



## OBJETIVO

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

**PATRIMÔNIO LÍQUIDO<sup>1</sup>**  
R\$ 58.689.268,00

**VALOR PATRI. DA COTA**  
R\$ 101,20  
Posição em 29/12/23

**TAXA DE ADM. E GESTÃO<sup>2</sup>**  
0,65% a.a.

**TAXA DE PERFORMANCE<sup>3</sup>**  
20% do que exceder o  
benchmark.

**BENCHMARK**  
IPCA+5,5% a.a

**LOCK-UP<sup>4</sup>**  
42 meses

**GESTOR**  
Kinea Investimentos Ltda

Prezado Investidor,

No quarto trimestre de 2023 observamos um cenário internacional inconstante. Em outubro os dados de atividade econômica norte-americana mostraram-se resilientes, com o crescimento de 4,9% anualizado do PIB no 3º trimestre, baixo desemprego 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. Seguindo a abertura da curva americana, a curva de juros brasileira teve aumento em diversos vértices. Com esta reprecificação da curva de juros os ativos de risco tiveram um mal desempenho neste mês.

Em novembro e dezembro dados mais favoráveis de inflação e atividade norte-americana levaram à redução da curva de juros nos Estados Unidos, sinalizando um afrouxamento monetário mais relevante para 2024. Este maior otimismo para os juros internacionais resultou em uma performance positiva dos ativos de risco, como as bolsas de países desenvolvidos e emergentes.

No 4º trimestre o IFIX teve uma valorização de 2,86%. O Kinea Premium Properties teve uma valorização de 2,07% 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 4º trimestre fizemos movimentações para aumentar o retorno total do Fundo. Reduzimos uma posição de um fundo shoppings que apresentava menor potencial de retorno para alocar em um fundo de escritórios corporativos com bons ativos na cidade de São Paulo e Rio de Janeiro e com projeção de absorção de áreas vagas que devem resultar em um aumento da receita imobiliária nos próximos anos.

O mercado imobiliário de escritórios em São Paulo teve uma absorção líquida positiva em 107.712 m<sup>2</sup> no 4º trimestre com um novo estoque de m<sup>2</sup>, resultando em uma queda da taxa de vacância, de 19,99% para 18,65%. A absorção líquida deste trimestre foi relevante e reflete a visão de melhora para o mercado de escritórios de São Paulo.

A entrega de novos edifícios resultou em um acréscimo de 37.521 m<sup>2</sup> ao estoque (0,64%) e a taxa de vacância teve queda, de 19,99% no 3º tri para 18,65% no 4º tri. Em termos de valor de locação, a média de preço pedido teve ligeira alta de R\$ 102,06 / m<sup>2</sup> no 3º tri para R\$ 102,26 / m<sup>2</sup> no 4º tri. Neste 4º tri observamos a 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 487.830 m<sup>2</sup> no 4º tri e um leve aumento da taxa de vacância de 8,60% no 3º tri para 8,97% no 4º tri. A entrega de novos imóveis logísticos elevou o estoque em 635.652 m<sup>2</sup> (1,71%), um nível ainda controlado. As posições investidas neste segmento possuem uma taxa de vacância mínima e um resultado projetado crescente.

Ao final de dezembro de 2023, 100,0% 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 56,1%, além de alocações também em FII's de Shoppings, Logística e Renda Urbana.

O Fundo Kinea Premium Properties possui um período de lock-up<sup>4</sup> para negociações no mercado secundário de quarenta e dois meses contados a partir do encerramento da oferta primária de distribuição de cotas.

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.



