

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.<sup>4</sup>  
Taxa de performance<sup>3</sup>

0,65% a.a.  
taxa de adm. e gestão<sup>2</sup>

R\$ 57.180.436,45

Patrimônio líquido<sup>1</sup>

17,0% a.a.  
TIR Alvo

Kinea Investimentos Ltda  
Gestor

42 meses  
Lock-up<sup>4</sup>

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.

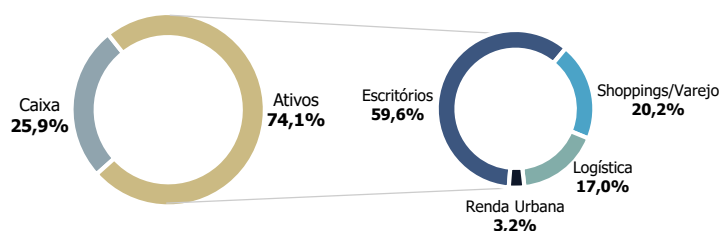
Em dezembro/22, **74,1% da carteira do fundo encontrava-se alocada em FIIs**. Desse percentual, o segmento com maior alocação é o de Escritórios, tese principal do fundo, com alocações também em FIIs de Shoppings, Logística e Renda Urbana.

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-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.



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

## Carteira Imobiliária

### Chucrí Zaidan



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis  
5

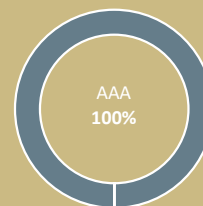
Área total alocada no  
Fundo  
123.909 m<sup>2</sup>

Vacância Média<sup>9</sup>  
32%<sup>9</sup>

Custo no Fundo  
R\$ 17.526/m<sup>2</sup>

Custo Reposição<sup>10</sup>  
R\$ 22.580/m<sup>2</sup>

Classificação do Portfólio



### Paulista



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis  
9

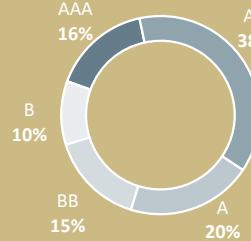
Área total alocada no  
Fundo  
62.178 m<sup>2</sup>

