

K I L I M A

KIVO

MAIO/2022

SOBRE O FUNDO**Gestor:** Kilima Gestão de Recursos Ltda.**Público alvo:** Investidores Profissionais**Ticker:** KIVO11**ISIN:** BRKIVOCTF007**Data de Início:** 03/12/2021**Início de negociação em bolsa:** 14/03/2022**Taxa de Administração:** 1,15% a.a.**Taxa de Performance:** 10% do que exceder
IPCA+4,25%**Prazo de duração:** Indeterminado**Δ% Cota Patrimonial Ajust.,:** 8,02%¹**Cota Patrimonial:** R\$ 100,93**Cota Emissão:** R\$ 100,00**PL Patrimonial em 31/03:** R\$ 36,19 Milhões**OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO**

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% do seu Patrimônio Líquido em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").

ADMINISTRAÇÃO E CUSTÓDIA**Administrador:** BRL TRUST DTVM

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Rua Iguatemi, nº 151 - 19º

andar - Itaim Bibi, São Paulo – SP

CEP 01451-011

<https://www.brtrust.com.br/>**Custodiante:** BRL TRUST DTVM

Nota 1: Rentabilidade ajustada desde 03/12/21 considerando o reinvestimento dos dividendos distribuídos aos cotistas.

R\$ 1,55

Rendimento por cota distribuído em Junho/22
referente ao resultado do mês de Maio/22

18,60%

Dividend Yield Anualizado

74

Número de cotistas

R\$ 100,93

Cota Patrimonial

R\$ 100,00

Cota de Emissão

Para receber informações
relativas aos fundos da Kilima,
leia o QR Code ao lado e
inscreva-se no mailing.



COMENTÁRIO DO GESTOR

O IFIX apresentou alta marginal de 0,26% em maio. O destaque ficou para os fundos de renda urbana e, mais uma vez, os fundos de CRI.

A inflação segue como destaque, com o IPCA-15 de maio subindo 0,59%, acima das projeções do mercado. Ainda assim, a expectativa é que se tenha atingido um pico em abril e que uma trajetória de queda deva se consolidar a partir de maio. O Banco Central segue sinalizando continuidade do ciclo de aperto e, por isso, esperamos alta de 50 bps em junho, o que elevará a taxa Selic para 13,25% a.a. Uma alta adicional de 50 bps em agosto não pode ser descartada. Como sabemos, estes movimentos na taxa básica de juros acabam pressionando os preços dos fundos imobiliários no mercado secundário.

O resultado do fundo, que possui 81% do patrimônio alocados em CRIs indexado ao IPCA, acaba sendo beneficiado pelos números persistentes de inflação, lembrando que a maioria dos recebíveis é corrigida por uma inflação com defasagem de pelo menos 2 meses, de forma que as variações recentes do índice ainda serão capturadas nos próximos períodos.

