e oito meses contados a partir do início 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 Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFI) 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/ 5. Dividend yield é o rendimento do dividendo, calculado pela divisão do dividendo declarado no mês pelo valor de mercado da cota no último dia útil do mês. 6. 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.

KNPR11. CNPJ: 42.737.059/0001-07

Kinea

uma empresa 

KINEA PREMIUM PROPERTIES

2º Semestre 2022

Colocar TIR da oferta ou atual?

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.⁴Taxa de performance³

0,65% a.a.

taxa de adm. e gestão²

R\$ 57.180.436,45

Patrimônio líquido¹

R\$ 90,14

Posição em 30/12/22

Valor patrimonial da cota

17,0% a.a.
TIR Projetada

Prezado Investidor,

Em novembro iniciou-se o debate e negociação de uma Proposta de Emenda à Constituição que visa liberar espaço no orçamento para aumentar o gasto público com gastos sociais, para a saúde e para investimentos em infraestrutura. Não há clareza sobre o período de vigência e o valor acima do teto de gastos que será liberado pela PEC. O valor proposto pelo governo de transição é de R\$ 198 bilhões por ano, por prazo indeterminado, enquanto a oposição discute um valor de até R\$ 100 bilhões, por um prazo limitado de um ano.

Este aumento de gastos proposto, sem uma contrapartida de aumento de tributos, resultará em déficits fiscais expressivos nos anos à frente. Com resultados primários negativos, aumenta-se a dívida bruta e o risco fiscal, que é o risco de o governo não honrar suas dívidas. Este aumento de risco fiscal se traduz em uma depreciação cambial e um aumento da inflação. O Banco Central do Brasil deverá, neste cenário, elevar os juros, o que impactará negativamente a atividade econômica e o emprego.

O Kinea Premium Properties teve início em Julho/22 e começou suas alocações em Setembro/22. A tese do fundo baseia-se em montar uma carteira de Fundos de Investimento Imobiliário com alocação majoritária em (mas não limitando-se a) **fundos de escritórios com bom padrão construtivo e boa localização**. Entendemos que atualmente os fundos dessa classe negociam com um valor implícito descontado em relação ao valor justo de transação no mercado real e ao custo de reposição, com potencial de valorização no médio prazo.

O atual momento do ciclo imobiliário nos leva a crer que o mercado se encontra num momento de: i) retomada da tendência de queda de vacância em determinadas regiões; ii) aumento da utilização dos escritórios pelas empresas e; iii) pico do ciclo de juros. Por conta da taxa de juros encontrar-se elevada, visualizamos uma maior probabilidade de **melhora nas condições macroeconômicas** do que piora para o médio prazo, o que pode gerar ganhos muito atrativos aos investidores do Fundo.

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

O momento de retomada do mercado de escritórios corporativos pelo fim da pandemia tem resultado em uma elevada ocupação dos escritórios e aumento da demanda por novas locações. O custo de construção em alta estimula a elevação dos preços pedidos em prédios recém entregues/a entregar, o que puxa a média de mercado para cima.

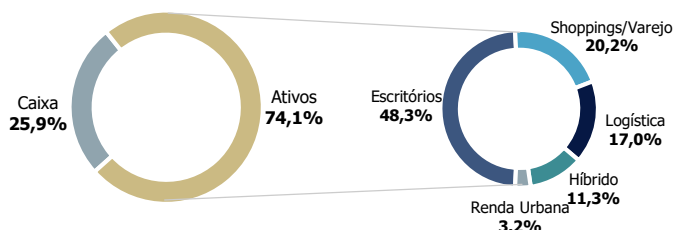
Em dezembro/22, **74,1% da carteira do fundo encontrava-se alocada em FIIs**. Desse percentual, o segmento com maior alocação é o de Escritórios, tese principal do fundo, com alocações também em FIIs de Shoppings, Logística, Renda Urbana e fundos Híbridos.

O montante residual dos recursos deve ser aplicado nos próximos meses, mantendo também uma reserva de capital para eventuais oportunidades que possam surgir no mercado e que sejam proveitosas para o fundo.

A gestão entende que a alocação nos diferentes segmentos pulveriza o risco da tese, além de **expor o fundo a outros mercados imobiliários com potenciais de upside** tão relevantes quantos os do segmento de escritórios.

