

KNPR11. CNPJ: 42.737.059/0001-07

Kinea

uma empresa



KINEA PREMIUM PROPERTIES

3º Trimestre 2023

[Clique e acesse o prospecto desse fundo](#)

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\$ 60.067.088,32

Patrimônio líquido¹

17,0% a.a.
TIR Alvo

Kinea Investimentos Ltda
Gestor

42 meses
Lock-up⁴

R\$ 103,58

Posição em 29/09/23

Valor patrimonial da cota

Prezado Investidor,

No terceiro trimestre de 2023 ocorreram mudanças importantes no cenário macroeconômico interno e externo. No cenário doméstico a atividade econômica brasileira permanece resiliente, resultado de um mercado de trabalho apertado - taxa de desemprego em 7,7% - e um aumento relevante do gasto público direcionado para sustentar renda das famílias. A inflação brasileira está cedendo pela queda de preços de commodities e de bens industriais. Com um maior controle da inflação, o BCB iniciou em agosto-23 o ciclo de corte de juros e deverá seguir com reduções da SELIC em 2024, devendo atingir 10% ao final deste ciclo. A credibilidade da nova regra fiscal e a trajetória da dívida pública é a nossa maior preocupação de médio prazo para o cenário interno. No curto prazo o governo deve entregar um déficit primário de 1,0% do PIB em 2023 e a relação dívida/PIB deve atingir 75,8%. No médio prazo a dificuldade de entregar superávits primários ficará mais presente, considerando o desafio de aumentar a arrecadação e os anseios do governo em aumentar gastos públicos em anos eleitorais.

No cenário externo a trajetória fiscal dos Estados Unidos continua desafiadora, pela dificuldade crescente de consenso na política para debater gastos e impostos. A atividade econômica norte-americana não mostra sinais arrefecimento, com o crescimento de 4,9% anualizado no terceiro trimestre, desemprego baixo e vendas no varejo elevadas. Estes fatores, somados à elevada emissão de títulos para financiar o alto déficit, resultaram em um aumento das taxas longas de juros para próximo de 5%, o maior patamar desde 2007. As condições financeiras têm apertado, com efeitos negativos sobre ativos como a bolsa americana.

No 3º trimestre o IFIX teve uma valorização de 2,03%. O Kinea Premium Properties teve uma valorização de 2,19% neste período. O Kinea Premium possui uma alocação em fundos de ativos reais com boas perspectivas de resultado para os próximos anos.

No 3º trimestre fizemos movimentações para aumentar o retorno total do fundo. Reduzimos certas posições de fundos de escritórios, logístico e shoppings e aumentamos a posição em três fundos de shoppings via oferta de cotas.

O mercado imobiliário de escritórios em São Paulo teve uma absorção líquida positiva em 19.101 m² no 3º tri. A entrega de novos edifícios resultou em um acréscimo de 15.485 m² ao estoque (0,27%) e a taxa de vacância teve ligeira queda, de 20,17% no 2º tri para 20,05% no 3º tri. Em termos de valor de locação, a média de preço pedido subiu de R\$ 100,89 / m² no 2º tri para R\$ 102,08 / m² no 3º 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 565.948 m² no 3º tri e um leve aumento da taxa de vacância de 8,25% no 2º tri para 8,41% no 3º tri. A entrega de novos imóveis logísticos elevou o estoque em 688.751 m² (1,94%), um nível ainda controlado. As posições investidas neste segmento possuem uma taxa de vacância mínima e um resultado projetado crescente.

Ao final de setembro/23, **99,6% 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 52,1%, 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.

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	11,1%	551 m ²	126.524 m ²	R\$ 15.950/m ²	R\$ 20.983/m ²	R\$ 23.046/m ²
Paulista	9,9%	453 m ²	86.080 m ²	R\$ 12.061/m ²	R\$ 16.888/m ²	R\$ 21.654/m ²
Berrini	7,3%	364 m ²	66.861 m ²	R\$ 11.856/m ²	R\$ 16.196/m ²	R\$ 21.388/m ²
Nova Faria Lima	7,7%	363 m ²	60.550 m ²	R\$ 16.085/m ²	R\$ 21.883/m ²	R\$ 37.718/m ²
Pinheiros	4,9%	277 m ²	48.842 m ²	R\$ 12.444/m ²	R\$ 17.737/m ²	R\$ 21.232/m ²
Vila Olímpia	3,8%	105 m ²	20.142 m ²	R\$ 14.765/m ²	R\$ 20.101/m ²	R\$ 30.829/m ²
Outros	9,4%	605 m ²	169.978 m ²	R\$ 8.383/m ²	R\$ 11.000/m ²	-
Logístico	14,6%	2.196 m ²	1.346.238 m ²	R\$ 3.500/m ²	R\$ 3.833/m ²	-
Shopping	31,3%	1.383 m ²	636.639 m ²	R\$ 11.586/m ²	R\$ 12.350/m ²	-