### Berrini



Quantidade de Imóveis

**3**

Área total alocada no Fundo

**66.861 m<sup>2</sup>**

Vacância Média<sup>9</sup>

**22,1%**

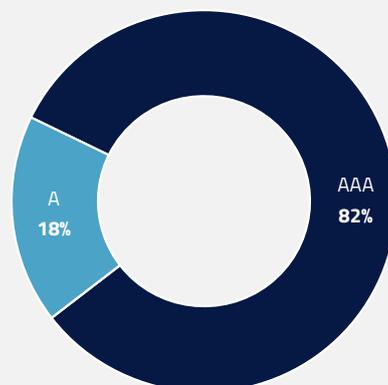
Custo no Fundo

**R\$ 12.044/m<sup>2</sup>**

Custo Reposição<sup>10</sup>

**R\$ 21.512/m<sup>2</sup>**

### Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

### Nova Faria Lima



Quantidade de Imóveis

**8**

Área total alocada no Fundo

**63.249 m<sup>2</sup>**

Vacância Média<sup>9</sup>

**8,2%**

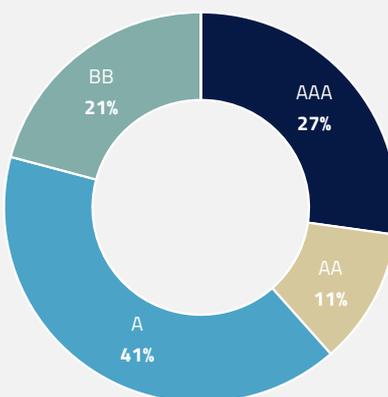
Custo no Fundo

**R\$ 16.325/m<sup>2</sup>**

Custo Reposição

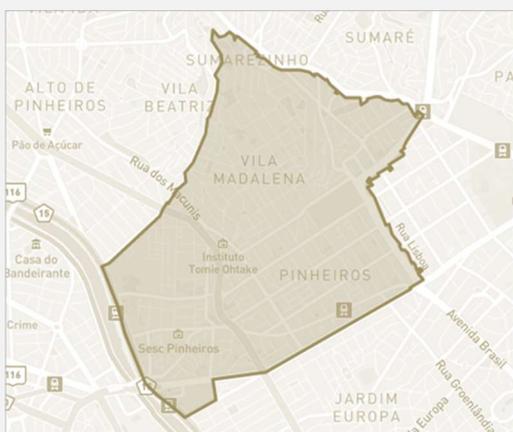
**R\$ 37.938/m<sup>2</sup>**

### Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

### Pinheiros



Quantidade de Imóveis

**5**

Área total alocada no Fundo

