

KNHF11

Kinea Hedge Fund

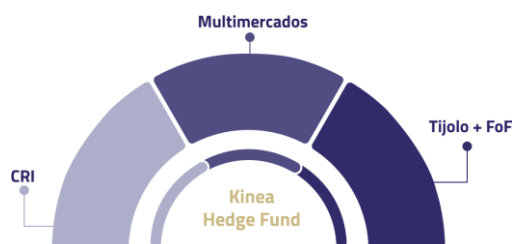
Relatório - Maio 2023

Objetivo do Fundo

Gerar retorno absoluto, resultante de renda recorrente e de ganhos de capital, a partir de uma gestão ativa multidisciplinar, com uma carteira composta por diferentes ativos do setor imobiliário e gerida por diferentes equipes da Kinea.

O que é o Kinea Hedge Fund?

O Kinea Hedge Fund é o único Fundo Imobiliários da Kinea que contempla a **expertise de Gestão** das áreas de **CRI, Tijolo, FoF e Multimercados**.



MANDATO HÍBRIDO

O Fundo irá buscar oportunidades ativamente em diversos subsegmentos do Mercado Imobiliário: **CRI, FII, Tijolo, Ações e Projetos de Desenvolvimento**.

EXPERTISE E TRACK RECORD

O fundo se beneficiará da expertise e do track record de diferentes Equipes de Gestão da Kinea, o que resultará em uma carteira complementar e de alto valor agregado nos diversos subsegmentos.

Posição ao final do Período

Na data deste relatório, o Fundo apresentava alocação, em relação ao seu patrimônio, de 77,7% em CRIs, 8,5% em LCI, 1,7% em cotas de FII e 12,1% em outros instrumentos de caixa. A parcela investida em CRIs em CDI corresponde a 33,3% do patrimônio, a um yield médio (Curva) de CDI + 4,91% a.a. e com prazo médio de 4,1 anos. Já a fração investida em CRIs em IPCA corresponde a 52,9% do patrimônio líquido do Fundo, remunerados a um yield médio (Curva) de IPCA + 11,28% a.a. e com duration de 5,8 anos (para maiores detalhes, favor ver a seção "Resumo da Carteira").

(...)

07/02/2023

início do fundo

1,20% a.a.

taxa de administração

não há

taxa de performance

Intrag DTVM Ltda

administrador

Kinea Investimentos Ltda.

gestor

Público geral

tipo de investidor

Principais movimentações na carteira do fundo

No mês de maio, realizamos novos investimentos de R\$ 295,5 milhões nos CRIs Creditas 108, 109, 110 e 111. Seguem informações destacadas abaixo:

Devedor / Ativo	Volume (R\$ milhões)	Taxa	Descrição	Garantias*
CRIs Creditas 108, 109, 110 e 111 (Sênior)	251,2	IPCA+ 10,50%	CRIs baseados em carteiras de recebíveis de empréstimos de Home Equity, originadas pela Creditas. As carteiras que lastreiam os CRIs são muito diversificadas e com LTV baixo, possuindo risco de crédito adequado.	AF e Subordinação
CRIs Creditas 108, 109, 110 e 111 (Mezanino)	44,3	IPCA+ 14,80%		

Além das alocações em CRIs demonstradas acima, iniciamos neste mês as primeiras alocações em cotas de fundos imobiliários, visando complementar as classes de ativos investidas, obtendo diversificação de risco com retorno total atrativo. Espera-se neste momento que o fundo tenha uma posição de até 15% do patrimônio nessa tipologia de ativo.

Acreditamos que a inflação mais controlada e próxima à meta perseguida pelo Banco Central deve contribuir para uma queda de juros ao longo dos próximos 2 anos. Os fundos imobiliários que tendem a valorizar mais neste cenário de queda de juros são os que investem em ativos reais, portanto as alocações em andamento focam nesta classe.