Os segmentos de Logística e Shoppings apresentam ciclos imobiliários semelhantes ao de segmento de Escritórios e com a projeção de novas locações e aumento da demanda, é esperada uma apreciação do valor das cotas no mercado secundário, o que deve gerar ganhos à carteira do fundo.

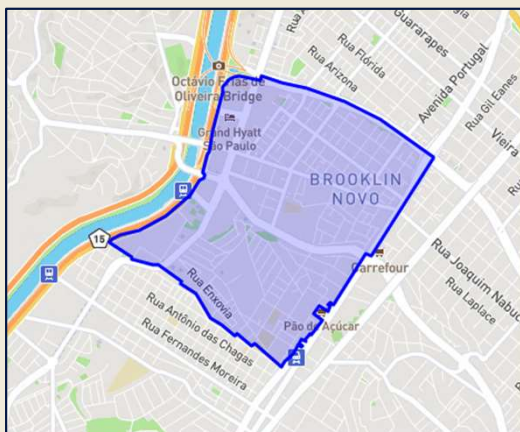
O Fundo Kinea Premium Properties possui um período de *lock-up* para negociações no mercado secundário de quarenta e oito meses contados a partir do início da oferta primária de distribuição de cotas.



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 Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIIX) 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/ 5. Dividend yield é o rendimento do dividendo, calculado pela divisão do dividendo declarado no mês pelo valor de mercado da cota no último dia útil do mês. 6. 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.

Carteira Imobiliária

Chucri Zaidan



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis
8

Área total alocada no
Fundo

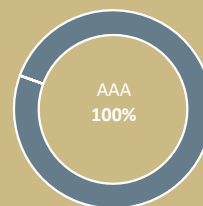
123.909 m²

Vacância Média
28%

Custo no Fundo
R\$ 17.486/m²

Custo Reposição
R\$ 33.000/m²

Classificação do Portfólio



Paulista



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis
9

Área total alocada no
Fundo

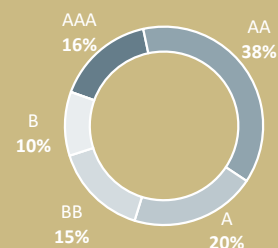
62.178 m²

Vacância Média
18%

Custo no Fundo
R\$ 12.722/m²

Custo Reposição
R\$ 27.000/m²

Classificação do Portfólio



Berrini



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis
3

Área total alocada no
Fundo

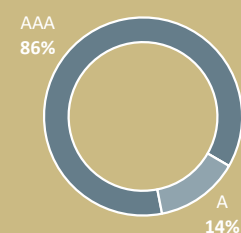
63.739 m²

Vacância Média
18%

Custo no Fundo
R\$ 14.953/m²

Custo Reposição
R\$ 29.000/m²

Classificação do Portfólio



Principais Alocações

AIEC11

O AIEC11 é um Fundo de escritórios corporativos bem localizados (63% Chucui Zaidan e 37% Rio de Janeiro) com boa parte do portfólio alocado em ativos AAA. Os imóveis possuem boa qualidade construtiva, contratos atípicos de locação que garantem segurança e previsibilidade nas receitas de locação do fundo e excelente carregamento.

A gestão acredita que o patamar de preço em que o fundo é negociado atualmente configura uma oportunidade dado que xyz.

Em dez/22 os ativos do fundo foram reavaliados e resultaram num impacto negativo na cota do fundo de xyz. Apesar disso, acreditamos que a tese se mantém firme por conta de xyz.

A vacância do fundo manteve-se em 0,0% durante todo o ano de 2022. Todos os contratos do fundo tem o IGP-M como indicador de reajuste e o *WAULT* do fundo é de 4,5 anos.



Segmento Escritórios	Área Total 22.989 m²
Custo Médio R\$ 77,87	Yield on cost 20,3% a.a.
Cota Mercado R\$ 69,45	Vacância 0,0%
Target R\$ 105,00	% do Fundo 6,56%

BRCO11

O BRCO11 detém galpões logísticos bem localizados e com bom padrão construtivo, negocia a valores atrativos e tem uma boa projeção de crescimento de dividendos em função de novas locações, repasses de inflação e revisionais positivas.