**69.112 m<sup>2</sup>**

Vacância Média<sup>9</sup>

**12,7%**

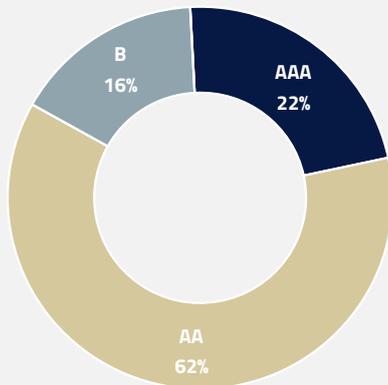
Custo no Fundo

**R\$ 12.808/m<sup>2</sup>**

Custo Reposição

**R\$ 21.355/m<sup>2</sup>**

### Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

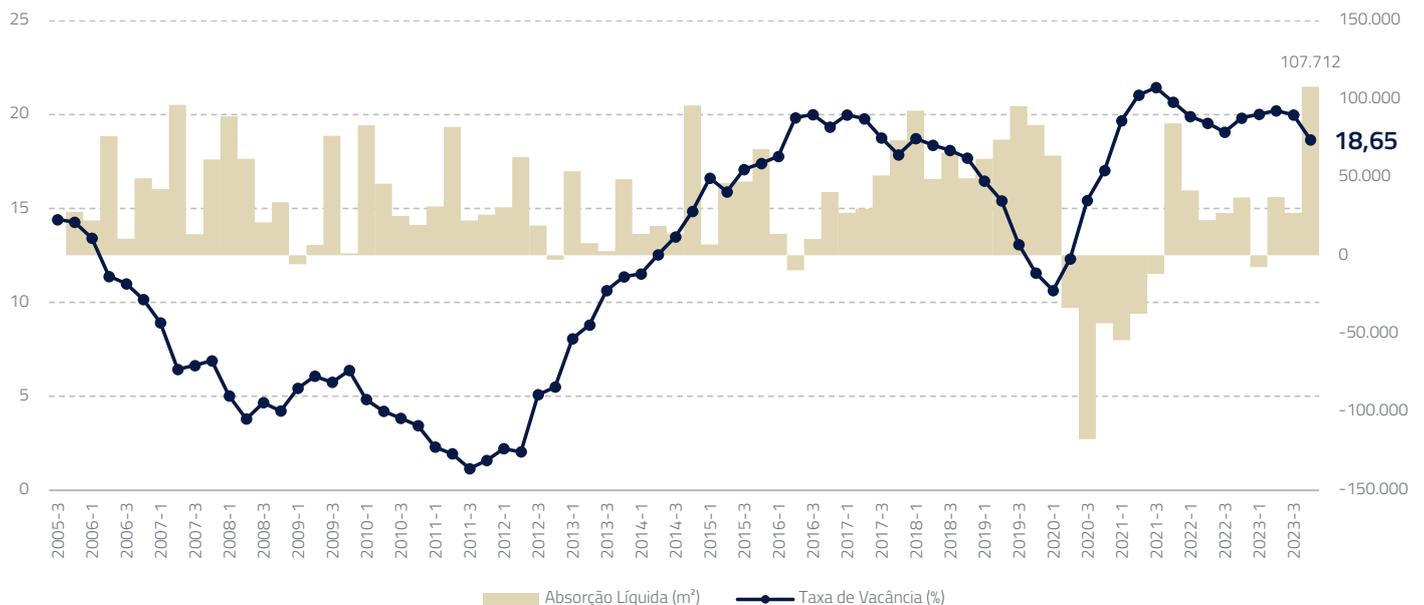


Fonte: Buildings/Kinea

## MERCADOS

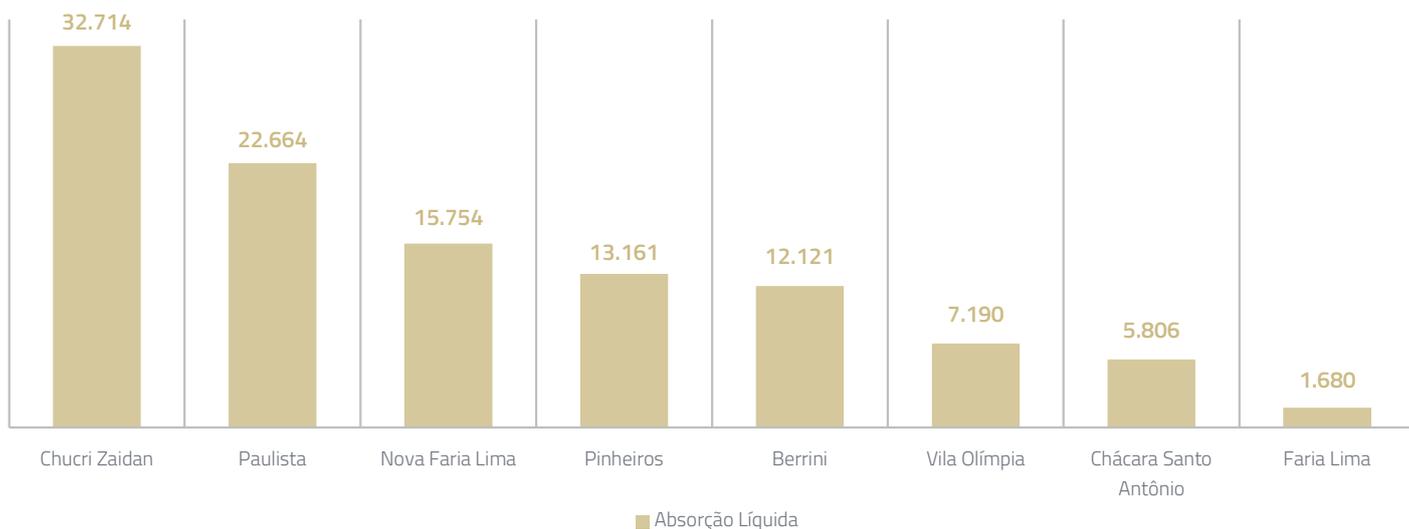
### LAJES CORPORATIVAS

No 4º trimestre de 2023 o mercado de escritórios em São Paulo<sup>11</sup> teve uma absorção líquida positiva em 107.712 m<sup>2</sup>, com um novo estoque de 37.521 m<sup>2</sup>, resultando em uma queda da taxa de vacância, de 19,99% para 18,65%. A absorção líquida deste trimestre foi relevante e reflete a visão de melhora para o mercado de escritórios de São Paulo.