Vacância Média<sup>9</sup>  
25%

Custo no Fundo  
R\$ 12.492/m<sup>2</sup>

Custo Reposição  
R\$ 21.216/m<sup>2</sup>

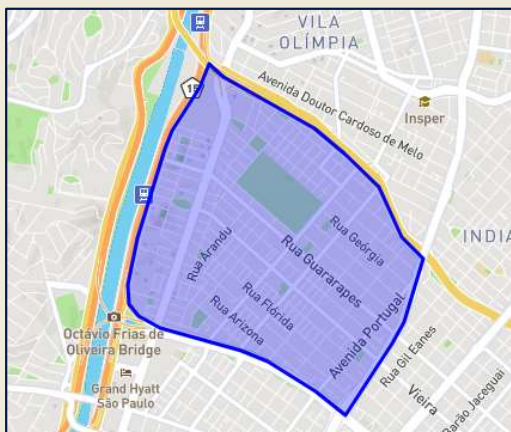
Classificação do Portfólio



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 m<sup>2</sup>

Vacância Média<sup>9</sup>  
24%\*

Custo no Fundo  
R\$ 14.786/m<sup>2</sup>

Custo Reposição<sup>10</sup>  
R\$ 20.955/m<sup>2</sup>

Classificação do Portfólio



### Nova Faria Lima



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis  
3

Área total alocada no  
Fundo

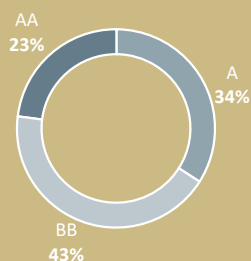
30.719 m<sup>2</sup>

Vacância Média<sup>9</sup>  
4%

Custo no Fundo  
R\$ 14.231/m<sup>2</sup>

Custo Reposição  
R\$ 36.955/m<sup>2</sup>

Classificação do Portfólio



### Pinheiros



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis  
4

Área total alocada no  
Fundo

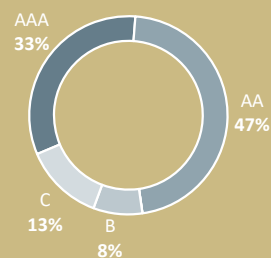
47.737 m<sup>2</sup>

Vacância Média<sup>9</sup>  
13%

Custo no Fundo  
R\$ 13.205/m<sup>2</sup>

Custo Reposição  
R\$ 20.952/m<sup>2</sup>

Classificação do Portfólio



## Carteira Imobiliária

### Vila Olímpia



Fonte: Buildings/Kinea

Quantidade de Imóveis  
2

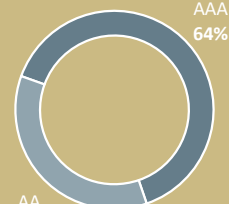
Área total alocada no  
Fundo  
16.154 m<sup>2</sup>