Segmento Logístico	Área Total 435.126 m²
Custo Médio R\$ 109,78	Yield on cost 7,1% a.a.
Cota Mercado R\$ 98,32	Vacância 12,2%
Target R\$ 140,00	% do Fundo 10,64%

AIEC11

O AIEC11 é um Fundo de escritórios corporativos bem localizados (63% Chucui Zaidan e 37% Rio de Janeiro) com boa parte do portfólio alocado em ativos AAA. Os imóveis possuem boa qualidade construtiva, contratos atípicos de locação que garantem segurança e previsibilidade nas receitas de locação do fundo e excelente carregamento.

A gestão acredita que o patamar de preço em que o fundo é negociado atualmente configura uma oportunidade dado que xyz.

Em dez/22 os ativos do fundo foram reavaliados e resultaram num impacto negativo na cota do fundo de xyz. Apesar disso, acreditamos que a tese se mantém firme por conta de xyz.

A vacância do fundo manteve-se em 0,0% durante todo o ano de 2022. Todos os contratos do fundo tem o IGP-M como indicador de reajuste e o *WAULT* do fundo é de 4,5 anos.



Segmento Escritórios	Área Total 22.989 m²
Custo Médio R\$ 77,87	Yield on cost 20,3% a.a.
Cota Mercado R\$ 69,45	Vacância 0,0%
Target R\$ 105,00	% do Fundo 6,56%

Carteira Imobiliária

Chucri Zaidan

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Tincidunt tortor aliquam nulla facilisi cras fermentum odio eu. Sagittis orci a scelerisque purus semper eget duis at. Eu volutpat odio facilisis mauris sit amet. Vestibulum lectus mauris ultrices eros in. Egestas maecenas pharetra convallis posuere morbi leo urna. Convallis posuere morbi leo urna molestie at. Aliquam eleifend mi in nulla. Sed pulvinar proin gravida hendrerit lectus. Malesuada fames ac turpis egestas sed tempus urna et. Ornare suspendisse sed nisi lacus sed viverra. Morbi blandit cursus risus at ultrices mi tempus imperdiet.

Nunc mi ipsum faucibus vitae aliquet nec ullamcorper sit. Egestas erat imperdiet sed euismod nisi porta lorem mollis. Viverra ipsum nunc aliquet bibendum enim facilisis gravida neque convallis. Risus nec feugiat in fermentum posuere urna nec tincidunt praesent. Venenatis cras sed felis eget velit aliquet sagittis. Arcu non odio euismod lacinia at quis risus. Metus vulputate eu scelerisque felis imperdiet. Massa eget egestas purus viverra accumsan in nisl. Eu nisl nunc mi ipsum faucibus. Ullamcorper sit amet risus nullam eget felis eget nunc. Maecenas ultricies mi eget mauris. Pharetra convallis posuere morbi leo urna molestie at. Proin sagittis nisl rhoncus mattis rhoncus urna neque viverra.



Quantidade de Imóveis
8

Classificação do Portfólio
100% AAA

Área total alocada no Fundo
123.909 m²

Deságio Atual
-21,3%

Paulista

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Tincidunt tortor aliquam nulla facilisi cras fermentum odio eu. Sagittis orci a scelerisque purus semper eget duis at. Eu volutpat odio facilisis mauris sit amet. Vestibulum lectus mauris ultrices eros in. Egestas maecenas pharetra convallis posuere morbi leo urna. Convallis posuere morbi leo urna molestie at. Aliquam eleifend mi in nulla. Sed pulvinar proin gravida hendrerit lectus. Malesuada fames ac turpis egestas sed tempus urna et. Ornare suspendisse sed nisi lacus sed viverra. Morbi blandit cursus risus at ultrices mi tempus imperdiet.

Nunc mi ipsum faucibus vitae aliquet nec ullamcorper sit. Egestas erat imperdiet sed euismod nisi porta lorem mollis. Viverra ipsum nunc aliquet bibendum enim facilisis gravida neque convallis. Risus nec feugiat in fermentum posuere urna nec tincidunt praesent. Venenatis cras sed felis eget velit aliquet sagittis. Arcu non odio euismod lacinia at quis risus. Metus vulputate eu scelerisque felis imperdiet. Massa eget egestas purus viverra accumsan in nisl. Eu nisl nunc mi ipsum faucibus. Ullamcorper sit amet risus nullam eget felis eget nunc. Maecenas ultricies mi eget mauris. Pharetra convallis posuere morbi leo urna molestie at. Proin sagittis nisl rhoncus mattis rhoncus urna neque viverra.



Quantidade de Imóveis
9

Classificação do Portfólio
62% (AAA/AA/A) / 38% (BB/B)

Área total alocada no Fundo
62.178 m²

Deságio Atual
-21,3%

Berrini

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed do eiusmod tempor incididunt ut labore et dolore magna aliqua. Tincidunt tortor aliquam nulla facilisi cras fermentum odio eu. Sagittis orci a scelerisque purus semper eget duis at. Eu volutpat odio facilisis mauris sit amet. Vestibulum lectus mauris ultrices eros in. Egestas maecenas pharetra convallis posuere morbi leo urna. Convallis posuere morbi leo urna molestie at. Aliquam eleifend mi in nulla. Sed pulvinar proin gravida hendrerit lectus. Malesuada fames ac turpis egestas sed tempus urna et. Ornare suspendisse sed nisi lacus sed viverra. Morbi blandit cursus risus at ultrices mi tempus imperdiet.

Nunc mi ipsum faucibus vitae aliquet nec ullamcorper sit. Egestas erat imperdiet sed euismod nisi porta lorem mollis. Viverra ipsum nunc aliquet bibendum enim facilisis gravida neque convallis. Risus nec feugiat in fermentum posuere urna nec tincidunt praesent. Venenatis cras sed felis eget velit aliquet sagittis. Arcu non odio euismod lacinia at quis risus. Metus vulputate eu scelerisque felis imperdiet. Massa eget egestas purus viverra accumsan in nisl. Eu nisl nunc mi ipsum faucibus. Ullamcorper sit amet risus nullam eget felis eget nunc. Maecenas ultricies mi eget mauris. Pharetra convallis posuere morbi leo urna molestie at. Proin sagittis nisl rhoncus mattis rhoncus urna neque viverra.