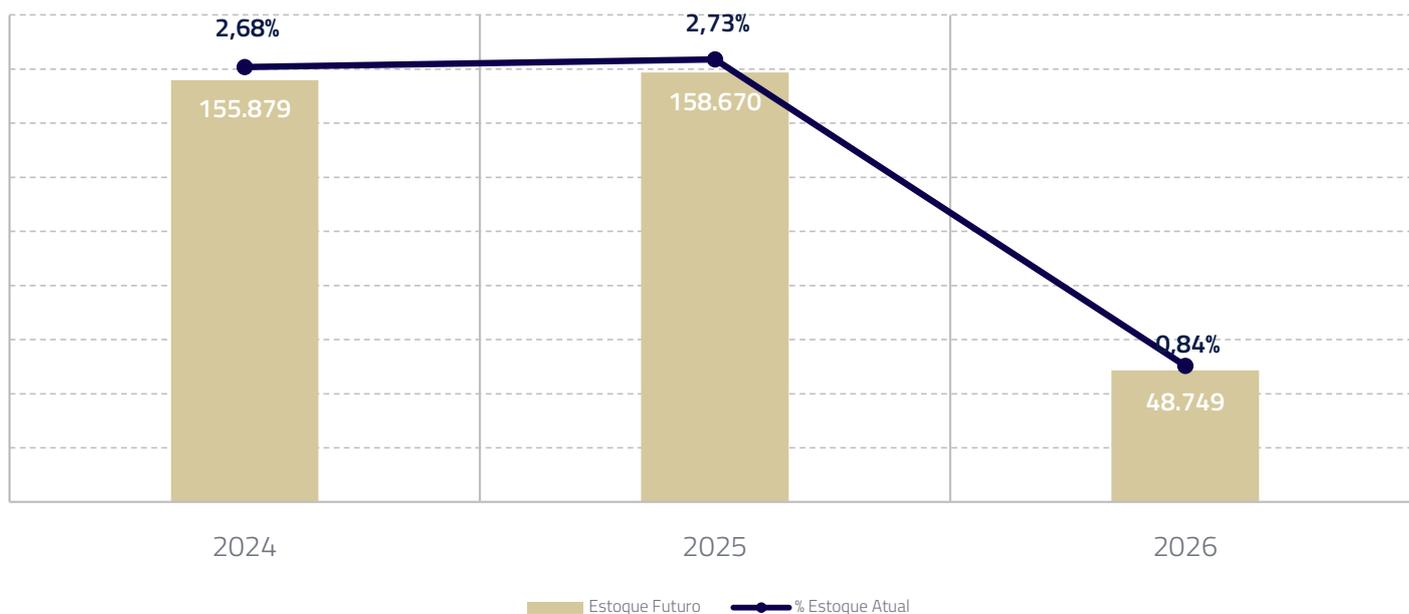


11. Regiões: Berrini, Chácara Santo Antônio, Chucrri Zaidan, Faria Lima, Nova Faria Lima, Paulista, Pinheiros e Vila Olímpia. Classes: AAA, AA, A, BB e B.

A análise por região de São Paulo mostra que a Chucri Zaidan, Paulista, Nova Faria Lima, Pinheiros e Berrini tiveram uma absorção líquida relevante, com destaque para locações nos ativos Parque da Cidade, O Parque, Infinity Tower, Paulista 1100, São Paulo Corporate Towers, River View, Jatobá Green Building e CYK.