Vacância Média<sup>9</sup>  
13%

Custo no Fundo  
R\$ 14.321/m<sup>2</sup>

Custo Reposição  
R\$ 30.205/m<sup>2</sup>

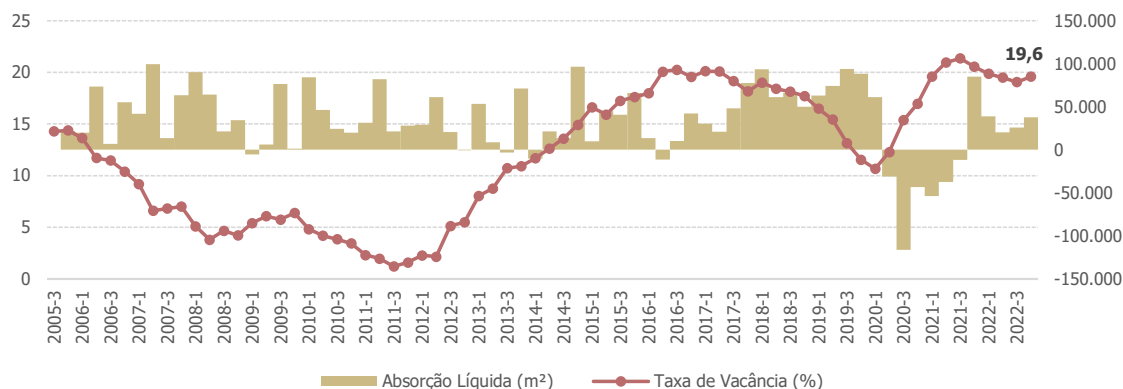
Classificação do Portfólio



## Mercados

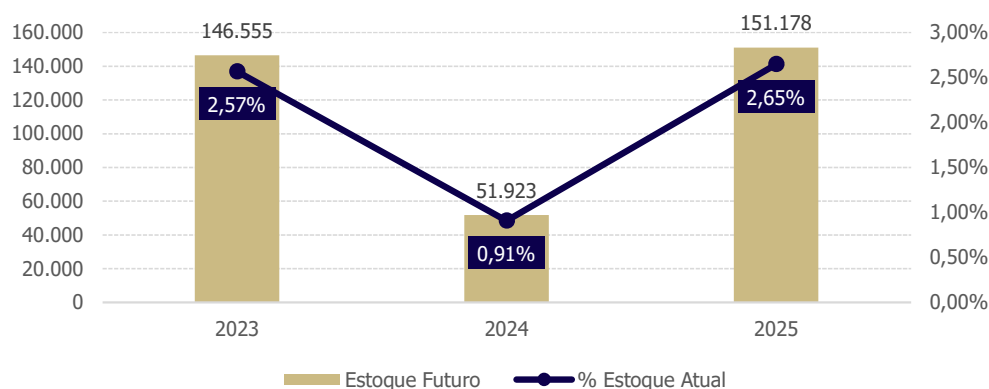
### Lajes corporativas

No quarto trimestre de 2022 o mercado de escritórios em São Paulo<sup>11</sup> teve uma absorção líquida positiva em 37.416 m<sup>2</sup> e um novo estoque de 75.233 m<sup>2</sup>, resultando em um leve aumento da taxa de vacância, de 19,1% para 19,6%. O nível de absorção líquida está menor em relação a 2018 e 2019, o que é compreensível pelo cenário macroeconômico incerto e por uma menor necessidade de área locável resultante do modelo híbrido de trabalho. As empresas retornaram ao trabalho presencial durante 2022 e a absorção líquida deve continuar positiva em 2023, o que contribuirá para a redução paulatina da taxa de vacância do mercado de São Paulo.



Fonte: Buildings

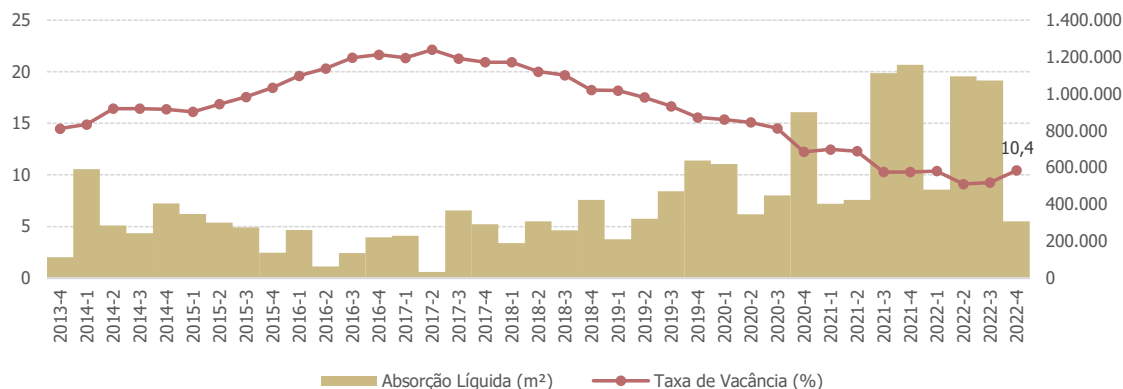
Com relação ao novo estoque projetado, visualizamos uma entrega média de 2,0% ao ano do atual estoque para os próximos 3 anos, que é controlado e não deve gerar excesso de oferta. Com isso, acreditamos que a vacância seguirá a mencionada trajetória de queda.



## Mercados

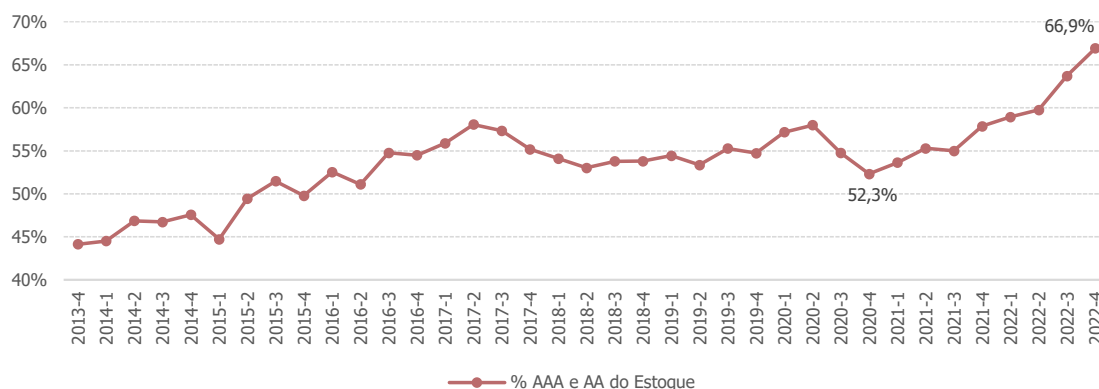
### Logístico

Em 2022 o mercado logístico<sup>12</sup> teve uma absorção líquida de 2.952.366 m<sup>2</sup>, em linha com o novo estoque de 3.320.731 m<sup>2</sup>. 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.

