



KINEA HIGH YIELD **KNHY11**

SEMANA 29
EDUCAÇÃO FINANCEIRA PARA TODA VIDA

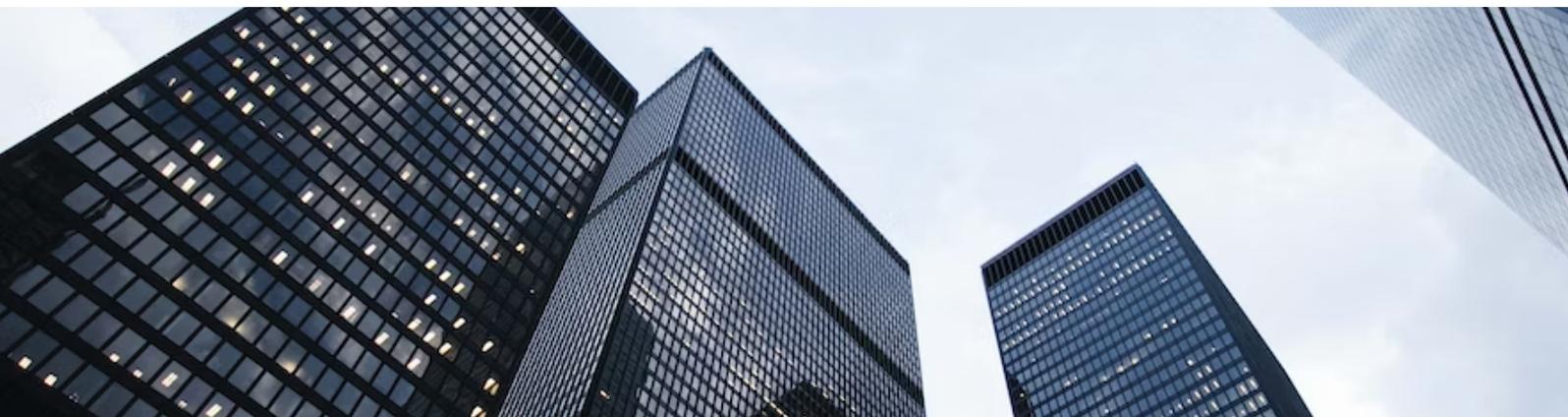


INTRODUÇÃO

O Kinea High Yield CRI FII (KNHY11) é um fundo imobiliário que se destaca por sua diversificação inteligente e estratégica nos investimentos em empreendimentos imobiliários. Com uma abordagem abrangente, o fundo não se limita apenas à aquisição de CRIs e cotas de FIDC, mas também busca oportunidades em diferentes tipos de ativos financeiros, como contas de fundo de investimentos, ampliando assim sua carteira e potencial de retorno. Com um portfólio robusto, o KNHY11 concentra a maior parte de seus ativos em CRIs, distribuídos em diversas regiões do Brasil, o que proporciona uma sólida base de rendimentos. Seu valor patrimonial líquido, atualmente em torno de 1,9 bilhões de reais, reflete não apenas a magnitude de seus investimentos, mas também sua posição de destaque no mercado de fundos imobiliários. Além disso, é importante ressaltar que o fundo adota uma política de gestão transparente e eficiente, com uma taxa de administração de 1,6% ao ano sobre o patrimônio líquido do fundo. Essa taxa, embora modesta, é um investimento no profissionalismo e na expertise da equipe gestora, que busca constantemente maximizar os retornos para os cotistas. Desde sua estreia na bolsa em outubro de 2018, o KNHY11 tem mostrado um desempenho sólido e consistente, proporcionando ganhos. Além da concentração em CRIs, o fundo mantém uma posição estratégica em cotas de outros fundos, representando aproximadamente 2% do valor patrimonial, e em Títulos Públicos Federais, com cerca de 5%.