Com relação ao novo estoque projetado, visualizamos uma entrega média de 2,1% 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 4T23 os fundos listados de shoppings<sup>12</sup> tiveram resultados operacionais e financeiros positivos, com níveis de vendas e NOI 2,17% e 6,64% acima do 4T22, respectivamente. O gráfico a seguir mostra a evolução das métricas de vendas e NOI por m<sup>2</sup> médio de fundos imobiliários representativos e evidencia a continuidade da boa performance dos shoppings em 2023, resultado da atividade econômica resiliente e do crescimento de fluxo de pessoas nos ativos.



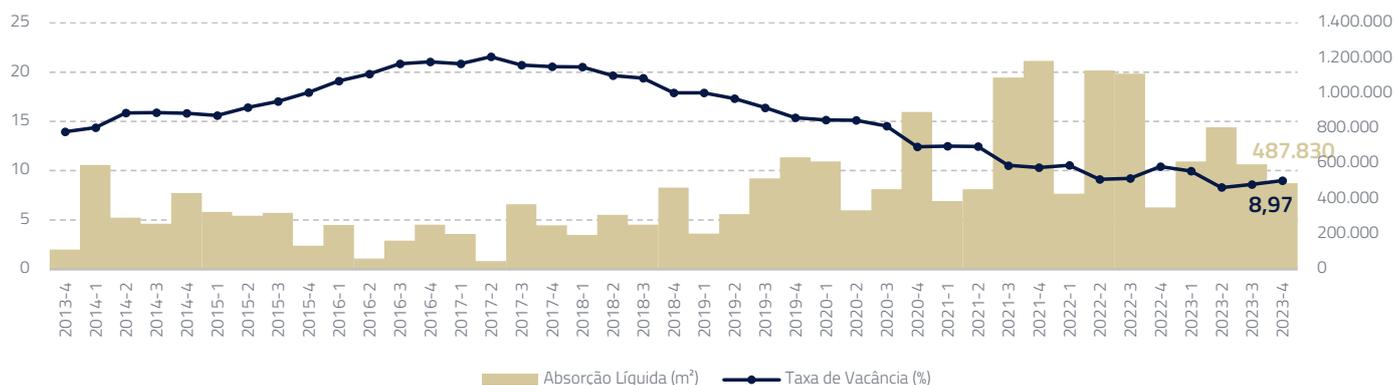
Apesar dos fechamentos dos ativos em 2020 e 2021, a taxa de vacância dos fundos listados de shoppings<sup>12</sup> se manteve controlada. No 4º semestre de 2023 tivemos nova queda da taxa de vacância média, resultado dos números positivos de vendas. Para 2024 projetamos que o resultado operacional dos shoppings deve crescer cerca de 10% em relação a 2023.



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

### LOGÍSTICO

No 4T23 o mercado logístico<sup>13</sup> teve uma absorção líquida de 487.830 m<sup>2</sup>, abaixo do novo estoque de 635.652 m<sup>2</sup>. Este nível de absorção segue elevado considerando os últimos 3 anos. A taxa de vacância encerrou o 4T23 em 8,97%, 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 69,1% do estoque logístico em dezembro-2023 era composto por ativos de classe AAA e AA, frente a 59,1% em dezembro-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 11,4%. Com o nível de absorção líquida registrado até dezembro-2023 e a entrega projetada, temos a visão de que a taxa de vacância deve permanecer em níveis controlados.



13. Regiões: Nordeste, Sudeste e Sul. Classes: AAA, AA, A e B.

## COMPOSIÇÃO DO RESULTADO

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

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS DO EXERCÍCIO	OUT-23	NOV-23	DEZ-23	4T23
(+) Rendimentos de FII's	410.401,45	466.415,04	467.700,95	<b>1.344.517,44</b>
(+) Receita Financeira	9.649,70	12.848,45	16.712,59	<b>39.210,74</b>
(+) Resultado Líquido de Ganho de Capital	62.735,20	61.355,47	153.519,74	<b>277.610,42</b>
(-) Taxa de Administração	-31.081,05	-32.169,81	-30.578,79	<b>-93.829,65</b>
(-) Outras Despesas	-3.826,23	-4.244,83	-3.766,58	<b>-11.837,64</b>
<b>(=) Resultado</b>	<b>447.879,07</b>	<b>504.204,32</b>	<b>603.587,91</b>	<b>1.555.671,31</b>
(-) Distribuição de Rendimentos	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-2.696.586,15</b>	<b>-2.696.586,15</b>
(=) Reserva	447.879,07	504.204,32	-2.092.998,24	<b>-1.140.914,84</b>