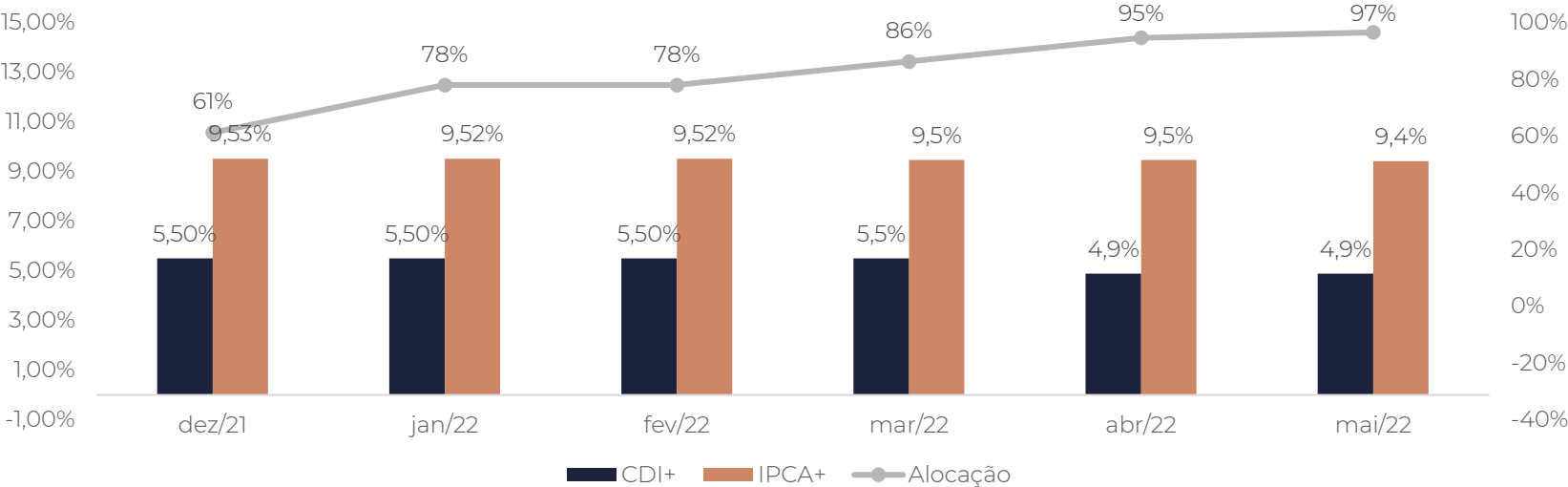
No fim do mês de maio, fizemos redução parcial de posições nos CRIs Beach Park, Bfabbriani e Olimpo. Estas vendas possibilitaram que o fundo capturasse parte da correção pela inflação embutida nos preços destes ativos como resultado caixa, aumentando o ganho de capital neste mês. Além disto, foi feita uma alocação no FII da Manatí Capital, que por ser um Hedge Fund Imobiliário diversifica ainda mais o nosso portfólio por ser um produto que também aloca em CRIs, além de FIIs e outros produtos alternativos imobiliários.

Desta forma, o fundo fechou o mês com 96,64% do patrimônio alocados entre CRIs e FII, mas, apesar de alcançado este nível de alocação, ficamos atentos para novas oportunidades nos mercados primário e secundário, buscando gerar valor para o cotista, ao mesmo tempo em que seguimos monitorando de perto a performance dos ativos da carteira.

O fundo distribuirá em 14/06 o rendimento de R\$ 1,55 por cota referente aos resultados apurados no mês de maio. O valor representa um *dividend yield* anualizado (DY) de 18,60% a.a. isento de impostos. Destacamos que a gestão ainda conta com resultado represado que pode beneficiar o próximo rendimento.

CARTEIRA CONSOLIDADA

EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO E TAXA MÉDIA



RENDIMENTOS MENSAIS

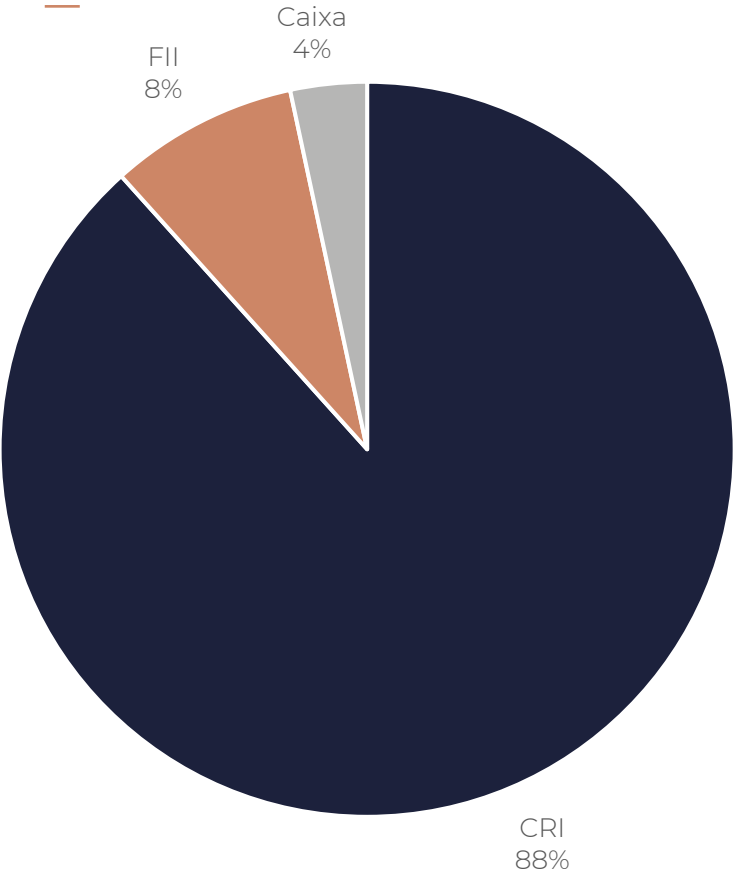
Mês	Patrimônio Líquido	Cota Patrimonial	Variação PL	Rendimento por cota (R\$)	Dividend Yield	Retorno Total	% CDI
dez/21	35.672.180,13	99,62	-0,38%	0,62	0,62%	0,24%	30,79%
jan/22	35.887.399,93	100,22	0,60%	0,78	0,78%	1,39%	189,31%
fev/22	35.860.442,81	100,14	-0,08%	1,10	1,10%	1,02%	136,41%
mar/22	35.931.035,95	100,34	0,20%	1,15	1,15%	1,35%	145,68%
abr/22	36.039.301,45	100,64	0,30%	1,35	1,34%	1,65%	197,38%
mai/22	36.189.094,85	101,06	0,42%	1,55	1,53%	1,96%	189,70%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO MENSAL

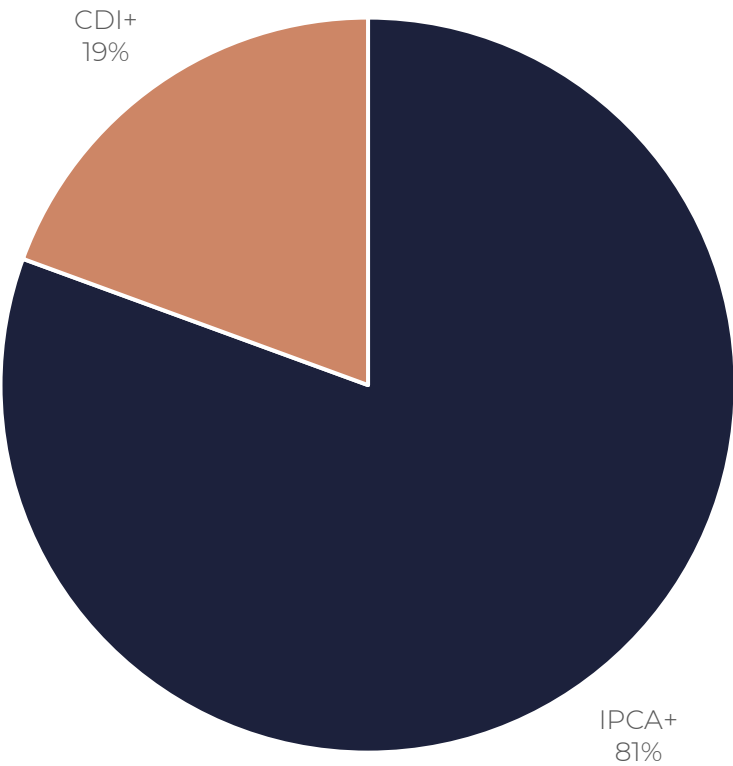
Resultado	Jan/22 (R\$)	Fev/22 (R\$)	Mar/22 (R\$)	Abr/22 (R\$)	Mai/22 (R\$)	Jun/22 (R\$)	Acumulado 1S22
Receita Ativos	368.852	434.418	478.425	546.191	586.399		2.414.285
CRIs	287.582	384.185	439.222	530.826	564.832		2.206.645
Juros + Correção	252.286	382.150	422.918	486.268	427.933		1.971.555
Ganho de Capital	35.296	2.034	16.303	44.557	136.899		235.090
Renda Fixa (Líquido)	81.271	50.233	39.203	15.365	21.567		207.639
Despesas Operacionais	(29.671)	(34.834)	(35.286)	(40.464)	(42.240)		(182.495)
Lucro Líquido – Caixa	339.182	399.584	443.138	505.727	544.159		2.231.789
Ajuste na Distribuição	(59.864)	(5.674)	(31.323)	(22.292)			(119.152)
Distribuição	279.318	393.910	411.815	483.435	555.055		2.123.533
Distribuição/cota (KIVO11)	-	-	1,15	1,35	1,55		4,05
Distribuição/cota (KIVO14)	0,78	1,10	-	-	-		1,88
Distribuição/cota (KIVO15)	0,78	1,10	-	-	-		1,88