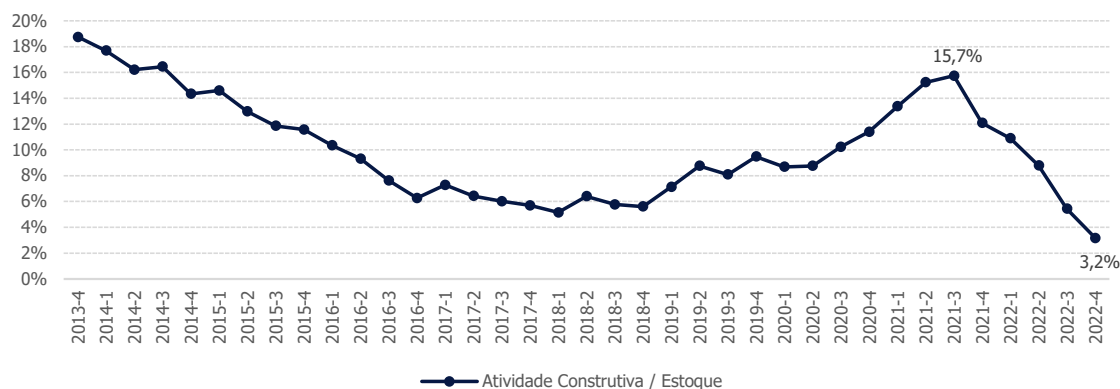


Fonte: Buildings

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.



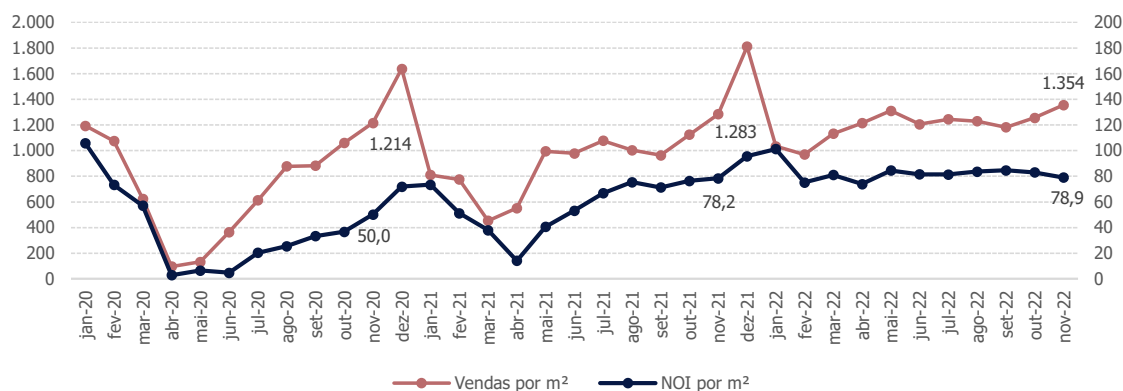
A atividade construtiva em relação ao estoque encontra-se em um nível baixo, de 3,2%. Mesmo que a absorção líquida de 2023 seja menor que a de 2021-2022, a taxa de vacância deve permanecer em níveis baixos tendo em vista a baixa entrega projetada.



