



OBJETIVO

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

PATRIMÔNIO LÍQUIDO¹
R\$ 53.457.858,29

VALOR PATRI. DA COTA
R\$ 92,18
Posição em 30/09/2024

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 terceiro trimestre o risco fiscal brasileiro apresentou piora, com reflexos sobre as taxas de juros futuras, o câmbio e as expectativas de inflação. Em julho foi anunciado um contingenciamento/bloqueio de R\$ 15 bilhões de despesas pelo governo brasileiro, indicando variações dos Benefícios de Prestação Continuada e Previdenciários acima do orçamento. A incerteza fiscal foi refletida nos juros futuros e na inflação implícita, que se mantêm em níveis bastante elevados e carregam bastante prêmio de risco. A dificuldade em implementar medidas de corte de gastos para o cumprimento da meta de resultado primário justifica a preocupação do mercado com a trajetória da dívida pública e os prêmios existentes nas curvas.

Em agosto verificou-se um deslocamento para baixo em todos os vértices da curva de juros dos Estados Unidos, e o formato da curva indicava uma trajetória de redução de juros à frente. No Simpósio Econômico de Jackson Hole, o presidente do Fed, Jerome Powell, comunicou que a direção da política monetária será para a redução dos juros. Enfatizou que a magnitude dessa redução dependerá dos dados macroeconômicos - inflação e mercado de trabalho - a serem divulgados. No cenário interno a solidez da atividade econômica e do mercado de trabalho tornam a convergência da inflação em direção à meta de 3,00% desafiadora. Essa combinação de um mercado de trabalho aquecido, piora das expectativas de inflação e deterioração fiscal devem resultar em um aumento da Selic nos próximos trimestres. O ritmo dessa alta no juro local será influenciado pela velocidade dos cortes promovidos pelo Federal Reserve e pela evolução do câmbio.

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.

Em setembro o Federal Reserve iniciou o ciclo de redução de juros com um corte de 50 pontos na taxa de juros norte-americana. A expectativa é de mais cortes neste ano, pois o FOMC avalia que a inflação está convergindo para a meta de 2%. O presidente do Fed destacou em entrevista após a reunião do corte que as próximas decisões devem ser dependentes da evolução dos dados macro. Neste mês o Banco Central do Brasil iniciou o ciclo de elevação de juros com uma alta de 25 pontos na Selic, destacando que a política monetária precisa ser mais restritiva para reduzir a atividade e conter a inflação. Dentre os pontos destacados estão a resiliência na atividade, mercado de trabalho apertado, elevação das projeções de inflação e expectativas desancoradas.

No 3º trimestre o **IFIX teve uma queda de 1,24%**. O Kinea Premium Properties teve uma queda de 2,59% 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 3º trimestre fizemos movimentações visando elevar o retorno total do Fundo. Reduzimos a totalidade de uma posição em um fundo shoppings e de um fundo de escritórios que apresentavam menor potencial de retorno e alocamos recursos em um fundo de escritórios e em um fundo de shoppings com melhores projeções.

O aumento da curva de juros e a piora do cenário macro influenciaram o resultado de ativos do segmento de escritórios, que tiveram performance aquém do esperado. Os ativos dos segmentos de shoppings e logística, apesar de seguirem com resultados operacionais positivos, também tiveram desvalorização pelo aumento das taxas de juros futuras. O fundo apresentou desde o início um retorno 8,38% contra 22,38% do benchmark (IPCA + 5,5%).

O mercado imobiliário de escritórios em São Paulo teve uma absorção líquida positiva em 74.014 m² no 3º trimestre, resultando em uma queda da taxa de vacância, de 17,11% no 2º trimestre de 24 para 16,63% no 3º trimestre 24. A absorção líquida deste trimestre foi positiva e reflete a visão de melhora para o mercado de escritórios de São Paulo.