Carteira Imobiliária

Chucrí Zaidan



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis
6

Área total alocada no
Fundo

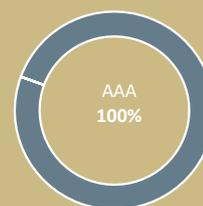
126.524 m²

Vacância Média⁹
30,7%

Custo no Fundo
R\$ 15.950/m²

Custo Reposição¹⁰
R\$ 23.046/m²

Classificação do Portfólio



Paulista



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis
11

Área total alocada no
Fundo

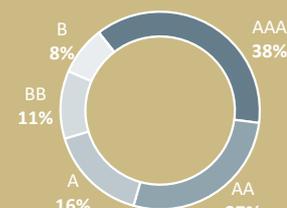
86.080 m²

Vacância Média⁹
19,6%

Custo no Fundo
R\$ 12.061/m²

Custo Reposição
R\$ 21.654/m²

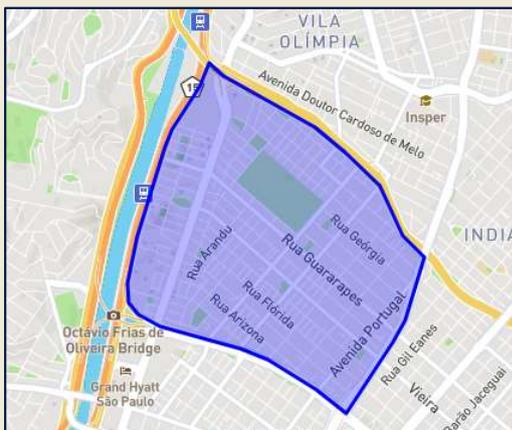
Classificação do Portfólio



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

Classificação do Portfólio

Área total alocada no
Fundo

66.861 m²

Vacância Média⁹

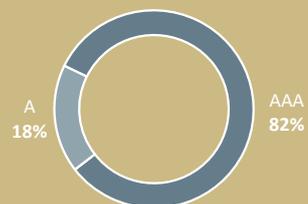
24,0%

Custo no Fundo

R\$ 11.856/m²

Custo Reposição¹⁰

R\$ 21.388/m²



Nova Faria Lima



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis
5

Classificação do Portfólio

Área total alocada no
Fundo

60.550 m²

Vacância Média⁹

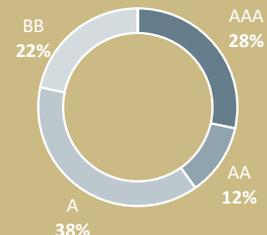
7,6%

Custo no Fundo

R\$ 16.085/m²

Custo Reposição

R\$ 37.718/m²



Pinheiros



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis
4

Classificação do Portfólio

Área total alocada no
Fundo

48.842 m²

Vacância Média⁹

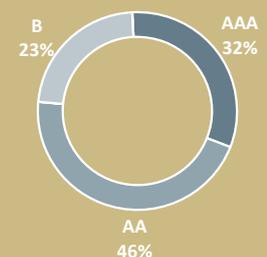
14,7%

Custo no Fundo

R\$ 12.444/m²

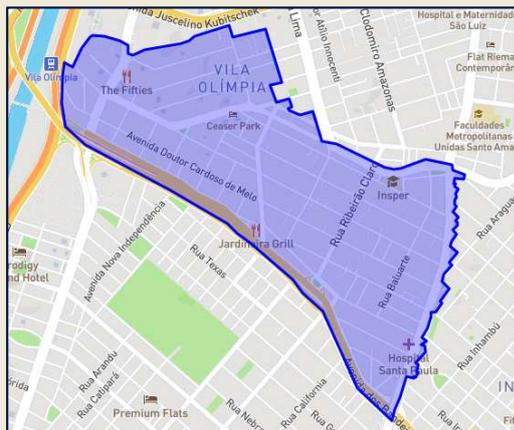
Custo Reposição

R\$ 21.232/m²



Carteira Imobiliária

Vila Olímpia



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis 4	Classificação do Portfólio
Área total alocada no Fundo 20.142 m ²	
Vacância Média⁹ 15,7%	
Custo no Fundo R\$ 14.765/m ²	
Custo Reposição R\$ 30.829/m ²	

