



KINEA HEDGE FUND **KNHF11**

OUTUBRO 2024
RAYANNY LAÍS
EDUCAÇÃO FINANCEIRA PARA TODA VIDA



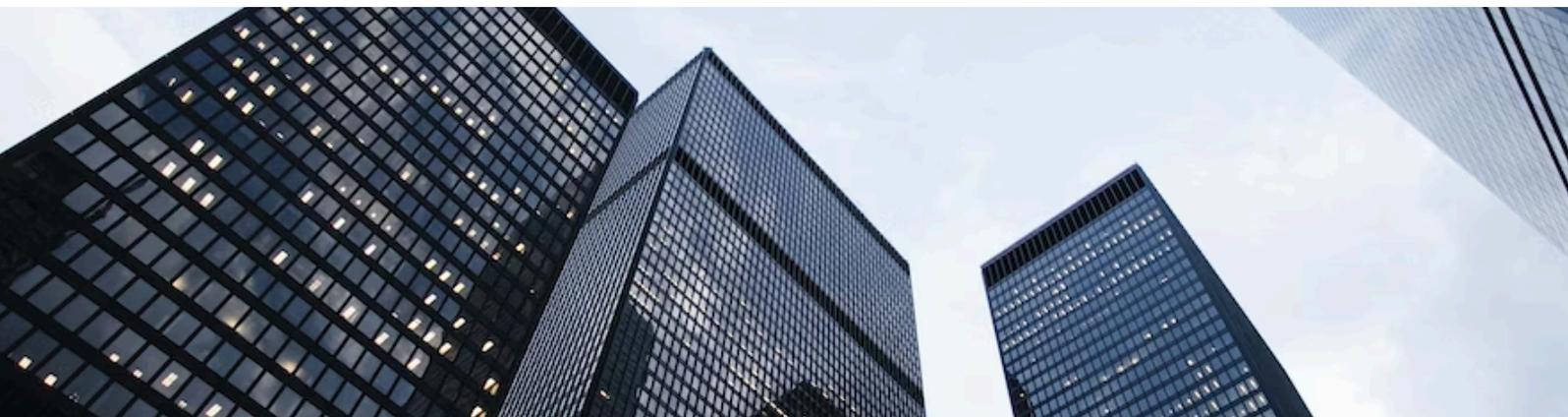
INTRODUÇÃO

O Kinea Hedge Fund (KNHF11) é um fundo Renda Gestão Ativa, que adota uma abordagem visando a obtenção de uma maior rentabilidade pelo fundo. Atua no segmento híbrido, com investimentos que possuem características mescladas entre os fundos de tijolos, que enquadram-se em imóveis físicos e os fundos de papel, designados de recebíveis mobiliários. Essa diversificação proporciona um ponto positivo para os stakeholders. O objetivo do fundo é renda recorrente de ganhos de capital, com um retorno absoluto. Sendo fortificado com uma gestão ativa multidisciplinar, e que traz uma diversificação da carteira com diferentes ativos do setor imobiliários que é gerida pela equipe da Kinea. O Patrimônio Líquido do FII é de R\$1,96 bilhão, sendo segmentado em 7 ativos, dentre eles: CRI, FII, ações e projetos de desenvolvimento. Ademais, o fundo conta com uma taxa de administração de 1,20% somadas ao ano, demonstrando um baixo custo de aquisição.