SEGMENTO

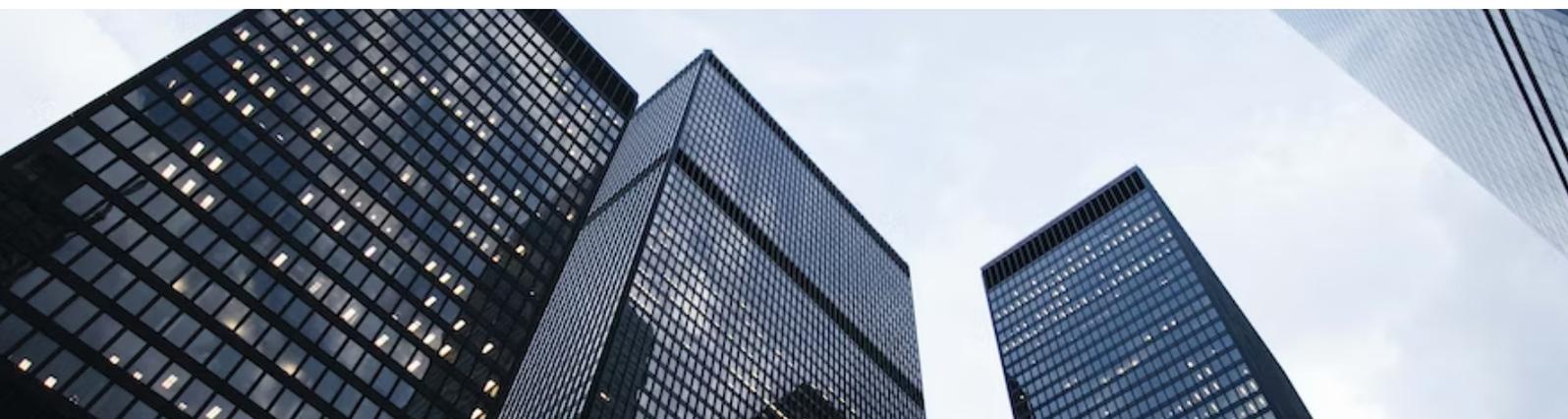
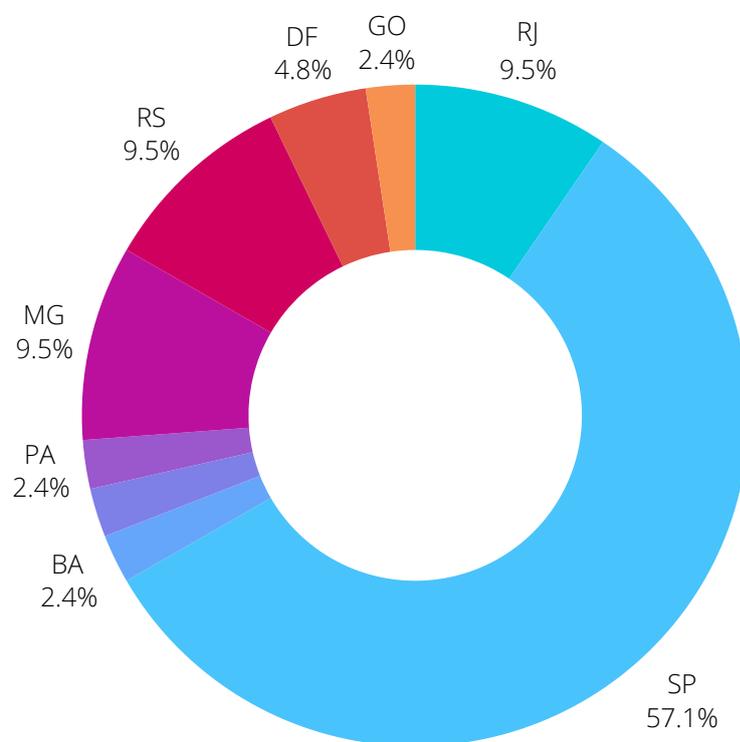
O KNHY11 é um fundo que, de acordo com a categoria da ANBIMA, é classificado como FII De Recebíveis Imobiliários de Gestão Ativa, ou seja, ele investe principalmente em Certificados de Recebíveis Imobiliários com foco em geração de renda, popularmente conhecido como CRI. O fundo analisado pertence ao segmento de fundos de papéis, que são uma categoria popular dentro do mercado imobiliário, especialmente em áreas urbanas para desenvolvimento de construção civil. Esses fundos investem em recebíveis imobiliários que são principalmente compostos por dívidas tomadas por empresas com a finalidade de desenvolver projetos de construção. Um dos principais fatores para o investimento nesse tipo de operação ocorrer é a existência de agentes superavitários, e agentes que necessitam tomar crédito. Para mitigar riscos, é comum que esses fundos busquem diversificar sua base de clientes. Dessa forma o fundo se expõe menos em eventuais ocorrências de calote, por ter um número significativo de agentes, esse custo acaba sendo pulverizado dentro da carteira. Eles podem também diversificar em diferentes espaços geográficos e setores da economia dessa forma mitigando ainda mais o risco e exposição a um único setor econômico. Apesar de oferecerem uma fonte estável de renda, os FIIs de papéis não estão isentos de riscos. A inadimplência prolongada de uma operação pode impactar negativamente o retorno do investimento. Além disso, flutuações econômicas, mudanças de mercado ou alterações nas políticas governamentais podem afetar a demanda por esses serviços prestados pelo fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade do fundo.



PORTFÓLIO

Sêu portfólio é composto por mais de 70 CRIs tendo assim uma boa diversificação no sei portfólio , 3 Filis 2% em Títulos Federais e caixa. Representando respectivamente 92%, 2% e 4,9%.