Houve a entrega de 55.521 m² de novos edifícios no trimestre e a taxa de vacância manteve-se em queda. Em termos de valor de locação, a média de preço pedido teve alta de R\$ 105,40 / m² no 2º tri para R\$ 112,22 / m² no 3º tri. Neste 3º tri observamos a continuidade da retomada do mercado em diversas regiões importantes da cidade, considerando a absorção líquida positiva nestes bairros. 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 644.796 m² no 3º tri e uma queda da taxa de vacância de 8,35% no 2º tri para 7,76% no 3º tri. A entrega de novos imóveis logísticos elevou o estoque em 523.675 m² (1,29%), um nível ainda controlado. As posições investidas neste segmento possuem uma taxa de vacância mínima e um resultado projetado crescente.

Conforme detalhado no relatório anterior, desde setembro/24 tivemos uma piora do cenário macro nacional e internacional, com impactos relevantes nos juros locais, impactando negativamente os valores das cotas dos fundos imobiliários investidos e por consequência as projeções de retorno do Fundo. De forma a estimarmos o retorno futuro do Fundo, utilizamos um modelo de precificação das cotas dos fundos com base em diferentes cenários de spread da NTN-B na data de desinvestimento das cotas dos fundos imobiliários que compõe a carteira. Com base nisso, estimamos os seguintes resultados para a estratégia:

	Spread da NTN-B					
	5,00%	5,50%	6,00%	6,50%	7,00%	7,50%
TIR do Fundo	12,0% a.a.	10,8% a.a.	9,7% a.a.	8,5% a.a.	7,3% a.a.	6,2% a.a.
Retorno do momento atual até o encerramento	28,2% a.a.	24,5% a.a.	21,1% a.a.	17,7% a.a.	14,1% a.a.	10,9% a.a.

Ao final de setembro de 2024, 94,5% 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 51,1%, 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.

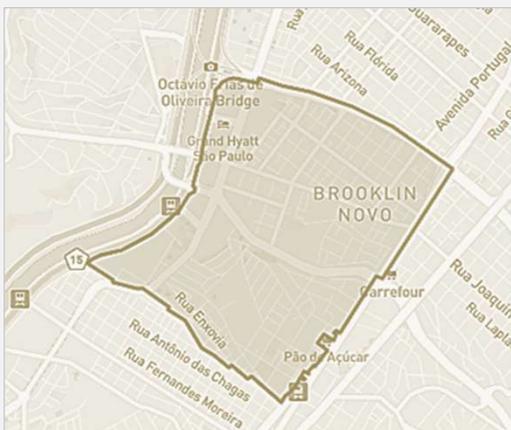
ALOCAÇÃO POR MERCADO

Do percentual da carteira alocado em FIs, 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 - Mercado ⁷	R\$/m ² - Laudo ⁸	R\$/m ² - Repos. ⁹
Chucri Zaidan	7,03%	303 m ²	112.024 m ²	R\$ 13.310/m ²	R\$ 10.910/m ²	R\$ 19.308/m ²	R\$ 24.309/m ²
Paulista	11,10%	500 m ²	64.157 m ²	R\$ 10.204/m ²	R\$ 10.236/m ²	R\$ 14.399/m ²	R\$ 22.840/m ²
Berrini	8,13%	386 m ²	66.861 m ²	R\$ 11.750/m ²	R\$ 10.935/m ²	R\$ 16.523/m ²	R\$ 22.560/m ²
Nova Faria Lima	4,19%	130 m ²	25.747 m ²	R\$ 21.039/m ²	R\$ 20.742/m ²	R\$ 30.428/m ²	R\$ 39.785/m ²
Pinheiros	8,33%	360 m ²	70.712 m ²	R\$ 12.437/m ²	R\$ 11.750/m ²	R\$ 18.192/m ²	R\$ 22.395/m ²
Vila Olímpia	3,44%	122 m ²	16.342 m ²	R\$ 13.576/m ²	R\$ 13.893/m ²	R\$ 19.338/m ²	R\$ 32.518/m ²
Outros	11,24%	561 m ²	210.648 m ²	R\$ 8.681/m ²	R\$ 7.193/m ²	R\$ 11.234/m ²	-
Logístico	14,95%	1.989 m ²	955.744 m ²	R\$ 3.525/m ²	R\$ 3.531/m ²	R\$ 3.857/m ²	-
Shopping	31,58%	1.413 m ²	766.732 m ²	R\$ 11.681/m ²	R\$ 11.259/m ²	R\$ 13.013/m ²	-
Total	100,00%	5.764 m²	2.288.967 m²	R\$ 8.835/m²	R\$ 10.011/m²	R\$ 11.217/m²	-