SEGMENTO

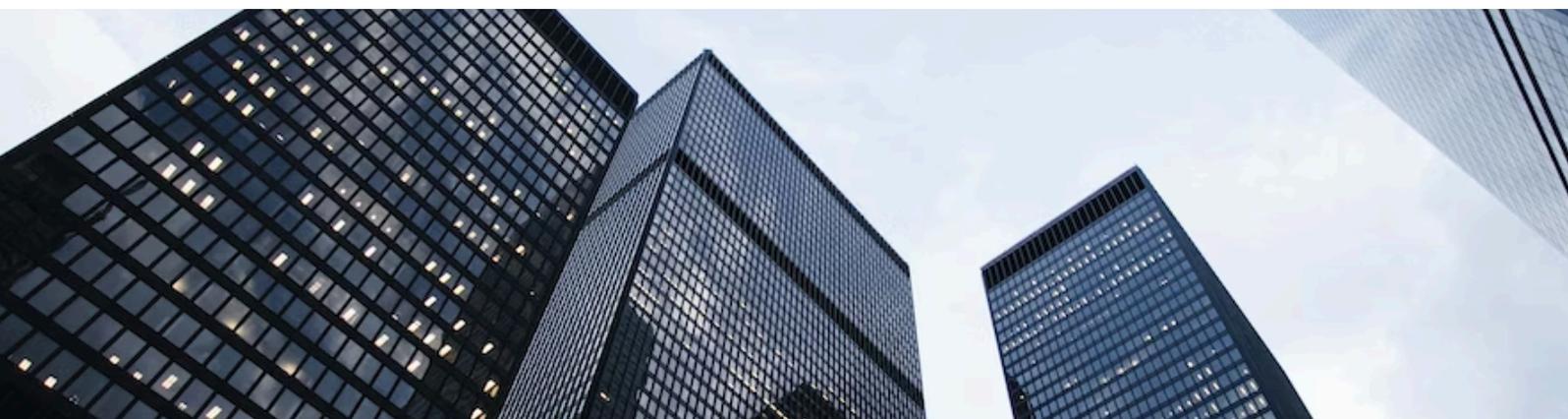
O KNHF11 é um fundo caracterizado com uma abordagem ativa para a gestão de seus ativos, objetivando uma maior rentabilidade do fundo através da sua valorização. Essa gestão ativa pode ser enxergada na aquisição de ativos para o próprio FII, buscando reforçar a sua carteira e gerar segurança para os cotistas. É um fundo imobiliário híbrido, que apresenta características de um fundo de tijolo, mas não exclui as do fundo de papel. Com isso, na sua carteira, é comum ativos como CRI e imóveis que recebem renda através do aluguel.

Ativo	% Alocado (% do PL)	Indexador
CRI	11,8%	CDI +
CRI	47,1%	Inflação +
Cotas de FII	12,8%	-
Imóveis	20,5%	-
Ações	0,8%	-
LCI	10,3%	%CDI
Caixa	6,8%	%CDI
Total	110,2%	