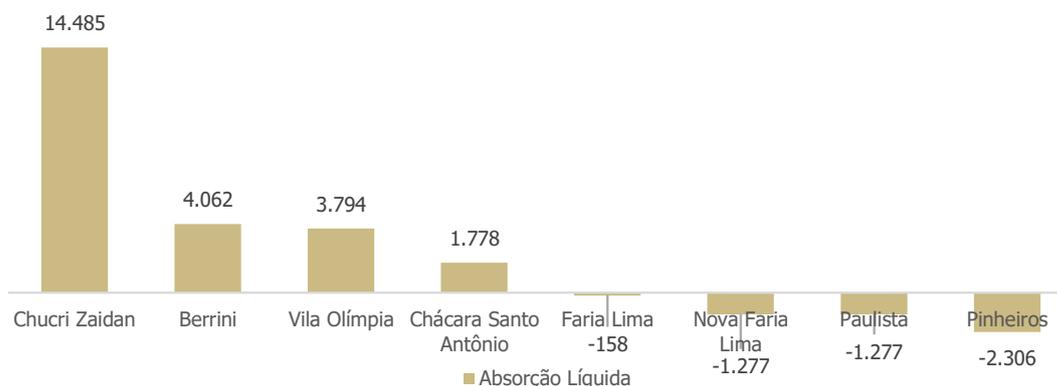
Mercados

Lajes corporativas

No terceiro trimestre de 2023 o mercado de escritórios em São Paulo¹¹ teve uma absorção líquida positiva em 19.101 m², com um novo estoque de 15.485 m², resultando em uma leve queda da taxa de vacância, de 20,17% para 20,05%. Apesar da melhora do cenário macroeconômico marcada pela inflação e juros em queda, a absorção líquida ainda não atingiu os níveis de 2018 e 2019. Acreditamos esta absorção deverá ser positiva nos próximos trimestres, o que contribuirá para a redução paulatina da taxa de vacância do mercado de São Paulo.



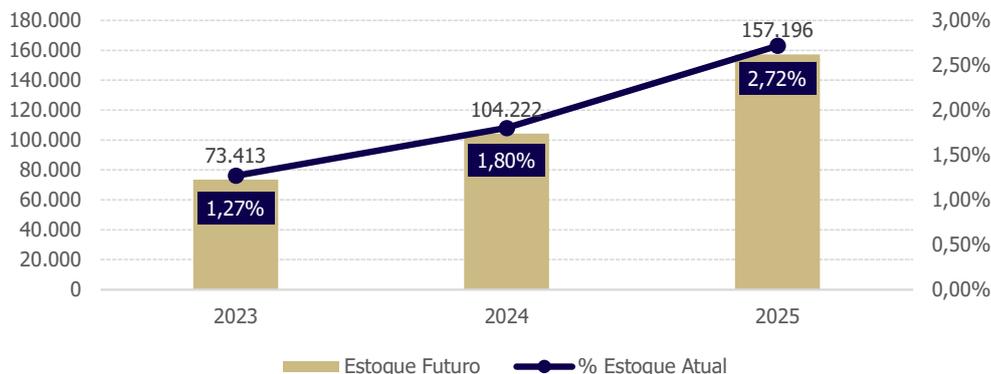
Ao analisar a absorção líquida de São Paulo por região, verifica-se que a Chucru Zaidan, Berrini, Vila Olímpia e Chácara Santo Antônio tiveram mais área locada que devolvida, com destaque para absorções relevantes nos ativos Parque da Cidade, RiverView, Morumbi Corporate, EZ Towers, Jatobá e Sky Corporate. Nas demais regiões as devoluções superaram ligeiramente as locações.