CARTEIRA IMOBILIÁRIA

Chucri Zaidan



Quantidade de Imóveis

6

Área total alocada no Fundo

112.024 m²

Vacância Média¹⁰

24,4%

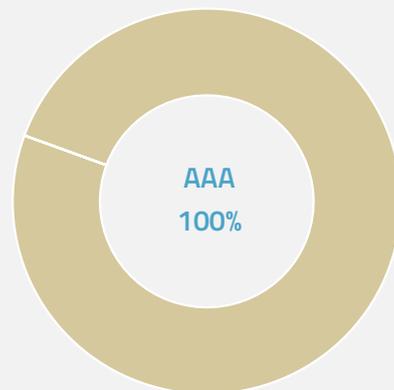
Custo no Fundo

R\$ 13.310/m²

Custo Reposição¹¹

R\$ 24.309/m²

Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

Paulista



Quantidade de Imóveis

10

Área total alocada no Fundo

64.157 m²

Vacância Média¹⁰

16,9%

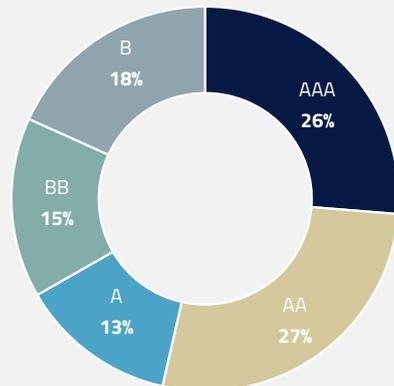
Custo no Fundo

R\$ 10.204/m²

Custo Reposição

R\$ 22.840/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. Considerando o valor de mercado dos fundos investidos pelo Kinea Premium Properties. 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 m²