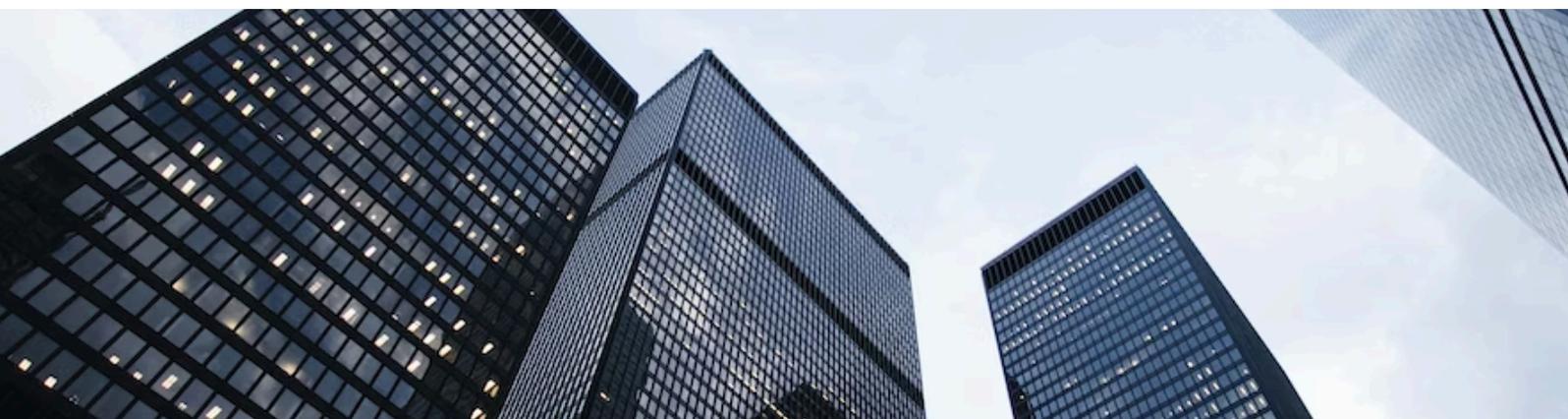
CARTEIRA

	ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO¹	TAXA MTM¹	SALDO AQUISIÇÃO (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA
1	CRI	23L2415875	Ed. E-Tower	OPEA	IPCA +	8,25%	9,52%	61,6	58,6	2,7%
2	CRI	23H1297198	MRV 112	VERT	IPCA +	11,00%	10,98%	54,6	54,6	2,5%
3	CRI	23F1528771	Creditas - 114	VERT	IPCA +	10,50%	11,48%	56,8	53,4	2,5%
4	CRI	24C1475909	Portfólio de Ed. Corporativos em São Paulo	OPEA	IPCA +	7,75%	8,50%	51,3	49,7	2,3%
5	CRI	23E1551134	Creditas - 108	VERT	IPCA +	10,50%	11,34%	51,0	48,3	2,2%
6	CRI	23I1554111	MRV pro-soluto 214	TRUE	IPCA +	10,70%	11,15%	50,9	47,9	2,2%
7	CRI	23G1987539	Estoque Residencial Jardins, Vila Madalena e Klabin	TRUE	IPCA +	10,00%	11,41%	49,6	47,6	2,2%
8	CRI	23E1576858	Creditas - 109	VERT	IPCA +	10,50%	11,48%	50,0	47,0	2,2%
9	CRI	23L1438568	Recebíveis pro-soluto II	TRUE	IPCA +	8,90%	9,86%	48,1	47,0	2,2%
10	CRI	23F0918527	Creditas - 111	VERT	IPCA +	10,50%	11,41%	49,3	46,5	2,1%
11	CRI	23F0923453	Creditas - 110	VERT	IPCA +	10,50%	11,35%	48,8	46,3	2,1%
12	CRI	24C2137614	Creditas - 130	VERT	IPCA +	8,45%	10,31%	49,5	43,2	2,0%
13	CRI	24C1988647	GS Souto II	TRUE	IPCA +	11,00%	11,38%	40,9	40,1	1,9%
14	CRI	23C1843006	MRV pro-soluto 153	TRUE	IPCA +	11,66%	12,05%	35,0	34,2	1,6%
15	CRI	23C1843839	MRV pro-soluto 154	TRUE	IPCA +	11,66%	12,03%	32,3	31,6	1,5%
16	CRI	22G0002205	BC Energia	TRUE	IPCA +	11,65%	12,97%	29,1	27,7	1,3%
17	CRI	23L1773235	Galpões Logísticos Recife, Camaçari e Fortaleza	TRUE	IPCA +	8,75%	8,99%	25,3	25,0	1,2%
18	CRI	23L0109067	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	12,17%	25,0	24,4	1,1%
19	CRI	21E0407810	Gazit Malls	TRUE	IPCA +	7,99%	8,09%	18,6	16,4	0,8%
20	CRI	23L0109145	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	12,27%	15,5	15,1	0,7%
21	CRI	24D2944088	Bemol – Home Equity	PROV	IPCA +	9,00%	9,13%	15,0	14,9	0,7%
22	CRI	23L0109144	Projeto Jardim das Perdizes	TRUE	IPCA +	11,00%	12,23%	13,4	13,1	0,6%
23	CRI	23E1576860	Creditas - 109	VERT	IPCA +	14,80%	15,77%	11,8	11,2	0,5%
24	CRI	24C2137631	Creditas - 130	VERT	IPCA +	10,45%	8,01%	9,4	11,2	0,5%
25	CRI	23F0918777	Creditas - 111	VERT	IPCA +	14,80%	15,77%	11,7	11,1	0,5%
26	CRI	23F0923454	Creditas - 110	VERT	IPCA +	14,80%	15,77%	10,8	10,3	0,5%
27	CRI	22D1068881	Desenvolvimento Extrema	TRUE	IPCA +	10,08%	11,13%	10,3	10,0	0,5%
28	CRI	23E1551135	Creditas - 108	VERT	IPCA +	14,80%	15,70%	8,8	8,4	0,4%
29	CRI	24A2483764	Projeto Vila Prudente	TRUE	IPCA +	10,74%	11,99%	5,0	4,8	0,2%
30	CRI	23E1528772	Creditas - 114	VERT	IPCA +	14,80%	15,77%	3,9	3,7	0,2%
31	CRI	23H1297150	MRV 112	VERT	IPCA +	11,00%	10,98%	1,0	1,0	0,0%