CARTEIRA CONSOLIDADA

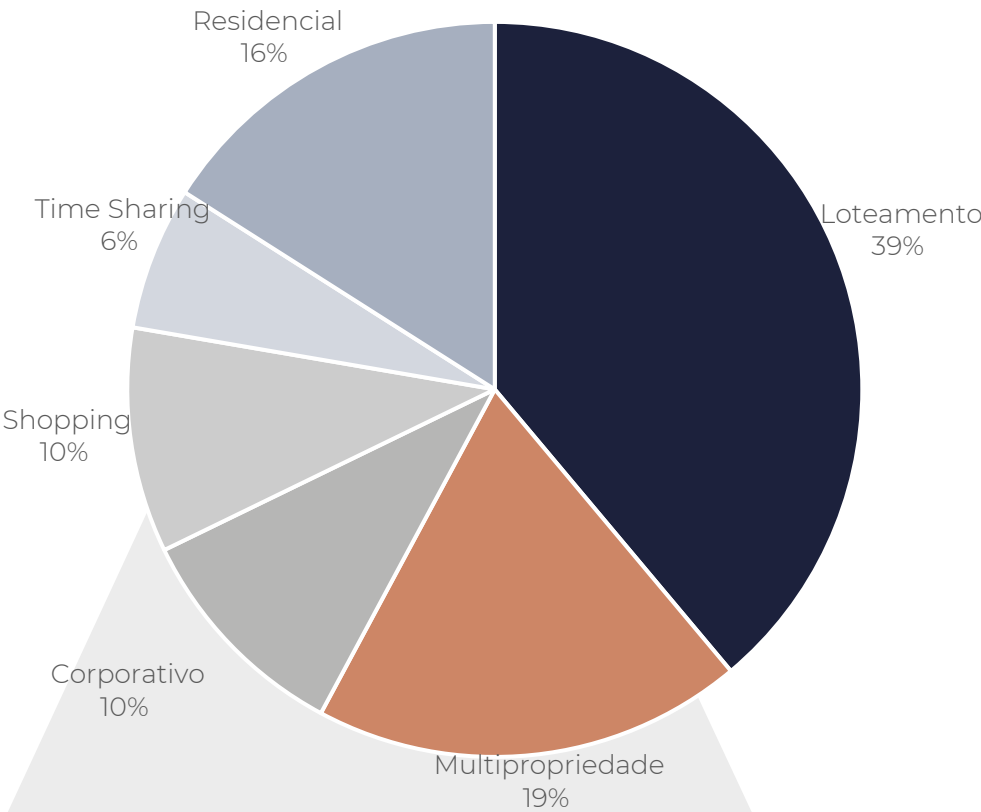
POR CLASSE DE ATIVO



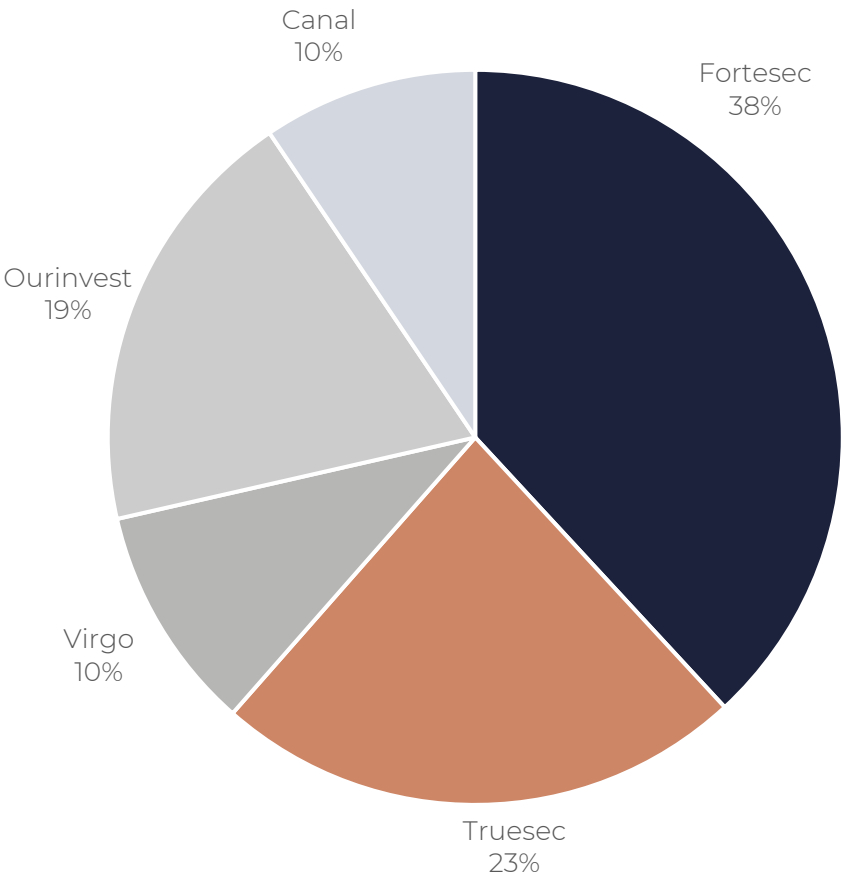
POR INDEXADOR²



POR SETOR²



POR SECURITIZADORA²



Nota 2: Percentuais relativos somente à parcela alocada em CRIs

CARTEIRA CONSOLIDADA

Ativo	Código	Nome	Emissor	Posição (R\$)	% PL	Indexador	Taxa de Compra	Fluxo de Pagamentos	Vencimento	Setor
CRI	19L0882681	Cemara II	Fortesec	2.959.707	8,19%	IPCA+	9,70%	Mensal	20/06/2032	Loteamento
CRI	20G0684775	Circ. Compras	Fortesec	3.161.900	8,75%	IPCA+	8,00%	Mensal	20/06/2025	Shopping
CRI	21F0950048	GVI	Fortesec	3.103.531	8,59%	IPCA+	9,50%	Mensal	20/06/2028	Multipropriedade
CRI	21G0511750	OP Resort	Fortesec	2.947.117	8,15%	IPCA+	9,00%	Mensal	20/01/2029	Multipropriedade
CRI	21H0176508	Starbucks	Virgo	3.178.789	8,79%	CDI+	5,50%	Mensal	18/08/2027	Corporativo