Vacância Média¹⁰

18,9%

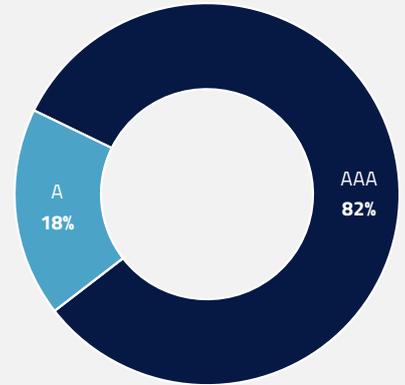
Custo no Fundo

R\$ 11.750/m²

Custo Reposição¹¹

R\$ 22.560/m²

Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

Nova Faria Lima



Quantidade de Imóveis

6

Área total alocada no Fundo

25.747 m²

Vacância Média¹⁰

8,3%

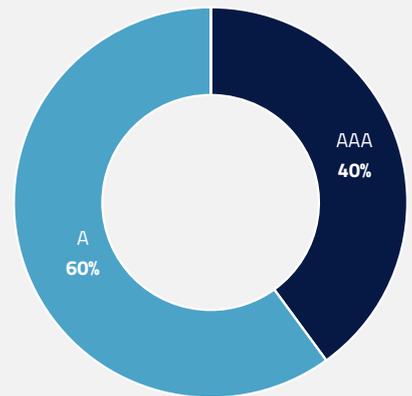
Custo no Fundo

R\$ 21.039/m²

Custo Reposição

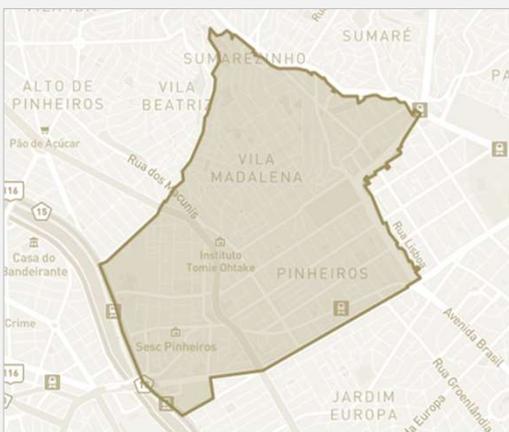
R\$ 39.785/m²

Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

Pinheiros



Quantidade de Imóveis

5

Área total alocada no Fundo

70.712 m²

Vacância Média¹⁰

12,8%

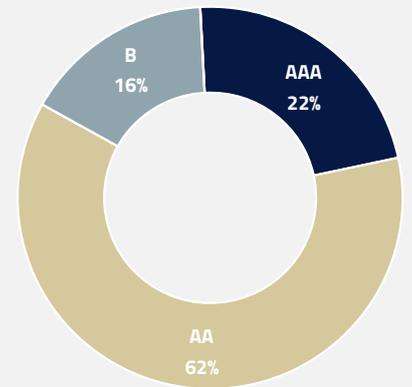
Custo no Fundo

R\$ 12.437/m²

Custo Reposição

R\$ 22.395/m²

Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

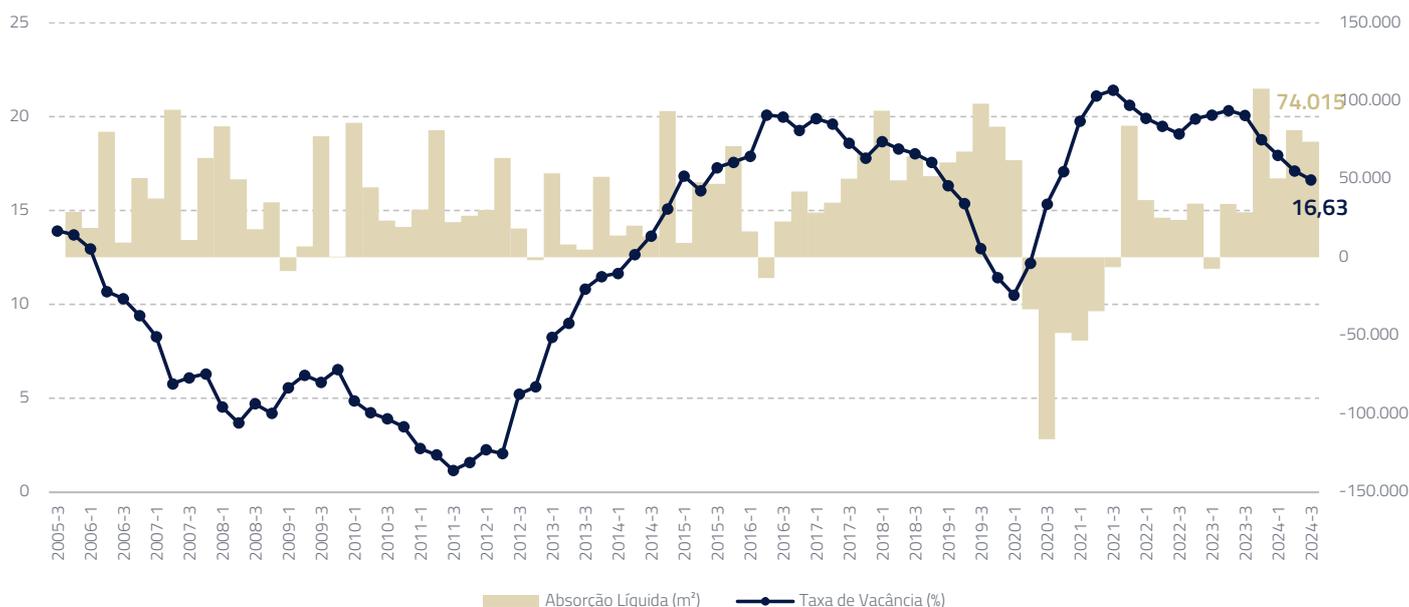


Fonte: Buildings/Kinea

MERCADOS

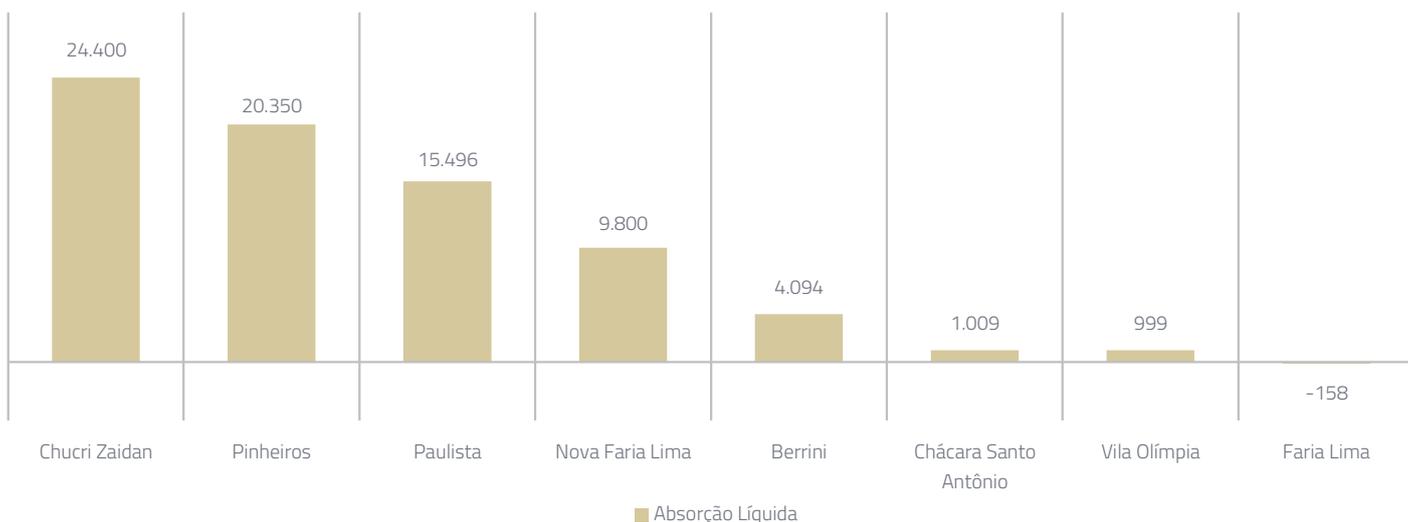
LAJES CORPORATIVAS

No 3º trimestre de 2024 o mercado de escritórios em São Paulo¹² teve uma absorção líquida positiva em 74.014 m², com 55.521 m² de novo estoque, resultando em uma queda da taxa de vacância, de 17,11% para 16,63%. A absorção líquida deste trimestre foi positiva e reflete a visão de melhora para o mercado de escritórios de São Paulo.

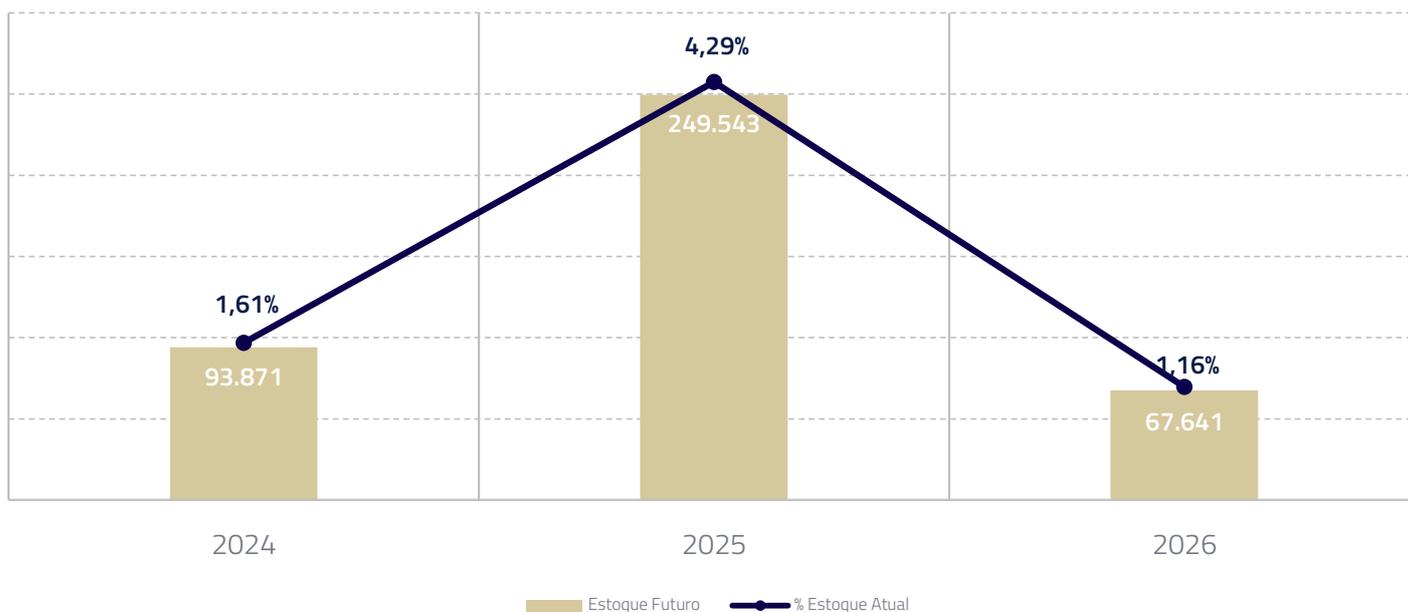


12. Regiões: Berrini, Chácara Santo Antônio, Chucru Zaidan, Faria Lima, Nova Faria Lima, Paulista, Pinheiros e Vila Olímpia. Classes: AAA, AA, A, BB e B.

A análise por região de São Paulo mostra que a Chucrí Zaidan, Pinheiros, Paulista e Nova Faria Lima tiveram uma absorção líquida relevante, com destaque para locações nos ativos Parque da Cidade – Torres B1 e B3, HY Pinheiros, Paulista 1100, Faria Lima Plaza, Passeio Paulista, Condomínio São Luiz, Torre Martiniano, Rochaverá – Torre D e River View.



Com relação ao novo estoque projetado, visualizamos uma entrega média de 2,4% 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 3T24 os fundos listados de shoppings¹³ tiveram resultados operacionais e financeiros ligeiramente abaixo do 3T23, com níveis de vendas e NOI -1,5% e -1,6%, respectivamente. O gráfico a seguir mostra a evolução das métricas de vendas e NOI por m² médio de fundos imobiliários representativos e evidencia estabilidade da performance dos shoppings em 2024, resultado da atividade econômica resiliente. A mudança da composição dos ativos que compõem os portfólio dos fundos resultam em alterações nas métricas apresentadas.