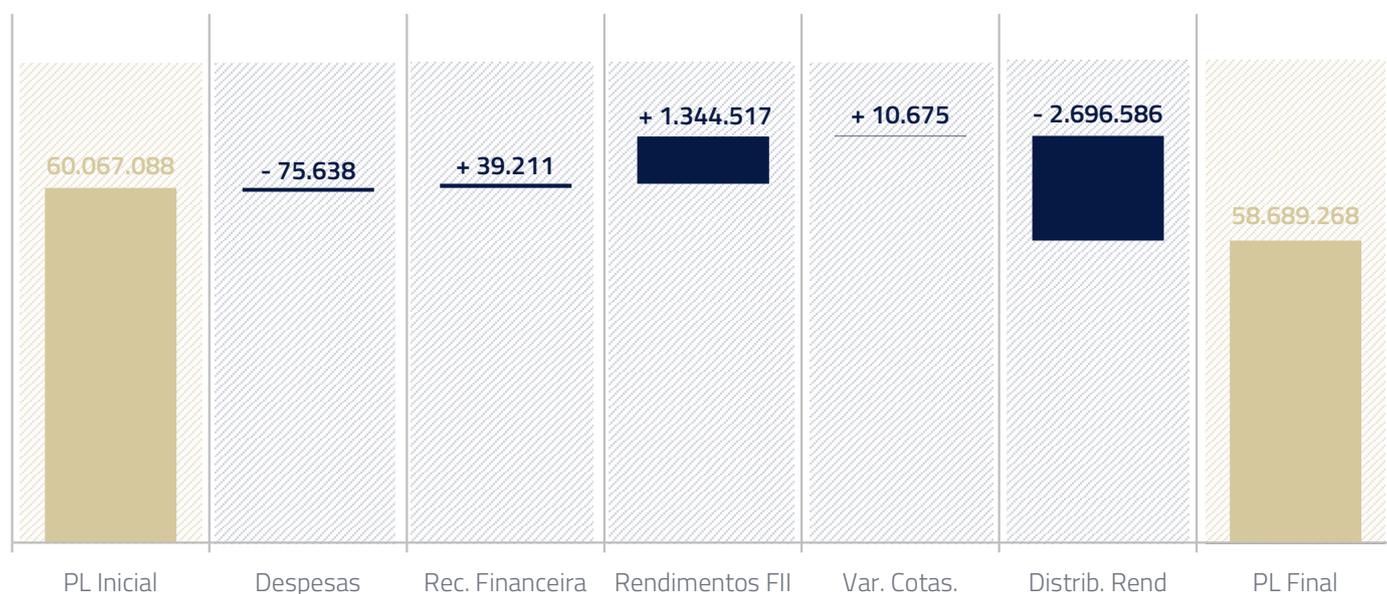
## RETORNO TOTAL

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

RETORNO TOTAL	OUT-23	NOV-23	DEZ-23	4T23
Cota Patrimonial	-2,24%	1,53%	2,83%	2,07%
CDI Líquido	0,85%	0,78%	0,76%	2,41%
IPCA + 5,5%	0,69%	0,70%	0,97%	2,39%
IFIX	-1,97%	0,66%	4,25%	2,86%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	n/a	196,6%	370,9%	85,7%
Cota Patrimonial x IPCA + 5,5%	n/a	217,7%	290,1%	86,6%
Cota Patrimonial x IFIX	n/a	232,0%	66,6%	72,2%

## 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 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](mailto:contato@kinea.com.br)

Rua Minas de Prata, 30 – Itaim Bibi

CEP: 04552-080 - São Paulo – SP

[relacionamento@kinea.com.br](mailto:relacionamento@kinea.com.br)

[www.kinea.com.br](http://www.kinea.com.br)



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos