



## 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\$ 48.003.009,63

### VALOR PATRI. DA COTA

R\$ 82,78

Posição em 31/12/2024

### 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,

O quarto trimestre de 2024 apresentou uma piora do cenário fiscal brasileiro, refletindo-se diretamente nas expectativas de juros futuros, nos índices de inflação e no câmbio.

Em dezembro o Congresso aprovou o contingenciamento de gastos públicos proposto pelo governo, porém os cortes anunciados foram considerados insuficientes para o cumprimento do arcabouço fiscal previsto para o médio prazo - 2027. Nesse contexto o governo sinalizou a intenção de implementar, já em 2025, uma reforma tributária da renda para desonerar contribuintes com rendimentos até R\$ 5 mil mensais e a criar uma alíquota regressiva para quem recebe até R\$ 7 mil mensais. De acordo com o Ministério da Fazenda, o impacto estimado dessa medida é de R\$ 35 bilhões em perda de arrecadação, que seria compensada por meio da taxa de rendimentos mensais superiores a R\$ 50 mil, bem como do fim da isenção de imposto de renda para pessoas com doenças graves que recebem rendimentos superiores a R\$ 20 mil mensais.

A insuficiência das ações de controle do gasto público e a possibilidade de aprovação de uma reforma tributária sem a devida compensação reforçam a preocupação do mercado em relação à trajetória da dívida pública, posicionando prêmios de risco em patamares elevados e alimentando incertezas sobre o desempenho econômico futuro.

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 novembro o Federal Reserve reduziu a taxa de juros norte-americana em 25 pontos-base e houve uma revisão das projeções de inflação do FOMC, indicando expectativas para 2025 e 2026 acima das estimativas anteriores. Esse cenário decorre principalmente da incorporação das propostas de Donald Trump referentes às tarifas de importação, que tendem a pressionar os preços e a impactar a dinâmica inflacionária nos Estados Unidos. No mesmo período, o Banco Central do Brasil optou pela elevação da taxa básica de juros para 12,25% - com a sinalização de mais 100 pontos-base no horizonte -, buscando atenuar a atividade econômica, ainda resiliente, e conter a inflação que permanece superior à meta, agravada pela alta do dólar no 4º trimestre.

No 4º trimestre o **IFIX teve uma queda de 5,74%**. O Kinea Premium Properties teve uma queda de 5,63% 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.

Durante o trimestre fizemos movimentações visando elevar o retorno total do Fundo no médio e curto prazo. Aumentamos a exposição à fundos de escritórios e shoppings no trimestre com boas projeções de resultado operacional.

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 2,28% contra 25,85% do benchmark (IPCA + 5,5%).

No 4º trimestre de 2024 o mercado de escritórios em São Paulo<sup>1</sup> teve uma absorção líquida positiva em 61.874 m<sup>2</sup>, com 76.451 m<sup>2</sup> de novo estoque, resultando em um leve aumento da taxa de vacância, de 16,63% para 16,65%. A absorção líquida deste trimestre foi positiva e reflete a visão de melhora para o mercado de escritórios de São Paulo. O preço médio pedido nas lajes corporativas fechou 2024 em R\$120,40 versus R\$103,08 no mesmo período do ano anterior, representando um aumento nominal de 16%

Com a baixa entrega de novos estoques nos próximos trimestres, devido à dificuldade de realizar projetos nos atuais níveis de juros, e com o atual patamar de absorção líquida, projetamos o aumento dos valores de aluguéis, assim como uma leve queda na taxa de vacância no médio e longo prazo. 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 com nível de absorção líquida elevado, quando comparado aos últimos 3 anos, tendo absorvido 764.512 m<sup>2</sup> durante o 4º trimestre. A entrega de novos estoque no período foi de 805.512 m<sup>2</sup>, levemente superior à absorção líquida, elevando a taxa de vacância para 7,75%. A atividade construtiva em relação ao estoque encontra-se em um nível controlado, de 10,84%. As posições investidas neste segmento possuem uma taxa de vacância mínima e um resultado projetado crescente.

Ao final de dezembro de 2024, 97,0% da carteira do Fundo encontrava-se alocada em FIs. Desse percentual, o segmento com maior alocação é o de Escritórios, tese principal do Fundo, com 50,9%, além de alocações também em FIs 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.