As oportunidades em análise e em investimento envolvem FIIs dos setores de Shopping Center, Logística e Desenvolvimento. O foco está em ativos que apresentam crescimento projetado de rendimentos - via redução de custo de dívida, absorção de áreas vagas, aumento de vendas e de aluguel - e potenciais ganhos de resultado com alienação de imóveis em seus portfólios. Espera-se que estes ativos contribuam para a valorização patrimonial e aumento de rendimentos do Kinea Hedge Fund.

Carteira Atual:

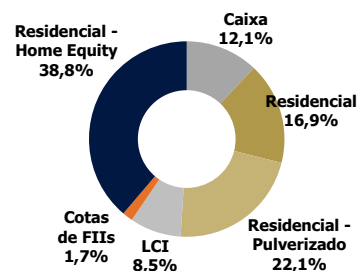
Ao término do mês, o Fundo apresentava a seguinte carteira de CRI e LCI:

ATIVO	CÓDIGO DO ATIVO	DEVEDOR / ATIVO IMOBILIÁRIO	EMISSOR	INDEX.	TAXA AQUISIÇÃO ¹	TAXA MTM ²	SALDO CURVA (R\$ milhões)	SALDO MTM (R\$ milhões)	% DA CARTEIRA	
1	CRI	23B0584725	Recebíveis Pro-Soluto I *	TRUE	CDI +	6,00%*	5,87%	35,5	34,7	4,5%
2	CRI	23C1221667	Estoque Residencial Curitiba	VIRG	CDI +	5,30%	5,30%	35,3	35,3	4,6%
3	CRI	22L1603918	Projeto Imobiliário Sorocaba	TRUE	CDI +	5,75%	5,75%	30,5	30,5	4,0%
4	CRI	23B0584796	Recebíveis Pro-Soluto I *	TRUE	CDI +	6,00%*	5,87%	26,6	26,0	3,4%
5	CRI	23B0808932	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	17,3	17,3	2,3%
6	CRI	23B0808931	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	12,2	12,2	1,6%
7	CRI	23B0808933	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	9,9	9,9	1,3%
8	CRI	23B0808928	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	8,8	8,8	1,1%
9	CRI	23B0808930	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	8,0	8,0	1,0%
10	CRI	23B0808926	Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	VERT	CDI +	3,25%	3,25%	7,2	7,2	0,9%
11	CRI	23F0923453	Creditas 110 - Sênior	VERT	IPCA +	10,50%	10,44%	64,0	64,0	8,3%
12	CRI	23F0918527	Creditas 111 - Sênior	VERT	IPCA +	10,50%	10,23%	63,3	63,3	8,3%
13	CRI	23E1576858	Creditas 109 - Sênior	VERT	IPCA +	10,50%	10,43%	63,0	63,3	8,3%
14	CRI	23E1551134	Creditas 108 - Sênior	VERT	IPCA +	10,50%	10,50%	61,9	61,9	8,1%
15	CRI	23C1843006	MRV Pro-Soluto 153 e 154	TRUE	IPCA +	11,66%	12,24%	57,8	56,0	7,3%
16	CRI	23C1843839	MRV Pro-Soluto 153 e 154	TRUE	IPCA +	11,66%	12,29%	54,2	52,5	6,9%
17	CRI	23F0923454	Creditas 110 - Mezanino	VERT	IPCA +	14,80%	14,80%	11,3	11,3	1,5%
18	CRI	23F0918777	Creditas 111 - Mezanino	VERT	IPCA +	14,80%	14,32%	11,2	11,2	1,5%
19	CRI	23E1576860	Creditas 109 - Mezanino	VERT	IPCA +	14,80%	14,75%	11,1	11,2	1,5%
20	CRI	23E1551135	Creditas 108 - Mezanino	VERT	IPCA +	14,80%	14,80%	10,9	10,9	1,4%
21	FII	-	Carteira de FIIs	-	-	-	-	13,3	13,3	1,7%
22	LCI	-	LCI	-	%CDI	-	99,00%	65,1	65,1	8,5%
23	Cx.	-	Títulos Públicos Federais	-	-	-	-	92,4	92,4	12,1%
Total							770,7	766,1	100%	