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

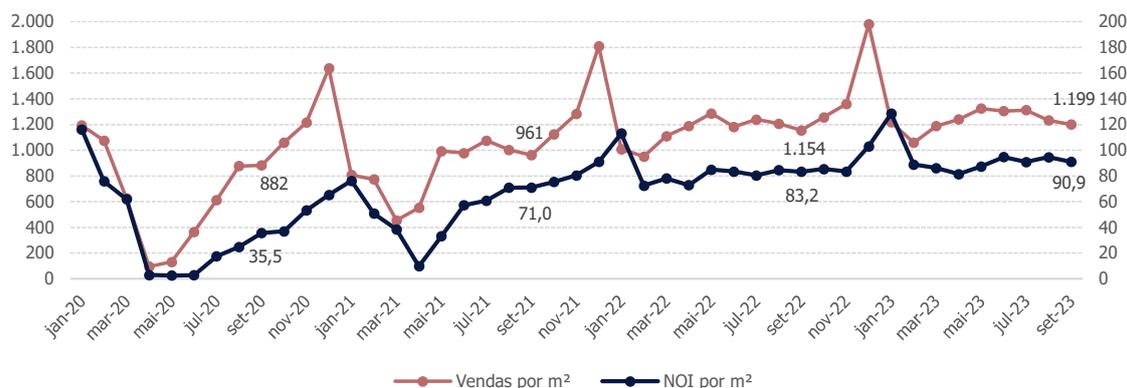
Mercados

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 3T23 os fundos listados de shoppings¹² tiveram resultados operacionais e financeiros positivos, com níveis de vendas e NOI 4,03% e 11,39% 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.



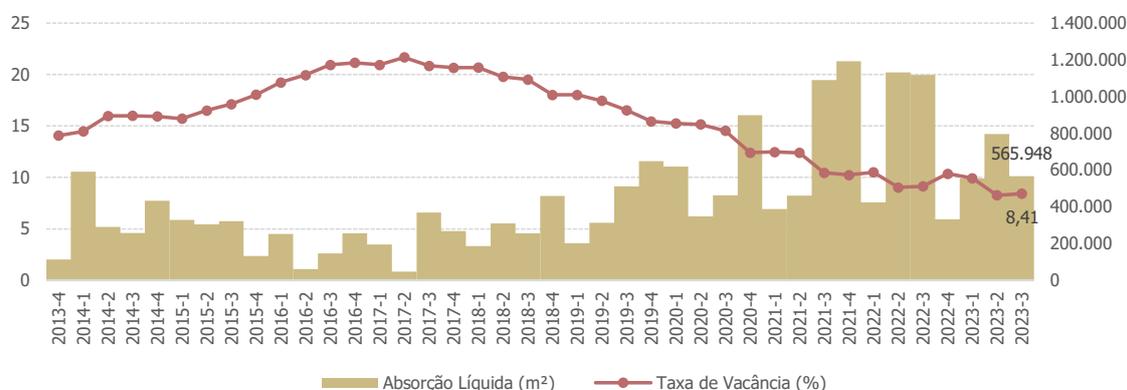
Apesar dos fechamentos dos ativos em 2020 e 2021, a taxa de vacância dos fundos listados de shoppings³ se manteve controlada. No 3º semestre de 2023 tivemos uma queda da taxa de vacância média, resultado dos números positivos de vendas. Analisando a evolução dos resultados destes fundos, avaliamos que o NOI médio deve crescer entre 10% a 15% em 2023 frente a 2022. Para 2024 projetamos que o resultado operacional dos shoppings deve crescer acima da inflação.



Mercados

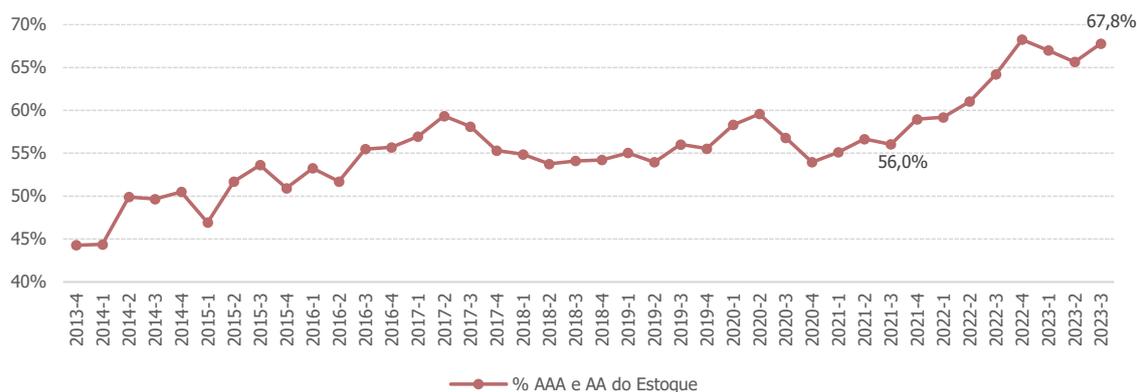
Logístico

No 3T23 o mercado logístico¹³ teve uma absorção líquida de 565.948 m², abaixo do novo estoque de 688.751 m². Este nível de absorção segue elevado considerando o histórico. A taxa de vacância encerrou o 3T23 em 8,41%, um nível controlado que permite a manutenção e até elevação do preço pedido.