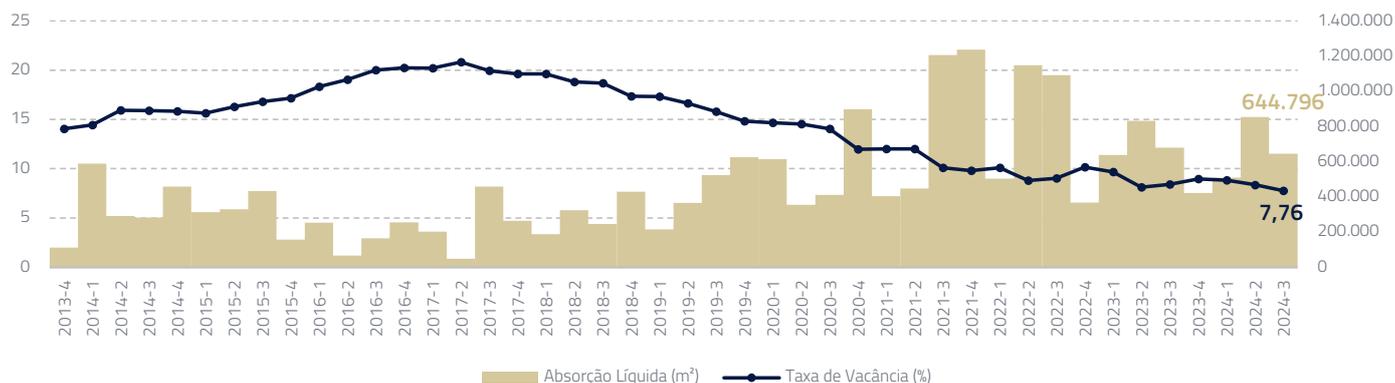
A taxa de vacância dos fundos listados de shoppings¹³ se manteve controlada. No 3º trimestre de 2024 tivemos uma queda da taxa de vacância média, de 5,0% em junho para 4,8% em setembro. Para 2024 projetamos que o resultado operacional dos shoppings deve crescer entre 5% e 10% em relação a 2023.



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

LOGÍSTICO

No 3T24 o mercado logístico¹⁴ teve uma absorção líquida de 644.796 m², acima do novo estoque de 523.675 m². Este nível de absorção segue elevado considerando os últimos 3 anos. A taxa de vacância encerrou o 3T24 em 7,76%, 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 63,2% do estoque logístico em setembro-2024 era composto por ativos de classe AAA e AA, frente a 60,2% em setembro-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 11,4%. Com o nível de absorção líquida registrado até setembro-2024 e a entrega projetada, temos a visão de que a taxa de vacância deve permanecer em níveis controlados.