*Taxa de aquisição se refere a uma taxa alvo all-in

Alocação atual de
87,9%
do Patrimônio Líquido

Ativo	% Alocado (% do PL)	Indexador	Taxa Média (Curva)
CRI	24,8%	CDI +	4,91%
CRI	52,9%	IPCA +	11,28%
LCI	8,5%	%CDI	99% CDI
FIIs	1,7%	-	-
Caixa	12,1%	%CDI	100% (-) IR
Total	100,0%		



* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRIs usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants Corporativos, que são restrições e/ou obrigações que a empresa assume, normalmente em relação a um nível de endividamento máximo. Finalmente, vale ressaltar que as operações com garantia real (AF) usualmente possuem covenants de LTV máximo.

Distribuição de dividendos

Os dividendos referentes a maio, cuja distribuição ocorrerá no dia 14/06/2023, são de R\$ 1,04 por cota e representam uma rentabilidade, isenta do imposto de renda para as pessoas físicas, de 1,04% considerando a cota média de ingresso de R\$ 100,00, que corresponde 93% da taxa DI do período e 109% do CDI considerando o gross-up do IR à alíquota de 15%.

Período	Valores de referência			Valor da cota R\$ 100,00		
	Resultado Gerado (R\$)	Dividendo (R\$)	Taxa DI	Rent. Fundo	%Taxa DI	%Taxa DI Gross-up
mai/23	1,04	1,04	1,12%	1,04%	93%	109%
abr/23	0,87	0,87	0,92%	0,87%	95%	111%
mar/23	0,93	0,94	1,17%	0,94%	80%	94%
fev/23	0,43	0,41	0,92%	0,41%	45%	53%

Destacamos que o fundo ainda está em fase de investimentos dos recursos captados em sua primeira oferta de cotas e que já tem operações em estruturação com liquidações previstas para os próximos meses. Neste sentido, a posição de caixa temporariamente mais elevada nesse mês impactou negativamente o resultado do mês.

Informações Contábeis

Para apuração do resultado, considera-se os rendimentos apropriados através do regime contábil de competência, que compreendem juros e correção monetária dos ativos, deduzidos da taxa administração, custódia e demais custos de manutenção do Fundo. Adicionalmente, são excluídos os efeitos de marcação a mercado (MTM) dos títulos, sejam eles positivos ou negativos, tal como descrito nas Demonstrações Financeiras e Relatório Complementar.

DRE (R\$ milhões)	fev/23	mar/23	abr/23	mai/23
(+) Resultado CRI	0,2	2,3	3,6	5,0
(+) Resultado Instr. Caixa	0,4	0,5	0,5	0,9
(+) Resultado LCIs	0,0	0,1	0,2	1,6
(+) Resultado FIIs	0,0	0,0	0,0	0,0
(-) Despesas	-0,1	-0,2	-0,3	-0,6
Resultado Líquido	0,5	2,6	3,9	6,8
Distribuição no mês	0,5	2,6	3,9	6,8
Resultado por cota (R\$)	0,43	0,93	0,87	1,04
Distribuição por cota (R\$)	0,41	0,94	0,87	1,04