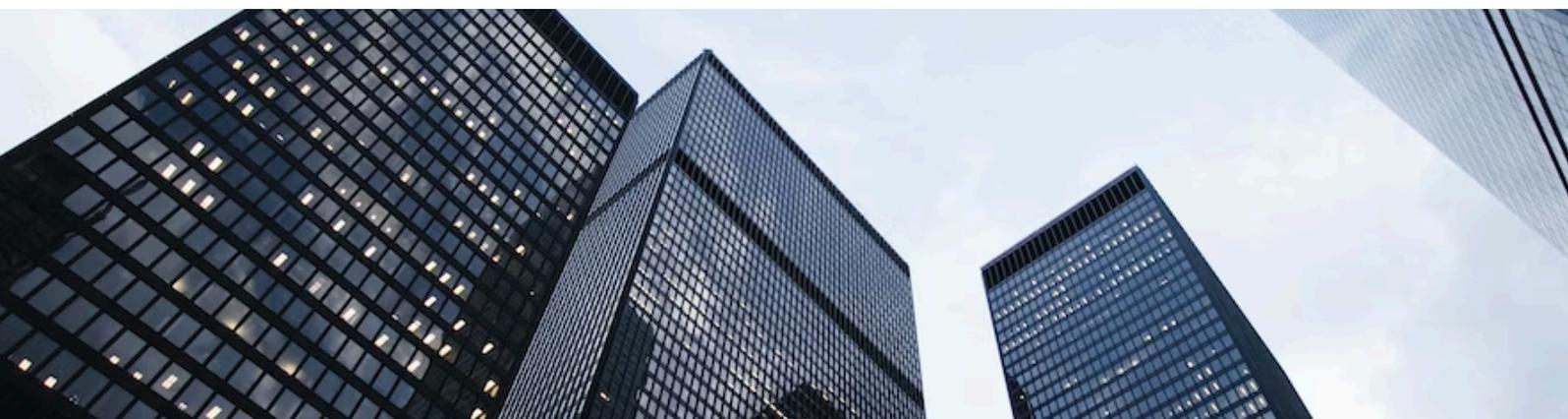
CARTEIRA

32	CRI	23C1221667	Estoque residencial Curitiba	VIRG	CDI +	5,30%	5,30%	35,1	35,1	1,6%
33	CRI	24C1693601	São Benedito - Projeto Harissa	BARI	CDI +	3,40%	3,40%	32,7	32,3	1,5%
34	CRI	22L1603918	Projeto Imobiliário Sorocaba	TRUE	CDI +	5,75%	5,75%	30,2	30,2	1,4%
35	CRI	23B0584725	Recebíveis pro-soluto I	TRUE	CDI +	6,00%	6,08%	23,8	23,2	1,1%
36	CRI	23B0808932	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	20,6	20,6	1,0%
37	CRI	23B0584796	Recebíveis pro-soluto I	TRUE	CDI +	6,00%	6,08%	18,2	17,8	0,8%
38	CRI	23B0808931	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	11,5	11,5	0,5%
39	CRI	23B0808933	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	11,0	11,0	0,5%
40	CRI	23B0808928	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	10,5	10,5	0,5%
41	CRI	24F1645739	WT Technology Park	VIRG	CDI +	2,60%	2,60%	10,2	10,2	0,5%
42	CRI	23I1554281	MRV pro-soluto 224	TRUE	CDI +	5,17%	5,17%	10,3	9,8	0,5%
43	CRI	23B0808930	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	9,5	9,5	0,4%
44	CRI	23B0808926	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	8,3	8,3	0,4%
45	CRI	24A2477852	Projeto Freguesia do Ô	TRUE	CDI +	3,95%	3,95%	2,4	2,3	0,1%
46	FII	ICNE11	FII Ícone	-	INCC-DI +	13,00%	13,00%	19,6	19,6	0,9%
47	FII	-	Carteira de FIIs	-	-	-	-	251,2	251,2	11,6%
48	Ações	-	Carteira de ações	-	-	-	-	16,2	16,2	0,8%
49	Imóveis	-	Carteira de imóveis	-	-	-	-	403,2	403,2	18,6%
50	LCI	-	LCI		%CDI		98,60%	203,1	203,1	9,4%
51	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	133,0	133,0	6,1%
Total								2.176,2	2.162,9	100,0%