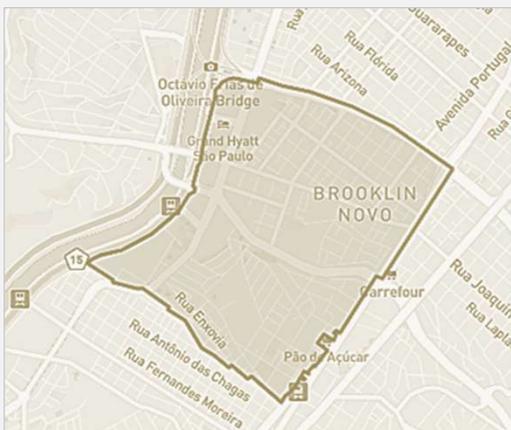
## ALOCAÇÃO POR MERCADO

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

Região	% do Fundo	Fração Ideal <sup>5</sup>	Área Total	R\$/m <sup>2</sup> - Custo <sup>6</sup>	R\$/m <sup>2</sup> - Mercado <sup>7</sup>	R\$/m <sup>2</sup> - Laudo <sup>8</sup>	R\$/m <sup>2</sup> - Repos. <sup>9</sup>
Chucri Zaidan	6,90%	457 m <sup>2</sup>	112.024 m <sup>2</sup>	R\$ 16.135/m <sup>2</sup>	R\$ 10.055/m <sup>2</sup>	R\$ 19.652/m <sup>2</sup>	R\$ 24.695/m <sup>2</sup>
Paulista	11,44%	530 m <sup>2</sup>	64.157 m <sup>2</sup>	R\$ 10.773/m <sup>2</sup>	R\$ 9.676/m <sup>2</sup>	R\$ 14.590/m <sup>2</sup>	R\$ 23.203/m <sup>2</sup>
Berrini	8,08%	387 m <sup>2</sup>	66.861 m <sup>2</sup>	R\$ 12.322/m <sup>2</sup>	R\$ 10.403/m <sup>2</sup>	R\$ 16.518/m <sup>2</sup>	R\$ 22.918/m <sup>2</sup>
Nova Faria Lima	3,75%	137 m <sup>2</sup>	25.747 m <sup>2</sup>	R\$ 26.212/m <sup>2</sup>	R\$ 20.047/m <sup>2</sup>	R\$ 30.408/m <sup>2</sup>	R\$ 40.417/m <sup>2</sup>
Pinheiros	8,37%	362 m <sup>2</sup>	70.712 m <sup>2</sup>	R\$ 12.877/m <sup>2</sup>	R\$ 11.081/m <sup>2</sup>	R\$ 18.185/m <sup>2</sup>	R\$ 22.751/m <sup>2</sup>
Vila Olímpia	3,70%	125 m <sup>2</sup>	16.342 m <sup>2</sup>	R\$ 13.779/m <sup>2</sup>	R\$ 13.670/m <sup>2</sup>	R\$ 19.373/m <sup>2</sup>	R\$ 33.035/m <sup>2</sup>
Outros	11,12%	810 m <sup>2</sup>	210.648 m <sup>2</sup>	R\$ 6.955/m <sup>2</sup>	R\$ 5.003/m <sup>2</sup>	R\$ 8.636/m <sup>2</sup>	-
Logístico	15,02%	2.024 m <sup>2</sup>	955.744 m <sup>2</sup>	R\$ 3.530/m <sup>2</sup>	R\$ 3.217/m <sup>2</sup>	R\$ 3.858/m <sup>2</sup>	-
Shopping	31,62%	1.456 m <sup>2</sup>	766.732 m <sup>2</sup>	R\$ 11.581/m <sup>2</sup>	R\$ 9.779/m <sup>2</sup>	R\$ 12.990/m <sup>2</sup>	-
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.289 m<sup>2</sup></b>	<b>2.288.967 m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 9.139/m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 8.958/m<sup>2</sup></b>	<b>R\$ 11.132/m<sup>2</sup></b>	<b>-</b>