1. O investidor pessoa física recebe rendimentos isentos do Imposto de Renda, no entanto, uma vez observadas as seguintes condições: (i) os Cotistas do Fundo não sejam titulares de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo; (ii) as respectivas Cotas não derem direitos a rendimentos superiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iv) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. 2. "Taxa DI" significa a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. – Mercados Organizados, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos. 3. Considera uma alíquota de IR de 15%. 4. O volume distribuído mensalmente pode diferir do resultado mensal devido à composição/uso do saldo de lucros acumulados. Para mais informações sobre distribuição de rendimentos, acesse o relatório semestral de distribuição no site da Kinea. 5. Para mais informações sobre a rentabilidade e os rendimentos, acesse o relatório semestral complementar de distribuição de dividendos, também disponível no site da Kinea. 6. As informações constantes deste relatório têm caráter meramente informacional, tendo sido disponibilizadas pela Kinea Investimentos Ltda. ("Gestor") para fins de prover aos cotistas do Fundo e aos investidores em geral as informações atualizadas a respeito do valor patrimonial das cotas, bem como ilustrar, de forma hipotética, determinados fatores e os respectivos impactos na sensibilidade em relação à rentabilidade dos Fundos. As informações aqui descritas não devem ser consideradas como qualquer promessa ou garantia de rentabilidade, estando os Fundos e, conseqüentemente, os seus cotistas, sujeitos a uma série de fatores de risco inerentes aos Fundos e suas respectivas carteiras de investimento.

Resumo dos Ativos

Devedor / Ativo	UF	Descrição	Garantias*
Estoque Residencial Curitiba	PR	O CRI é baseado em um estoque pronto de uma incorporadora e construtora de altíssimo padrão atuante na cidade de Curitiba – PR. A empresa devedora tem mais de 40 anos de mercado e possui marca renomada na região em que opera. A operação conta com as garantias de Alienação Fiduciária de unidades prontas, Cessão fiduciária futura da venda de unidades, um fundo de reserva e aval corporativo e dos sócios pessoas físicas.	Aval, AF, CF e FR
MRV Pró-Soluto 153 e 154	-	A operação é baseada em uma carteira de créditos Pró-Soluto cedida pela MRV. O CRI tem natureza subordinada e conta com um excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, incluindo fundo de reserva com obrigação de recomposição deste pela MRV.	FR
Projeto Imobiliário Sorocaba	SP	Operação para financiar a construção de um empreendimento residencial na cidade de Sorocaba – SP. O CRI conta com as garantias de Alienação fiduciária de quotas do projeto, Cessão fiduciária dos Recebíveis do projeto, Alienação Fiduciária de unidades futuras do projeto, Alienação Fiduciária de imóveis prontos e Aval dos Sócios da empresa devedora.	AF de quotas, CF, AF e Aval
Projetos Residenciais Campo Grande e Maringá	PR e MT	A operação é baseada na aquisição de terrenos para a construção de projetos residenciais de alto padrão nas cidades de Campo Grande - MS e Maringá - PR. O CRI tem como garantia a Alienação Fiduciária dos terrenos dos Projetos, Alienação Fiduciária das eventuais unidades remanescentes após a entrega e quitação do plano empresarial, Cessão Fiduciária dos recebíveis dos projetos e Fiança dos acionistas e do grupo.	AF, CF e Fiança
Recebíveis Pró-Soluto I	-	O CRI é baseado em uma carteira de créditos Pró-Soluto cedida por uma incorporadora listada e conta com amplo excedente de cobertura de recebíveis e com uma estrutura robusta de proteção para suportar inadimplências na carteira, além de um fundo de reserva significativo.	FR
Creditas 108, 109, 110 e 111	Vários	CRIs baseados em carteiras de recebíveis de empréstimos de Home Equity, originadas pela Creditas. As carteiras que lastreiam os CRIs são muito diversificadas e com LTV baixo, possuindo risco de crédito adequado.	AF e Subordinação

* AF - Alienação Fiduciária, CF - Cessão Fiduciária, FR - Fundo de Reserva. Os CRIs usualmente contam também com mensurações periódicas de Índices de Cobertura, que estabelecem que o fluxo do ativo tem que ser maior que a parcela do CRI. Adicionalmente, grande parte das operações conta com Covenants Corporativos, que são restrições e/ou obrigações que a empresa assume, normalmente em relação a um nível de endividamento máximo. Finalmente, vale ressaltar que as operações com garantia real (AF) usualmente possuem covenants de LTV máximo.

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 ICVM571, portanto são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde 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.