CRI	21K0914380	Beachpark	Truesec	2.014.746	5,57%	IPCA+	9,75%	Mensal	16/11/2028	Time Sharing
CRI	21L0939502	Olimpo	Truesec	3.359.898	9,30%	IPCA+	11,00%	Mensal	20/01/2025	Loteamento
CRI	21E0750441	Lote5	Ourinvest	2.992.747	8,28%	IPCA+	9,00%	Mensal	15/06/2037	Loteamento
CRI	21G0759091	Bfabbriani	Truesec	2.083.230	5,76%	IPCA+	10,00%	Mensal	12/12/2024	Residencial
CRI	22B0555782	EKKO Live 2	Ourinvest	1.552.326	4,29%	IPCA+	9,00%	Mensal	24/02/2025	Loteamento
CRI	22B0555800	EKKO Live 2	Ourinvest	1.553.808	4,30%	IPCA+	9,00%	Mensal	22/02/2028	Loteamento
CRI	22C1024589	Arquiplan	Canal	3.021.123	8,36%	CDI+	4,25%	Mensal	14/03/2027	Residencial
FII	MANA14	FII Manatí	Manatí	3.000.000	8,30%	-	-	-	-	FII
Caixa	-	Caixa	-	1.825.230	5,05%	%CDI (Caixa)				Caixa
Custos		Custos*		-609.472	-1,69%					
* incluem rendimentos a serem distribuídos				36.144.678	100,00%					

CEMARA II



Interior SP

Loteamento

IPCA + 9,70% a.a.