Quantidade de Imóveis
3

Classificação do Portfólio
38% AAA / 62% A

Área total alocada no Fundo
63.73 9 m²

Deságio Atual
-21,3%

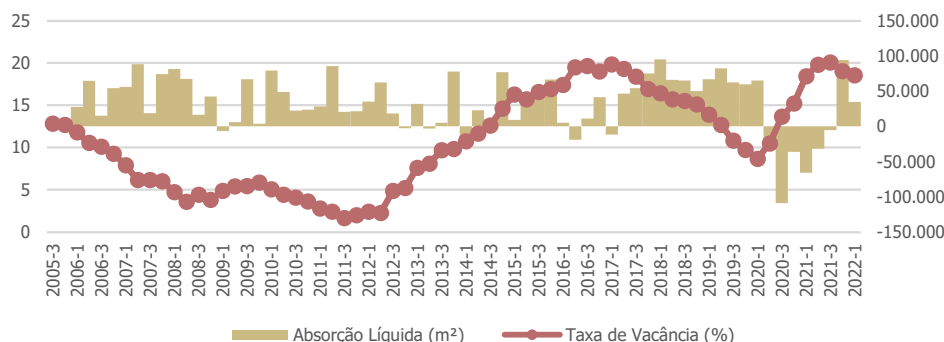
Mercados

Texto genérico,
a ideia é
comentar sobre
mercado

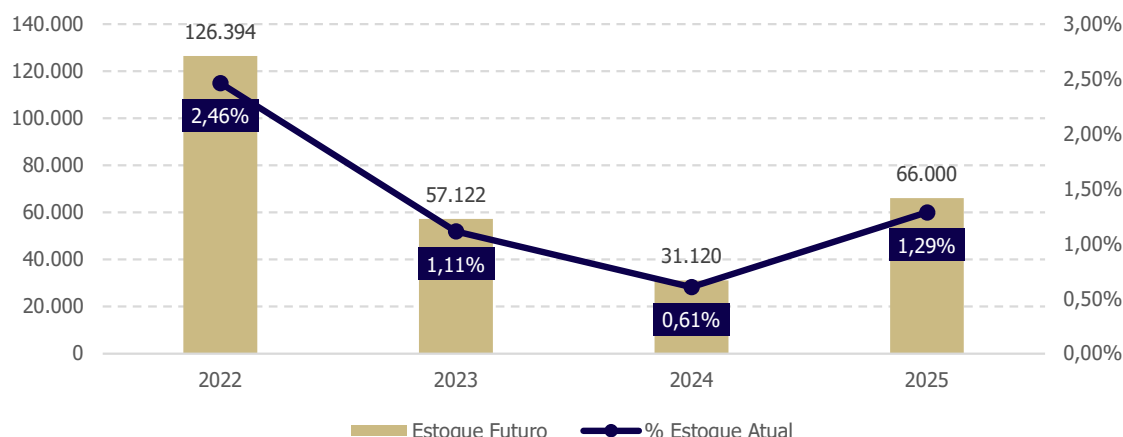
Lajes corporativas

O segundo trimestre de 2022 registrou uma recuperação nas taxas de vacância no mercado de escritórios de alto padrão (AAA-AA) na cidade de São Paulo e absorção líquida positiva.

No momento atual é possível analisar os impactos da pandemia com mais clareza. O home office foi uma realidade durante a pandemia nos anos de 2020 e 2021, mas a retomada aos escritórios mostrou que mesmo que com o modelo híbrido de trabalho, há necessidade de espaço nas empresas. Ainda que tenha ocorrido uma devolução em massa de lajes corporativas, principalmente para empresas que ocupavam espaços maiores, houve um crescimento por áreas menores de até 500 metros por pequenas empresas.



Outro fator importante sobre os Edifícios de alto padrão em São Paulo é que em 2022 ainda não houve entrega de novo estoque, e para os próximos 3 anos o volume de entrega seguirá baixo. Portanto, esse mercado não encontrará problemas com excesso de oferta. Será um cenário otimista de queda de vacância e aumento de preços.