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

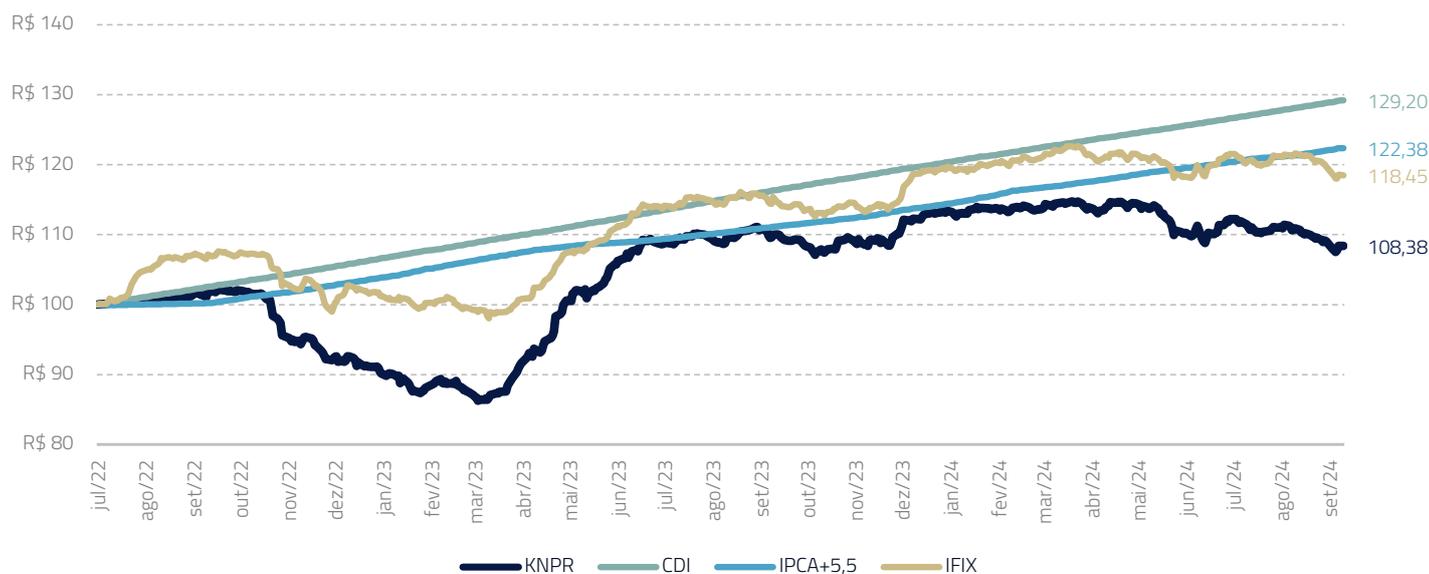
RETORNO TOTAL

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

RETORNO TOTAL	jul/24	ago/24	set/24	3T24	Início
Cota Patrimonial	-0,23%	-0,11%	-2,26%	-2,59%	8,38%
CDI Líquido	0,77%	0,74%	0,71%	2,24%	24,82%
IPCA + 5,5%	0,87%	0,47%	0,87%	2,21%	22,38%
IFIX	0,52%	0,86%	-2,58%	-1,24%	18,45%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	n/a	n/a	n/a	n/a	33,77%
Cota Patrimonial x IPCA + 5,5%	n/a	n/a	n/a	n/a	37,46%
Cota Patrimonial x IFIX	n/a	n/a	n/a	n/a	45,44%

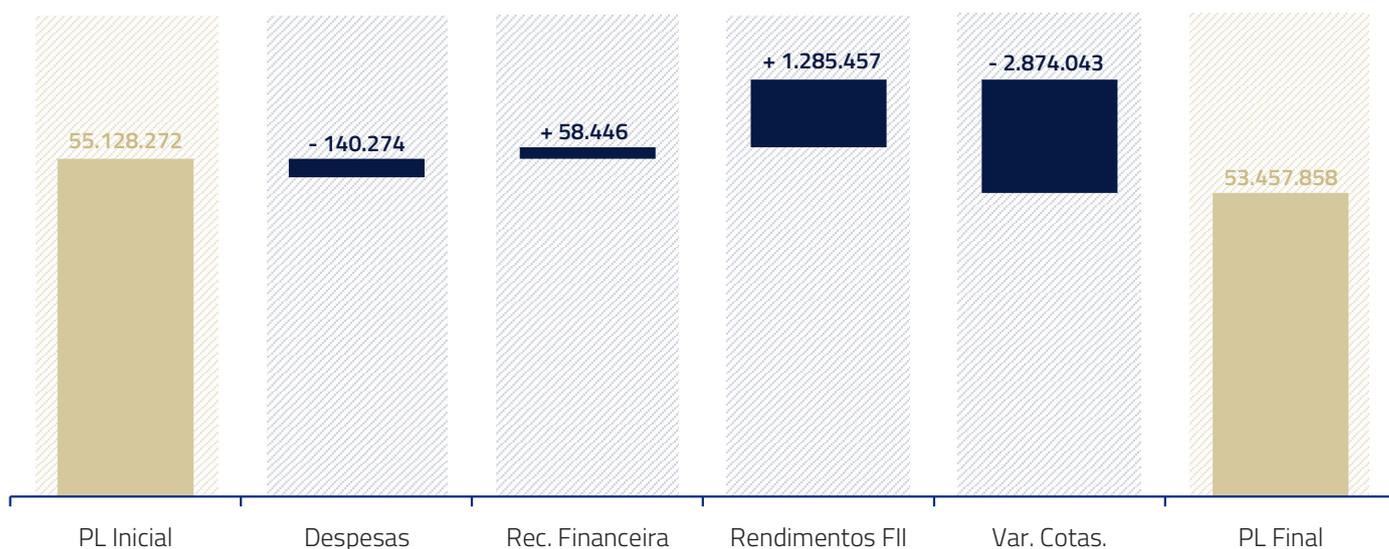
RENTABILIDADE VS. INDICADORES

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
jun/24	R\$ 2.998.139,87	R\$ 5,17	R\$ 5,17	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

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