Cota Sênior

- Lastro: Contratos de compra e venda dos lotes dos empreendimentos Jardim Bela Vista e Parque Petrópolis localizados em Várzea Paulista e Hortolândia – SP;
- Garantias: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; iii. Alienação Fiduciária das Quotas de SPEs; e iv. Fundo de Reserva de 2 PMTs; e v. Fundo de Obras;
- Razões de Garantia: Mínimo 120% da PMT de fluxo mensal de recebíveis e; mínimo 120% do saldo devedor do valor presente dos recebíveis.

CIRCUITO DE COMPRAS



São Paulo - SP

Shopping

IPCA + 8,00% a.a.

Cota Sênior

- Lastro: contratos atípicos de venda do direito de uso das lojas e boxes e contratos de locação das lojas, restaurantes e da operação do estacionamento do Shopping Popular Circuito de Compras localizado no Brás em São Paulo – SP;
- Garantias: i. Alienação de 90% das ações da Devedora; ii. CF da conta vinculada dos recebíveis do empreendimento; e iii. CF dos créditos decorrentes dos contratos atípicos de promessa de cessão de direitos de bens imateriais de empreendimento comercial;
- A obra já foi entregue em novembro de 2021.

GVI



Gramado - RS

Multipropriedade

IPCA + 9,50% a.a.

Cota Sênior

- Lastro: contratos de compra e venda das frações das unidades do Gramado Buona Vitta Resort SPA, localizado em Gramado – RS;
- Garantias: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Alienação Fiduciária das ações da cedente; iii. Fundo de Reserva equivalente a 2 PMTs; e iv. Fundo de obra;
- Razões de Garantia: Mínimo de 110% da PMT de fluxo mensal de recebíveis e mínimo de 110% do saldo devedor do CRI de valor presente dos recebíveis.

CARTEIRA CONSOLIDADA

OP RESORT		
	 Porto Seguro - BA  Multipropriedade  IPCA + 9,00%  Cota Sênior	• Lastro: Contratos de compra e venda de unidades residenciais do empreendimento Ondas Praia Resort, localizado em Porto Seguro – BA; • Garantias: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas jurídicas sócias do empreendimento; iii. Alienação Fiduciária das ações da cedente; iv. Fundo de Reserva equivalente a duas PMTs dos CRI; e v. Fundo de despesas; • Razões de Garantia: Mínimo de 110% da PMT de fluxo mensal de recebíveis e mínimo de 110% do saldo devedor do CRI de valor presente dos recebíveis.
STARBUCKS		
	 Corporativo  CDI + 5,50% a.a.	• Lastro: CCB com destinação imobiliária para capex realizado e a realizar pela companhia na sua; • Devedor: SRC 6, empresa do grupo Southrock que controla a Starbucks Brasil, responsável pela operação da Starbucks no Brasil; • Garantias: Aval de empresas do grupo; Aval da pessoa física do controlador da Southrock e Cessão Fiduciária de Recebíveis de cartões (Vale Refeição) de todas as lojas do Brasil.
BEACH PARK		
	 Fortaleza - CE  Time Sharing  IPCA + 9,75% a.a.	• Operação destinada ao reperfilamento de dívidas da companhia, bem como o desenvolvimento do projeto Ohana, um novo resort de mais alto padrão a ser desenvolvido no cluster já existente; • Garantias: Cessão fiduciária dos recebíveis das vendas no modelo de time-sharing dos hotéis do complexo do Beach Park no Ceará e <i>Cash Collateral</i> no valor de R\$ 20 milhões que será substituído por hipoteca; • Razões de Garantia: 130% do saldo devedor em recebíveis + hipoteca pelos primeiros 8 meses, e 140% após este período.
OLIMPO		
	 Interior SP  Loteamento  IPCA + 11,00% a.a.  Cota Sênior	• Financiamento para compra de 3 SPEs com projetos de loteamento/condomínio de casas no estado de São Paulo; • Garantia: recebíveis adicionais de R\$28,0 mm, AF de terrenos (VGV potencial de R\$48 mm), AF das cotas das SPEs, cessão fiduciária dos recebíveis dos três projetos e aval na pessoa física dos acionistas.
LOTE 5		
	 Interior SP  Loteamento  IPCA + 9,00%	• Operação destinada para o financiamento de empreendimentos de condomínios fechados de alto padrão da Lote 5 no estado de São Paulo • Garantias: alienação Fiduciária de 100% das Quotas das proprietárias dos Imóveis Cotia, Jaguariúna e Bauru Seguro de Obra em até 100% dos custos, Cessão Fiduciária dos recebíveis presentes e futuros Aval/Fiança dos sócios Fundos de Reserva, Despesas e Obras.