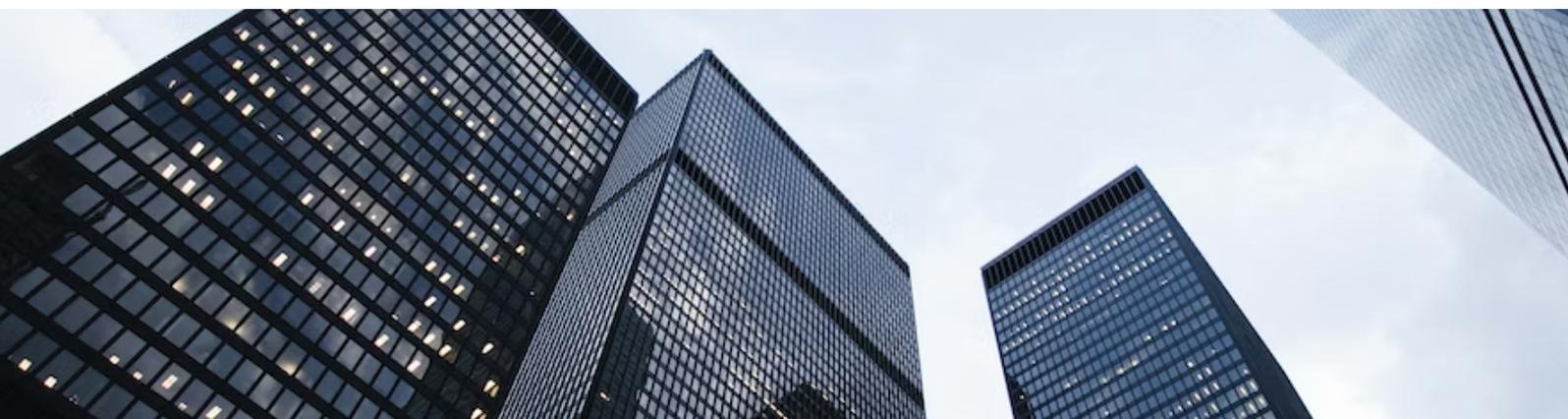
A localização dessas operações de CRIs ficam espalhadas em 8 estados do Brasil no entanto havendo uma parte deles concentrados em São Paulo.



GESTÃO

O KNHY11 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.

Kinea



HISTÓRICO E COMPARATIVO

O KNHY11 está listado em bolsa desde o ano de 2018 o que permite um certo histórico para análise de seu desempenho, já que este passou tanto por momentos de alta, quanto de crise econômica, com a pandemia da COVID-19. O KNHY11 vem apresentando nos últimos anos um desempenho muito bom, se mantendo acima de *benchmarks* como CDI e IFIX, o que mostra uma consequência de um bom nível de diversificação do fundo e boa administração pode influenciar fortemente o fundo. Apesar de seus proventos estarem em níveis abaixo do que já esteve no passado ele segue relativamente estável, com tendência a aumentarem uma vez que a maioria de seus contratos estão atrelados a IPCA.