## CARTEIRA IMOBILIÁRIA

### Chucri Zaidan



Quantidade de Imóveis

**6**

Área total alocada no Fundo

**112.024 m<sup>2</sup>**

Vacância Média<sup>10</sup>

**20,8%**

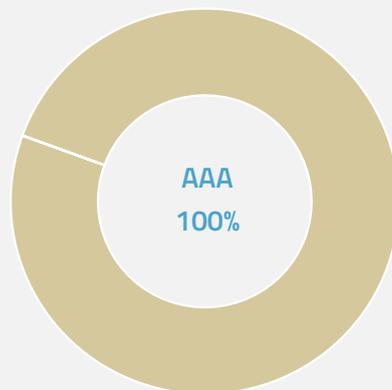
Custo no Fundo

**R\$ 16.135/m<sup>2</sup>**

Custo Reposição<sup>11</sup>

**R\$ 24.695/m<sup>2</sup>**

### Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

### Paulista



Quantidade de Imóveis

**10**

Área total alocada no Fundo

**64.157 m<sup>2</sup>**

Vacância Média<sup>10</sup>

**15,2%**

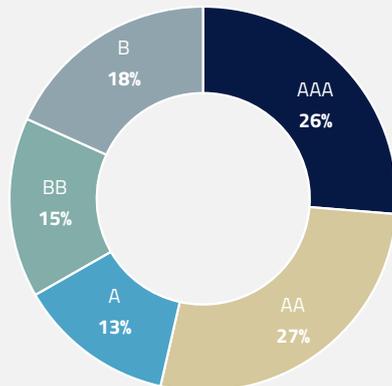
Custo no Fundo

**R\$ 10.773/m<sup>2</sup>**

Custo Reposição

**R\$ 23.203/m<sup>2</sup>**

### 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 m<sup>2</sup>

Vacância Média<sup>10</sup>

16,6%

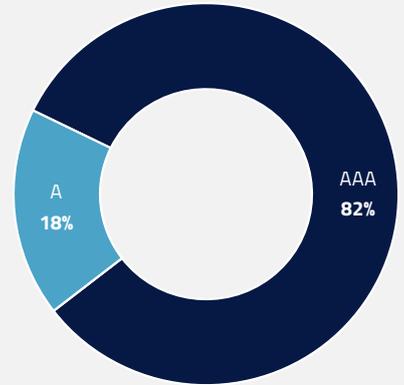
Custo no Fundo

R\$ 12.322/m<sup>2</sup>

Custo Reposição<sup>11</sup>

R\$ 22.918/m<sup>2</sup>

Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

Nova Faria Lima



Quantidade de Imóveis

6

Área total alocada no Fundo

25.747 m<sup>2</sup>

Vacância Média<sup>10</sup>

10,8%

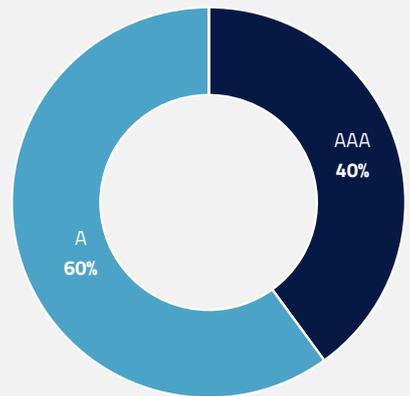