CARTEIRA CONSOLIDADA

BFABBRIANI



Itapema - SC



Residencial



IPCA + 10,00%

- Operação de término de obras em Itapema – SC, de dois empreendimentos residenciais;
- Garantias: alienação fiduciárias das unidades dos dois projetos e das cotas das SPEs, cessão fiduciária dos recebíveis dos dois empreendimentos e aval dos sócios;
- Razão de Garantia: Recebíveis + 70% do valor do estoque mínimo de 1,50x para um empreendimento e 1,30x para outro.

EKKO LIVE 2



Granja Viana



Loteamento



IPCA + 9,00%

- Operação dividida em duas séries, uma com lastro em 20% dos recebíveis do empreendimento Ekko Live Granja Viana 2, e outra em CCB para antecipação do resultado do mesmo empreendimento.
- Garantias: aval dos sócios; fiança, AF das cotas da SPE; AF de imóveis equivalente a 20% do VGV; CF dos recebíveis da venda dos mesmos imóveis; seguro garantia no valor da operação; fundos de despesa.
- Razões de Garantia: recebíveis equivalente a, no mínimo, 90% do LTV e; dividendos futuros avaliados a valor presente, no mínimo, 165% do saldo devedor da CCB

ARQUIPLAN



São Paulo - SP



Residencial



CDI + 4,25%

- Operação de término de obras em São Paulo - SP, do empreendimento residencial Go Barra Funda, na região da Barra Funda;
- Garantias: alienação fiduciária do terreno e posteriormente das unidades, cessão fiduciária dos recebíveis, aval dos sócios, seguro garantia em volume equivalente a R\$ 10,0 milhões, fundos de liquidez e de despesas;
- Razão de Garantia: Somatório de recebíveis + estoque deverá representar, no mínimo, 120% do saldo devedor.

KILIMA



Este material foi elaborado pela Kilima Gestão de Recursos Ltda. (“KILIMA”) e é destinado aos cotistas do KILIMA FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS SUNO 30. Devido a mudanças repentinas que podem ocorrer pelo dinamismo do mercado, é possível que algumas informações contidas neste material se encontrem desatualizadas e/ou imprecisas. Para avaliação da performance de um fundo é recomendável a análise de, no mínimo, 12 meses. Fundos, assim como outros valores mobiliários, estão sujeitos a perda do capital investido. Este material não constitui uma oferta, aconselhamento, sugestão ou solicitação de aquisição de cotas de fundos de investimento, tendo caráter simplesmente informativo. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Leia o prospecto e o regulamento antes de investir em qualquer fundo. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo gestor, administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo fundo garantidor de crédito – FGC (<https://www.fgc.org.br/>). A KILIMA, seus sócios, administradores, colaboradores e prepostos não se responsabilizam por quaisquer fatos resultantes do uso das informações aqui apresentadas, uma vez que qualquer decisão de investimento deve ser tomada exclusivamente pelo investidor. A rentabilidade ajustada considera o reinvestimento dos dividendos, juros sobre capital próprio ou outros rendimentos advindos de ativos financeiros que integrem a carteira do Fundo repassados diretamente ao cotista. A distribuição deste relatório ou ainda a reprodução parcial ou total de seu conteúdo, sem a devida anuência da KILIMA é proibida. Não há garantia de que os fundos mencionados neste material terão o tratamento tributário para fundos de longo prazo. Acesse a lâmina e o regulamento dos fundos em: <https://kilima.com.br/fundos> Supervisão e Fiscalização: Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Serviço de Atendimento ao Cidadão em www.cvm.gov.br. Em caso de dúvidas, entre em contato conosco através do email: contato@kilima.com.br



Gestão de Recursos