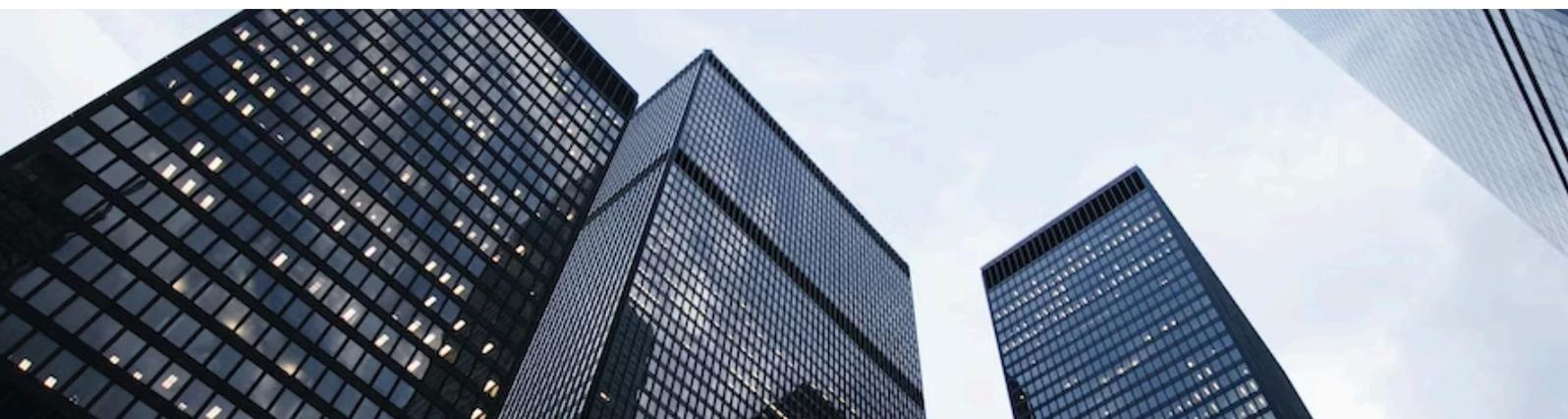
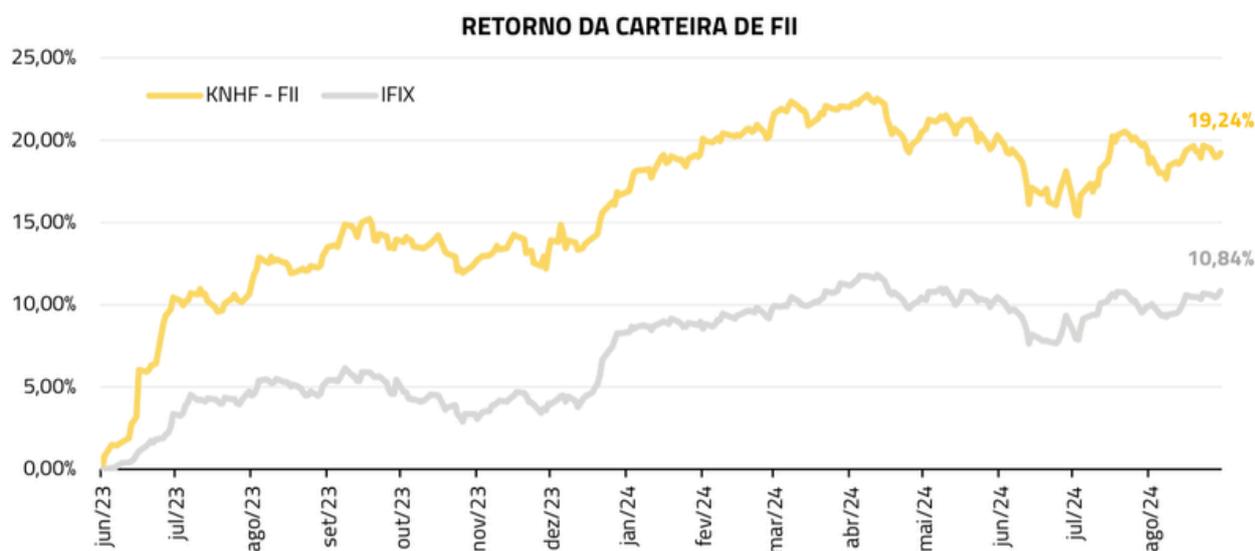
GESTÃO

O KNHF11 é gerido pela Kinea, gestora com vasta experiência no mercado que possui R\$86,6 bilhões sob gestão. A Kinea foi fundada em 2007 por um grupo de ex-executivos do BankBoston, liderados pelo atual CEO, Marcos Varri, em sociedade com o banco Itaú. Em 2008, a gestora lançou seu primeiro fundo imobiliário e após 1 ano, iniciou suas atividades em private equity, um dos principais braços da gestora até os dias atuais. Já em 2010, a gestora lançou ao mercado seu primeiro fundo listado em bolsa, o KNRI11, um fundo de papel que segue em operação até os dias atuais. Após tais feitos, a gestora seguiu sua trajetória de expansão nos segmentos de gestão de fundos imobiliários e private equity, entrando depois também no setor de crédito privado. Atualmente, a gestora é responsável pela gestão de vários fundos com alta liquidez no mercado, como o KNIP11, KNSC11, KNCR11 e KNRI11.