Custo no Fundo

R\$ 26.212/m<sup>2</sup>

Custo Reposição

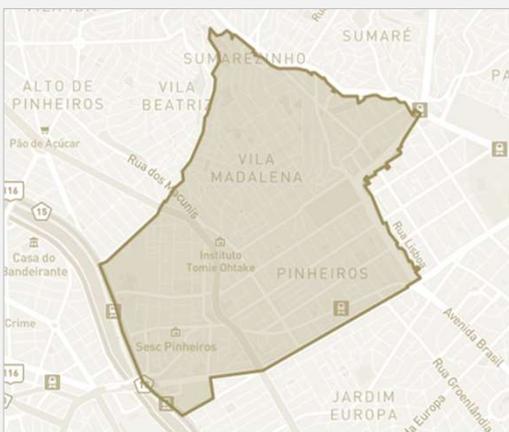
R\$ 40.417/m<sup>2</sup>

Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

Pinheiros



Quantidade de Imóveis

5

Área total alocada no Fundo

70.712 m<sup>2</sup>

Vacância Média<sup>10</sup>

13,9%

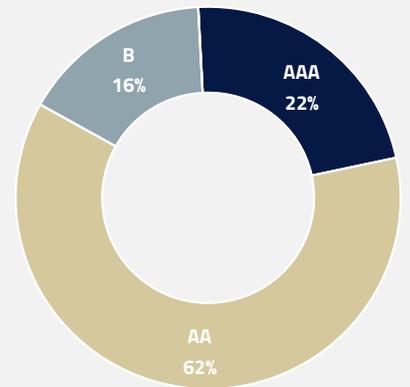
Custo no Fundo

R\$ 12.877/m<sup>2</sup>

Custo Reposição

R\$ 22.751/m<sup>2</sup>

Classificação do Portfólio



Fonte: Buildings/Kinea

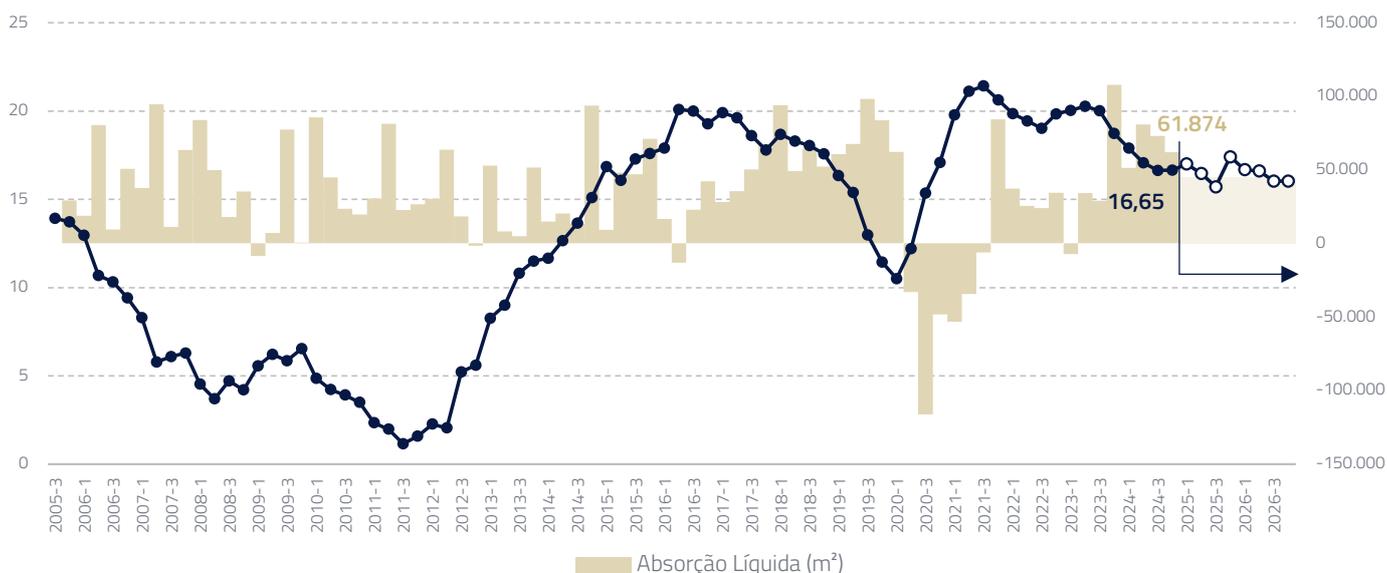


Fonte: Buildings/Kinea

## MERCADOS

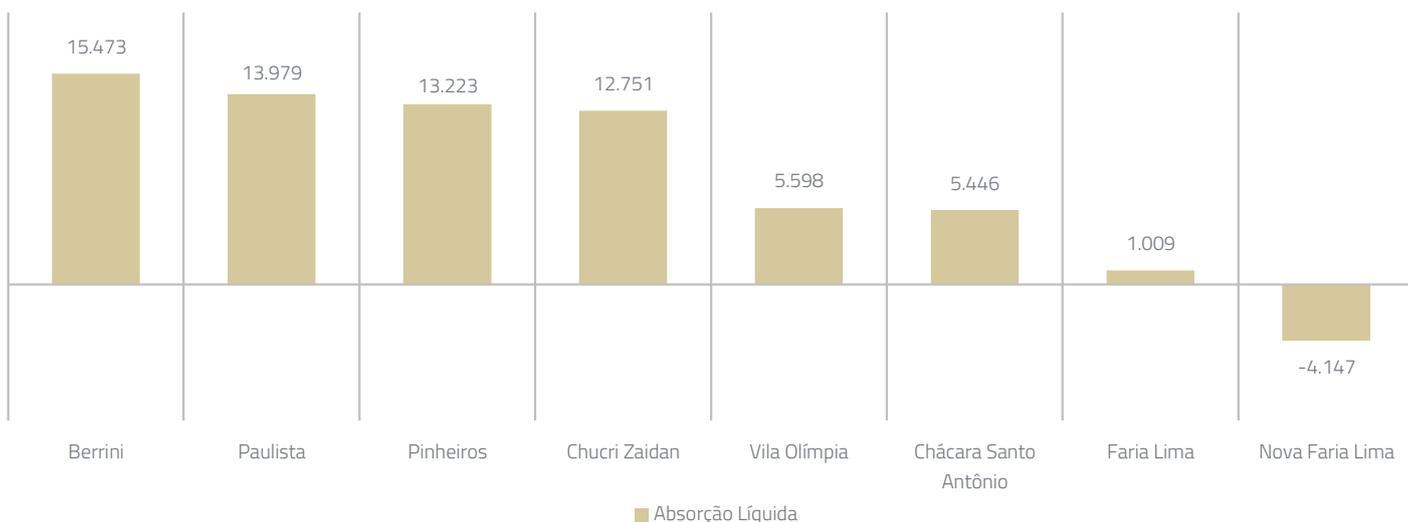
### LAJES CORPORATIVAS

No 4º trimestre de 2024 o mercado de escritórios em São Paulo<sup>12</sup> teve uma absorção líquida positiva em 61.874 m<sup>2</sup>, com 76.451 m<sup>2</sup> de novo estoque, resultando em um leve aumento da taxa de vacância, de 16,63% para 16,65%. A absorção líquida deste trimestre foi positiva e reflete a visão de melhora para o mercado de escritórios de São Paulo. Dado o patamar atual de absorção líquida e as entregas esperadas para os próximos anos, projetamos leve queda da taxa de vacância