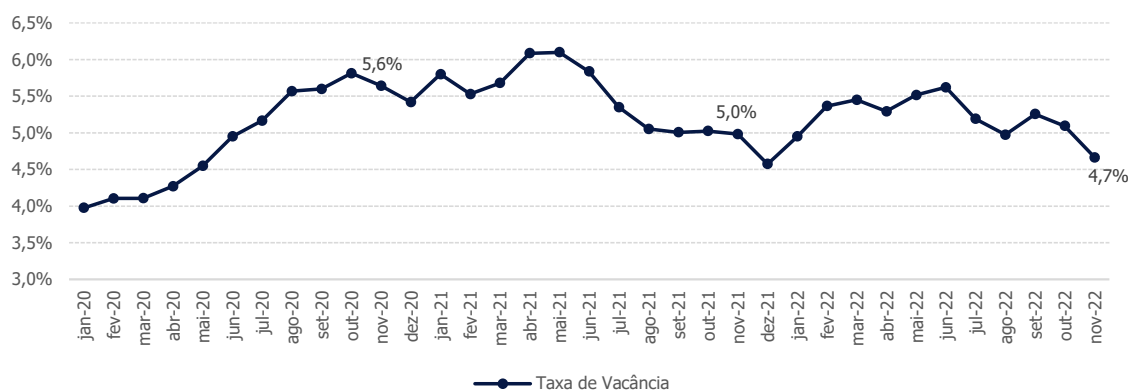
## Mercados

### Shoppings

Em 2022 os fundos listados de shoppings<sup>13</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 shoppings<sup>3</sup> 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	<b>739.288,57</b>
(+) Resultado Líquido de Ganho de Capital	-3.969,09	-1.242,98	0,00	-5.212,07	<b>-5.212,07</b>
(+) Receita Financeira	176.183,51	119.787,16	149.456,11	445.426,78	<b>835.915,16</b>
(-) Taxa de Administração	-21.488,81	-26.698,49	-28.099,83	-76.287,13	<b>-86.549,88</b>
(-) Outras Despesas	-2.694,20	-3.311,18	-10.197,67	-16.203,05	<b>-22.798,81</b>
<b>(=) Resultado</b>	<b>322.075,73</b>	<b>341.897,77</b>	<b>407.099,94</b>	<b>1.071.073,44</b>	<b>1.460.642,97</b>
<b>(-) Distribuição de Rendimentos</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-1.449.777,50</b>	<b>-1.449.777,50</b>	<b>-1.449.777,50</b>
(=) Reserva	322.075,73	341.897,77	-1.042.677,56	-378.704,06	<b>10.865,47</b>

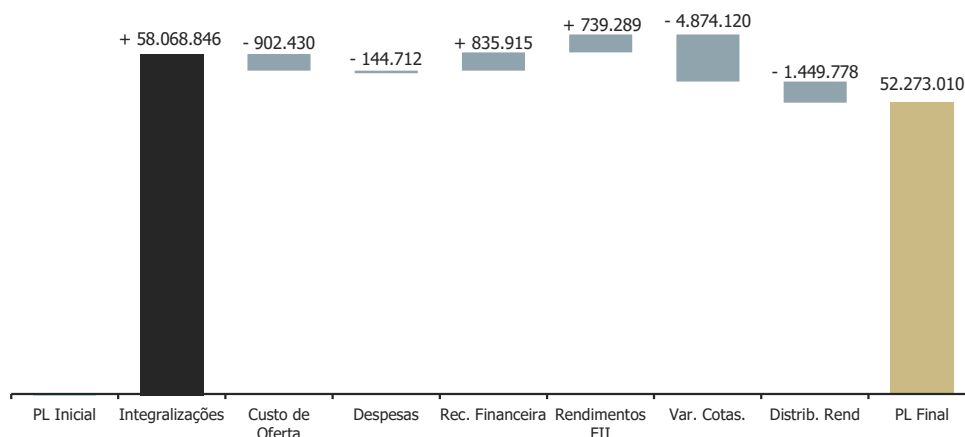
## Retorno Total

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 <sup>14</sup>	0,16%	0,70%	0,94%	-0,31%	-6,62%	-2,25%	-7,36%
CDI Líquido <sup>15</sup>	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 <sup>16</sup>	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](mailto:contato@kinea.com.br)