HISTÓRICO E COMPARATIVO

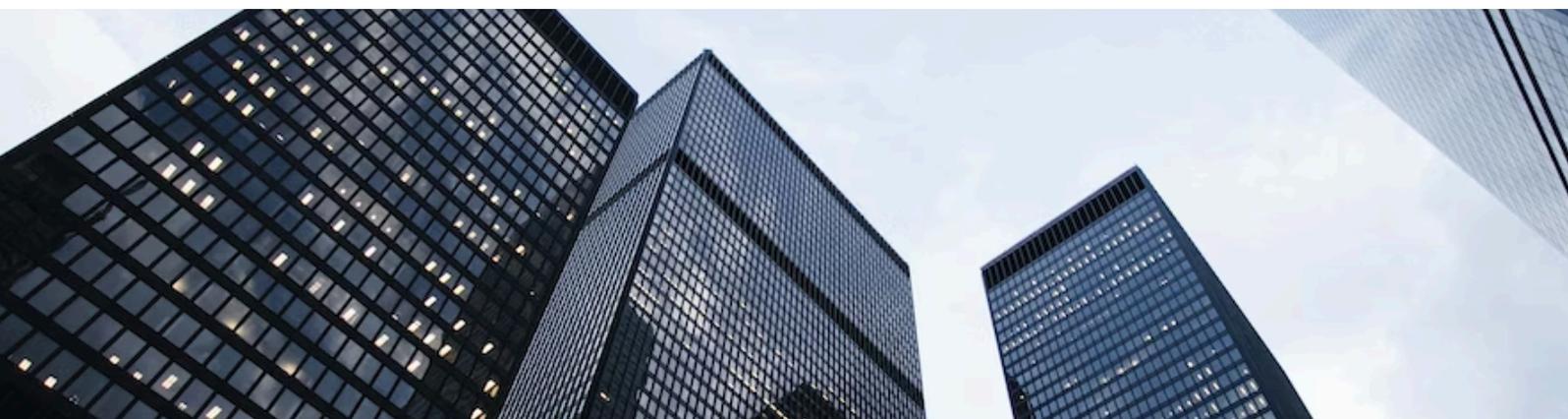
O KNHF11 possui listagem na bolsa de valores desde fevereiro de 2023, demonstrando um curto espaço de tempo e reforçando a ausência de solidez do fundo nos momentos de crises. Como comparativo, o FII evidenciou um retorno na sua carteira superior ao IFIX, que atua como um indicador de desempenho. Esse cenário é enxergado de forma positiva, visto que apesar de uma recente listagem, o fundo demonstra rentabilidade. Dentre os ativos que compõem a carteira de fundos imobiliários do KNHF11, tem-se no segmento de escritórios, galpões logísticos, shoppings, CRI e residencial. Ademais, o Kinea Hedge Fund adota uma abordagem multi estratégica, com uma linearização dos dividendos e um pagamento contínuo, registrando uma solidez, apesar do seu pouco tempo desde o IPO.



CONCLUSÃO

Por fim, para a tomada de decisão final, é necessário analisar todos os pontos apresentados anteriormente, além de analisar seu preço atual. Dessa maneira, o KNHF11 é um fundo que possui uma diversificação interessante, já que possui mais de 40 CRIs em carteira. Além disso, o fundo negocia a 0,94x o seu P/VP, com o mercado pagando abaixo do preço de seu patrimônio líquido. Dessa maneira, existe um desconto no fundo, fazendo com que o investidor que deseja adquirir o KNHF11 para sua carteira adquira um FII de uma boa gestora a um preço descontado.

Preço cota	R\$ 94,35
VP cota	R\$ 99,85
Dividend Yield (12M)	11,71%
P/VP	0,94



DISCLAIMER

- Este relatório é de cunho educacional e não é para levar em consideração nenhuma recomendação de compra ou venda, pois nenhum dos membros que fizeram o relatório possuem CNPI;
- Os membros que fizeram o relatório se exime de qualquer responsabilidade sobre ganhos ou perdas no uso desse relatório para tomar decisões de investimentos particulares;
- É vedado circular este relatório sem a devida menção da fonte e reconhecimento ao trabalho próprio desenvolvido aqui pelos membros;
- Toda análise elaborada aqui utilizou demonstrativos divulgados pelas empresas, além da opinião de analistas, dados do IBGE, BC e demais instituições de credibilidade. A nossa análise interna baseou-se em técnicas de valuation, beta, volatilidade, índices e outros comparativos usados no mercado financeiro.