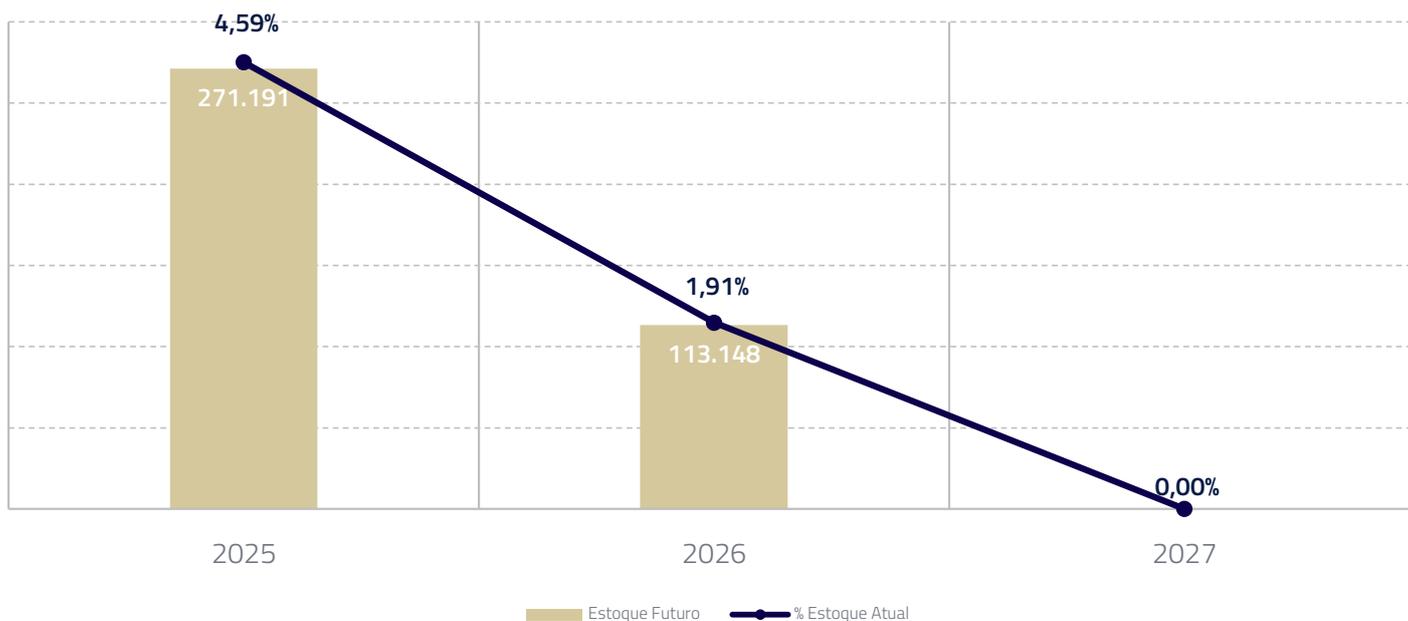


12. Regiões: Berrini, Chácara Santo Antônio, Chucru Zaidan, Faria Lima, Nova Faria Lima, Paulista, Pinheiros e Vila Olímpia. Classes: AAA, AA, A, BB e B.

A análise por região de São Paulo mostra que a Berrini, Paulista, Pinheiros e Chucri Zaidan tiveram uma absorção líquida relevante, com destaque para locações nos ativos Faria Lima Plaza, Salma Tower, Antonio das Chagas, Olímpia Top Office, Parque da Cidade – Torres B2 e B3, Brigadeiro Corporate e Paulista.