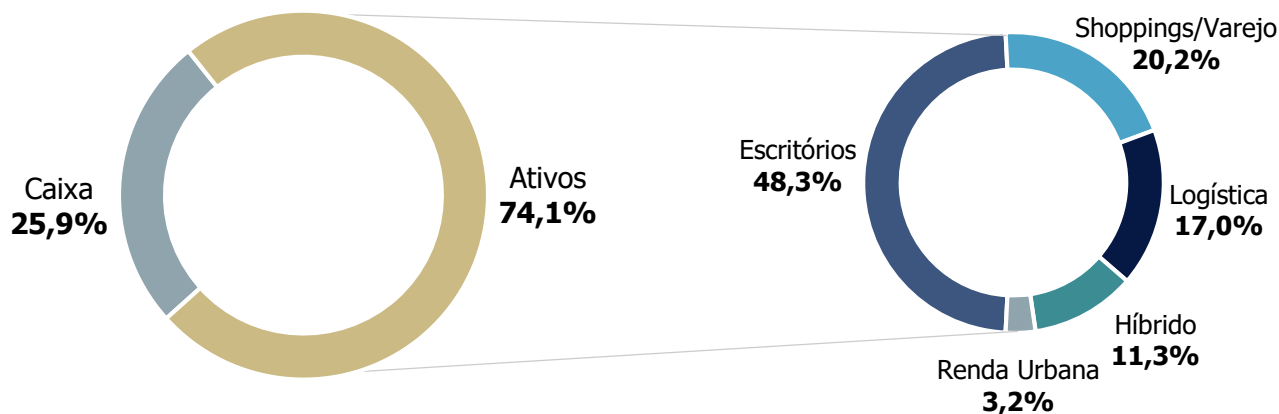
Alocação por Mercado

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

Região	% do Fundo	Área Total	R\$/m² - Custo	R\$/m² - Laudo	R\$/m² - Repos.
Chucrí Zaidan	19,0%	123.909 m²	R\$ 17.486/m²	R\$ 22.517/m²	
Paulista	10,1%	62.178 m²	R\$ 12.722/m²	R\$ 17.416/m²	
Berrini	6,8%	63.739 m²	R\$ 14.953/m²	R\$ 19.313/m²	
Rio de Janeiro	5,6%	56.334 m²	R\$ 9.987/m²	R\$ 13.937/m²	
Nova Faria Lima	5,5%	30.719 m²	R\$ 14.600/m²	R\$ 19.839/m²	
Pinheiros	4,7%	47.737 m²	R\$ 13.258/m²	R\$ 18.055/m²	
Vila Olímpia	3,8%	16.154 m²	R\$ 14.743/m²	R\$ 17.119/m²	
Outros	7,3%	96.870 m²	-	-	
Logístico	17,0%	1.352.182 m²	R\$ 3.102/m²	R\$ 3.388/m²	
Shopping	20,2%	480.620 m²	R\$ 10.826/m²	R\$ 11.017/m²	

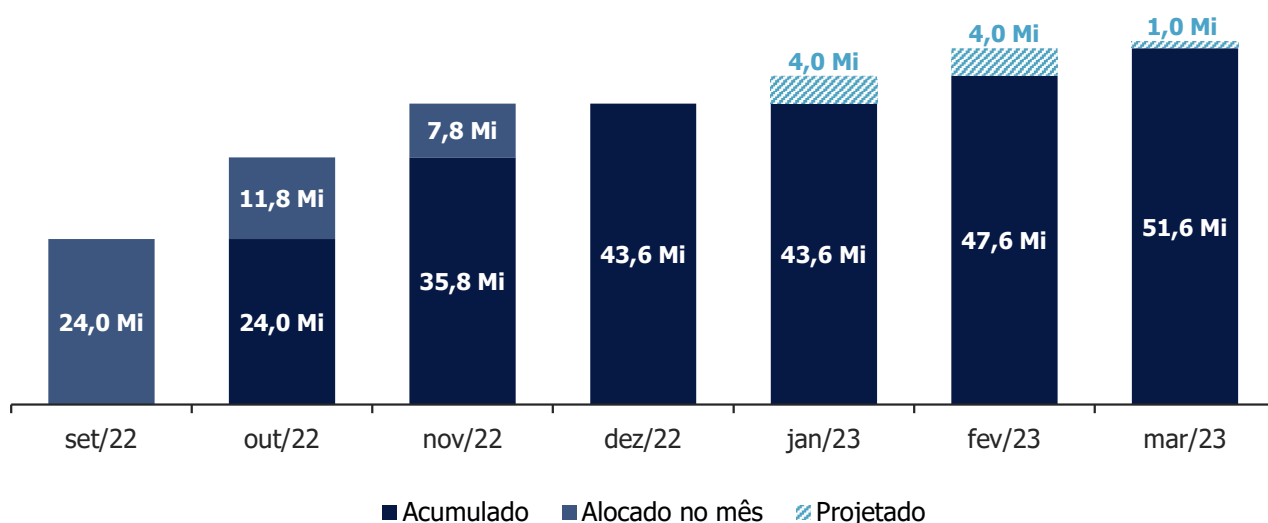
Alocação do Fundo

Ao término do mês de dezembro o Fundo encontrava-se com 74,1% dos ativos alocados em cotas de FIIs. Desse montante, a segmentação por tipo de FII pode ser representada por:



Cronograma de Alocação

A parcela de caixa disponível do Fundo será alocada nos próximos meses conforme distribuição abaixo:



Alocação por Mercado

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

Região	% do Fundo	Área Total	R\$/m² - Custo	R\$/m² - Merc	R\$/m² - Repos.
Chucrí Zaidan	19,0%	123.909 m²	R\$ 15.930/m²		
Paulista	10,1%	62.178 m²	R\$ 10.771/m²		
Berrini	6,8%	63.739 m²	R\$ 13.535/m²		
Rio de Janeiro	5,6%	56.334 m²	R\$ 8.367/m²		
Nova Faria Lima	5,5%	30.719 m²	R\$ 12.230/m²		
Pinheiros	4,7%	47.737 m²	R\$ 11.279/m²		
Vila Olímpia	3,8%	16.154 m²	R\$ 13.479/m²		
Outros	7,3%	96.870 m²	-		
Logístico	17,0%	1.352.182 m²	R\$ 3.074/m²		
Shopping	20,2%	480.620 m²	R\$ 10.819/m²		