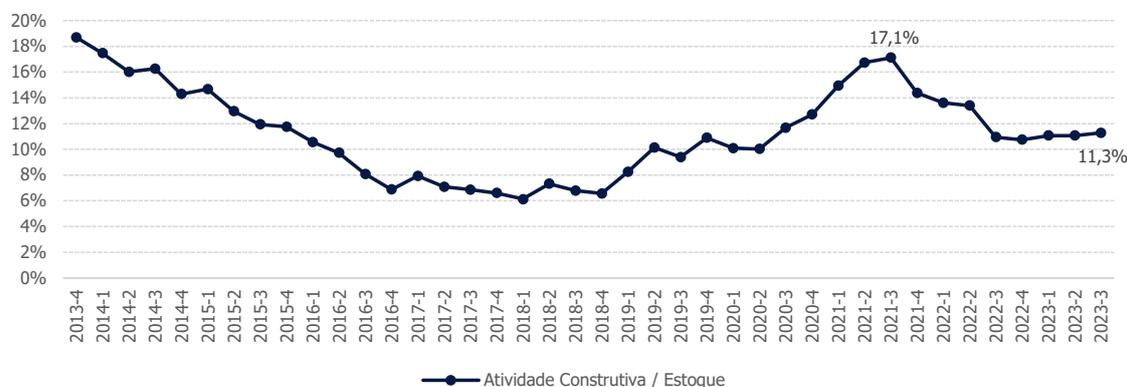


Fonte: Buildings

O estoque atual possui uma qualidade construtiva melhor em relação aos anos anteriores. O gráfico a seguir ilustra que 67,8% do estoque logístico em setembro-2023 era composto por ativos de classe AAA e AA, frente a 56,0% em setembro-2023. 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 11,3%. Com o nível de absorção líquida registrado até setembro-2023 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	413.414,02	386.697,32	397.278,39	1.197.389,73
(+) Receita Financeira	18.890,00	18.930,87	12.619,75	50.440,62
(+) Resultado Líquido de Ganho de Capital	-168.687,00	173.772,55	10.601,24	15.686,80
(-) Taxa de Administração	-31.995,78	-32.132,15	-35.476,74	-99.604,67
(-) Outras Despesas	-10.809,36	-3.958,33	-5.637,63	-20.405,32
(=) Resultado	220.811,88	543.310,26	379.385,01	1.143.507,16
(-) Distribuição de Rendimentos	0,00	0,00	0,00	0,00
(=) Reserva	220.811,88	543.310,26	379.385,01	1.143.507,16

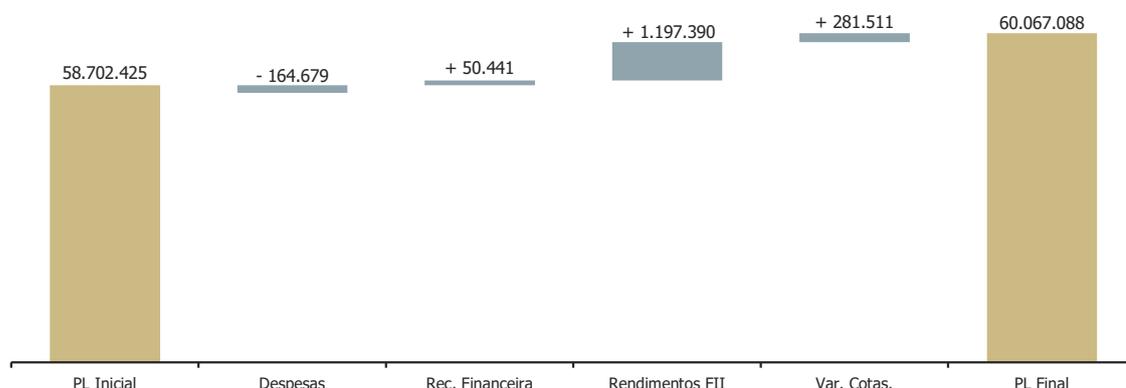
Retorno Total

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

Retorno Total	jul-23	ago-23	set-23	2T23
Cota Patrimonial	1,82%	-0,07%	0,43%	2,19%
CDI Líquido	0,91%	0,97%	0,83%	2,74%
IPCA + 5,5%	0,56%	0,72%	0,68%	1,97%
IFIX	1,33%	0,49%	0,20%	2,03%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	199,4%	n/a	51,7%	79,9%
Cota Patrimonial x IPCA + 5,5%	325,6%	n/a	62,6%	110,9%
Cota Patrimonial x IFIX	137,0%	n/a	212,7%	107,9%

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

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