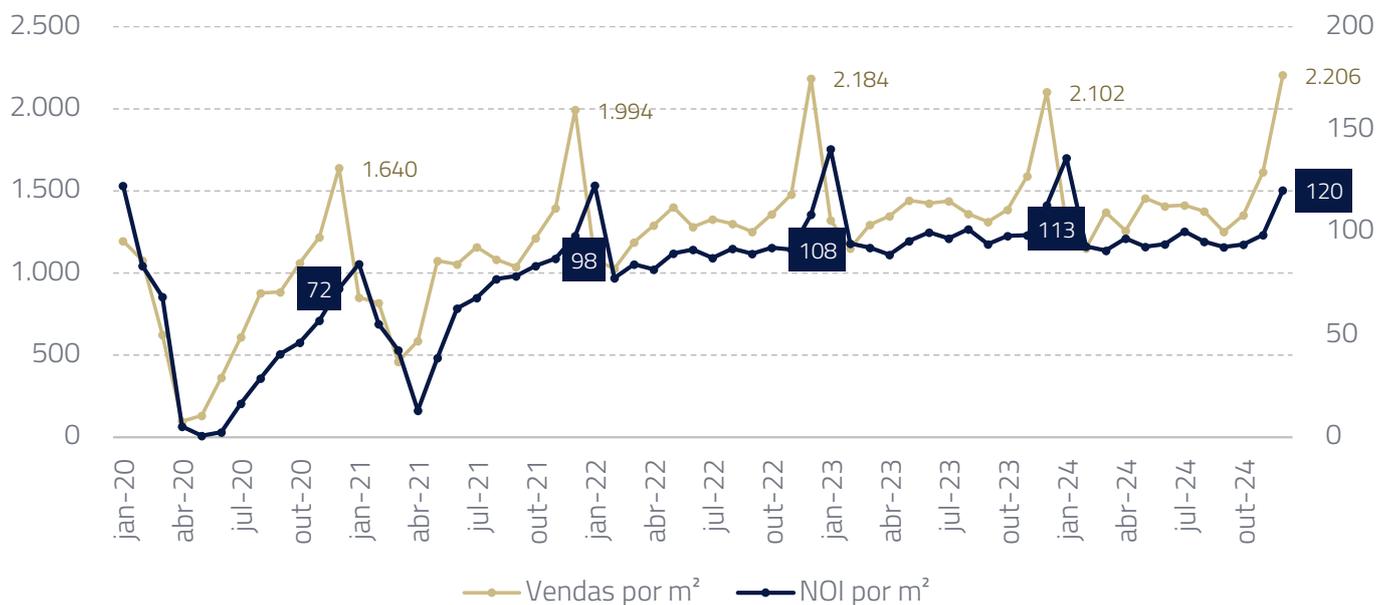


Com relação ao novo estoque projetado, visualizamos uma entrega média de 2,16% ao ano do atual estoque para os próximos 3 anos, que é controlado e não deve gerar excesso de oferta. Com isso, acreditamos que a vacância seguirá a mencionada trajetória de queda.

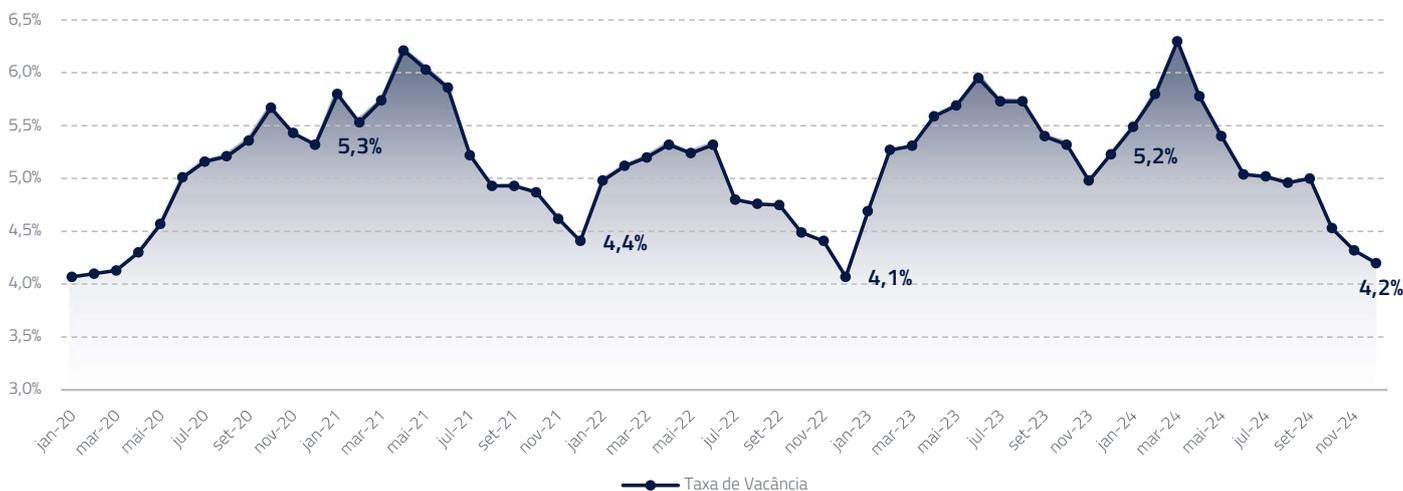


SHOPPINGS

No 4T24 os fundos listados de shoppings<sup>13</sup> tiveram resultados operacionais e financeiros ligeiramente acima do 4T23, com crescimento dos níveis de vendas e NOI 1,9% e 1,0%, 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 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.