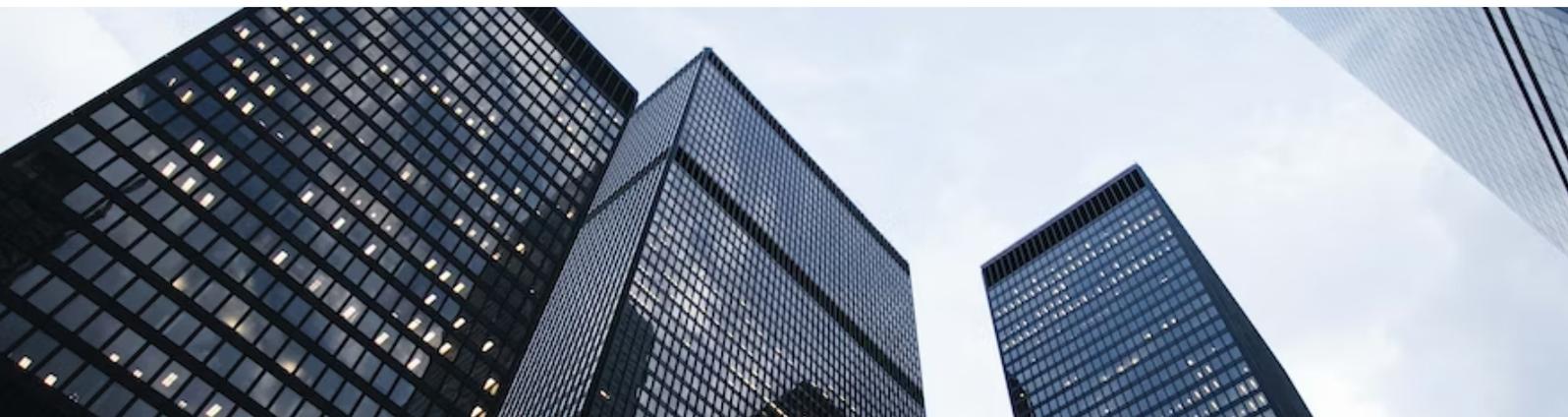
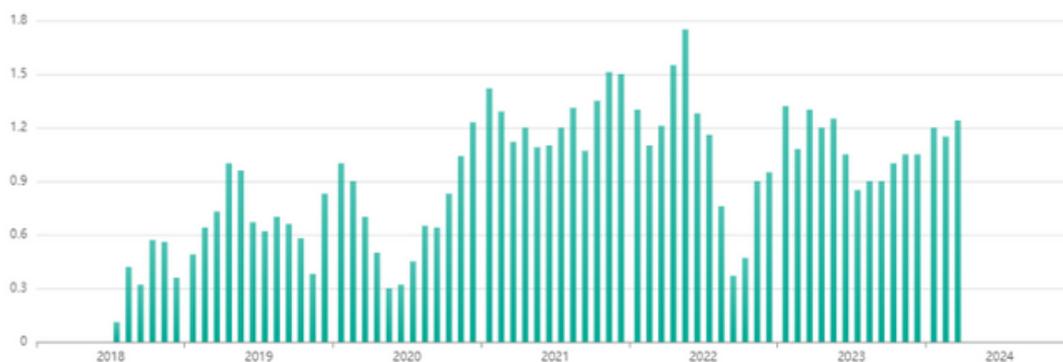


DIVIDENDOS DO KNHY11

2024 / 2023

5 ANOS

MAX

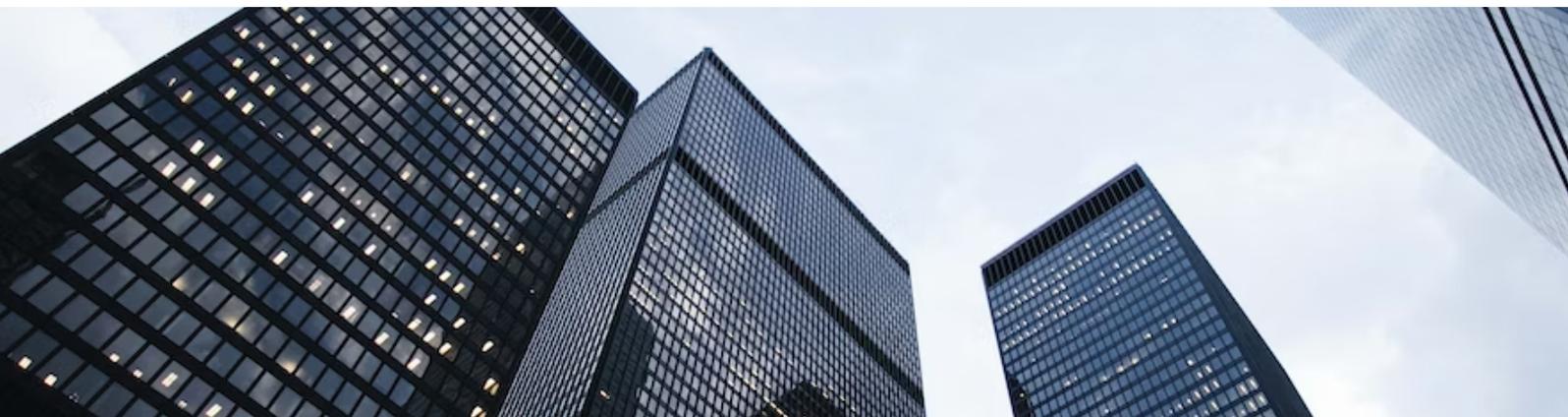


CONCLUSÃO

Por fim, para a tomada de decisão final, é necessário analisar todos os pontos apresentados anteriormente, além de analisar seu preço atual. Dessa forma, o KNHY11 é um fundo com uma certa diversificação de portfólio, trazendo uma carteira com mais de 70 CRIs em diversas cidades. E atualmente, possui um P/VP de 1,05 ou seja, o mercado está pagando acima do que ele realmente vale como preço justo.

Sendo assim, pelo preço dele atualmente ao optar por coloca-lo no portfolio esta sendo pago 5 centavos a mais para cada real desembolsado nele.

| | |
|-----------------------|-------------------|
| Preço da cota | R\$ 107,30 |
| VP cota | R\$ 102,40 |
| Dividend yield | 11,07% |
| P/VP | 1,05 |



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.