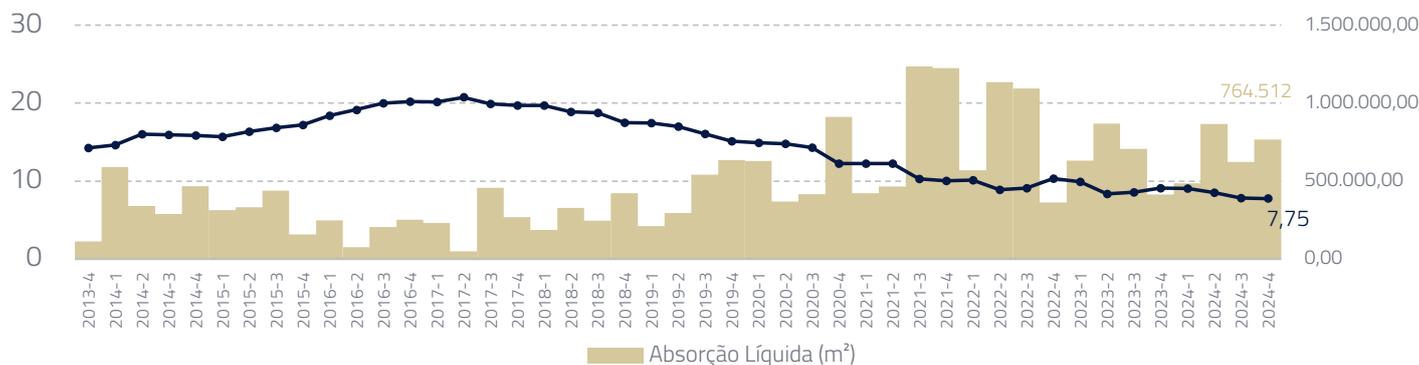
A taxa de vacância dos fundos listados de shoppings<sup>13</sup> se manteve controlada. No 4º trimestre de 2024 tivemos uma queda da taxa de vacância média, de 5,0% em setembro para 4,2% em dezembro. Para 2025 projetamos que o resultado operacional dos shoppings deve crescer entre 5% e 7,5% em relação a 2024.



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

## LOGÍSTICO

No 4T24 o mercado logístico<sup>14</sup> teve uma absorção líquida de 764.512 m<sup>2</sup>, abaixo do novo estoque de 805.604 m<sup>2</sup>. Este nível de absorção segue elevado considerando os últimos 3 anos. A taxa de vacância encerrou o 4T24 em 7,75%, 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 64,5% do estoque logístico em dezembro-2024 era composto por ativos de classe AAA e AA, frente a 61,9% em dezembro-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 10,8%. Com o nível de absorção líquida registrado até o final de 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.

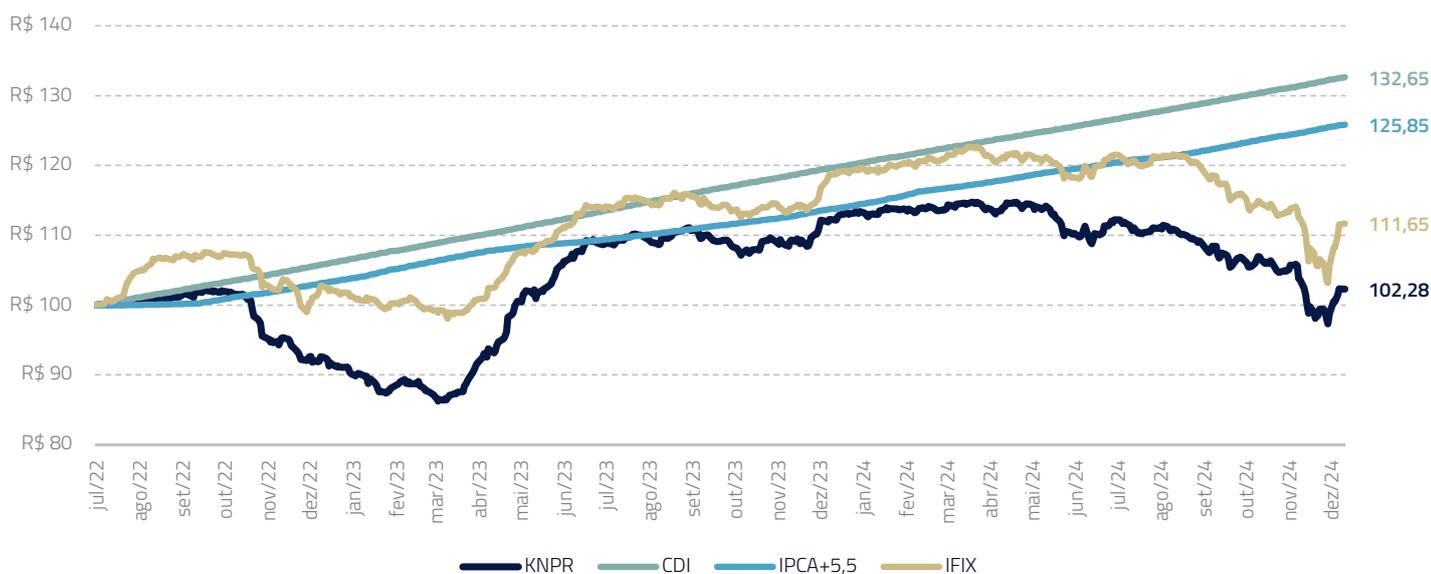
## RETORNO TOTAL

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

RETORNO TOTAL	out/24	nov/24	dez/24	4T24	Início
Cota Patrimonial	-1,38%	-3,03%	-1,33%	-5,63%	2,28%
CDI Líquido	0,79%	0,67%	0,79%	2,27%	27,75%
IPCA + 5,5%	1,05%	0,80%	0,97%	2,84%	25,85%
IFIX	-3,06%	-2,11%	-0,67%	-5,74%	11,65%
Cota Patrimonial x CDI Líquido	n/a	n/a	n/a	n/a	8,20%
Cota Patrimonial x IPCA + 5,5%	n/a	n/a	n/a	n/a	8,81%
Cota Patrimonial x IFIX	n/a	n/a	n/a	n/a	19,54%

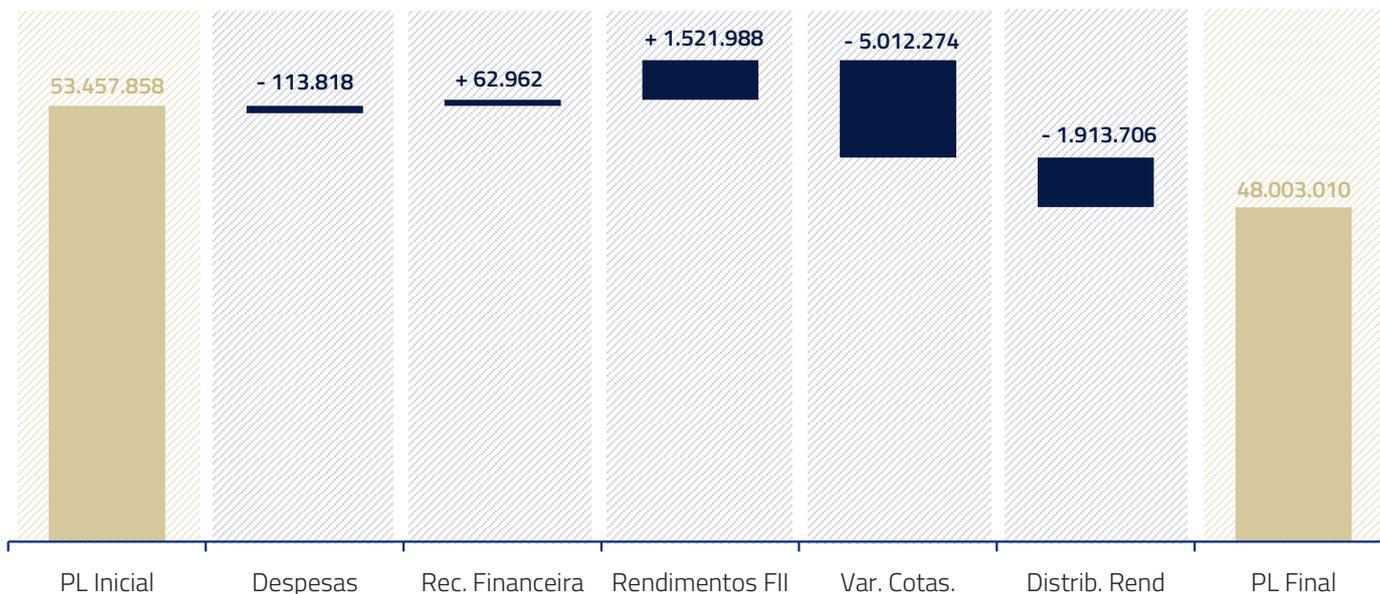
## RENTABILIDADE VS. INDICADORES

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
dez/24	R\$ 1.913.706,30	R\$ 3,30	R\$ 3,30	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