

K I L I M A 

KIVO

AGOSTO/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.,: 9,10%¹****Cota Patrimonial:** R\$ 99,00**Cota da 1ª Emissão:** R\$ 100,00**PL Patrimonial em 31/08:** R\$ 35,09 Milhões**2ª Emissão Liq. em 02/08:** R\$ 84,28 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.

Nota 2: Cota patrimonial desconsidera recursos da 2ª oferta, pois no fechamento do mês os recibos ainda não haviam sido convertidos em cotas.

R\$ 1,25

Rendimento por cota distribuído em Setembro/22
referente ao resultado do mês de Agosto/22

14,56%

Dividend Yield Anualizado

1.278

Número de cotistas

R\$ 99,00

Cota Patrimonial²

R\$ 102,99

Cota de Mercado

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



COMENTÁRIO DO GESTOR

No cenário macroeconômico doméstico, o grande destaque de agosto ficou por conta dos números de inflação medidos pelo IPCA referentes ao mês de julho, que apresentaram queda de 0,68%. Este valor é explicado, principalmente, pela redução da alíquota de ICMS sobre o preço de energia e da gasolina. Além disto, neste mês, a Petrobras anunciou redução no preço de venda da gasolina nas refinarias, levando o IPCA de agosto para -0,36%, e também contribuindo para projeções de mercado de uma nova queda marginal no mês de setembro, com a inflação voltando a patamares positivos somente em outubro.

Puxados pelo cenário favorável de inflação e mais visibilidade quanto ao fim do ciclo de alta de juros, os ativos brasileiros tiveram boa performance no mês e o IFIX apresentou alta de 5,76% em agosto. Desta vez, o destaque ficou para as subclasses de fundos de ativos reais com destaque para os segmentos de agências, shoppings e lajes corporativas, que se encontravam com maiores descontos para seus valores patrimoniais. A subclasse de fundos de CRI apresentou resultado marginalmente negativo no mês, explicado pelo carregamento mais baixo que a trajetória da inflação sustenta. Mas é importante apontar que os fundos não são todos montados da mesma forma.

Tendo em vista este cenário deflacionário que começa a impactar os CRIs atrelados ao IPCA nos próximos meses em meio ao nosso momento de alocação dos recursos da 2ª oferta do fundo, no montante de R\$ 84.279.740,16 que foi liquidada no início do mês, estamos trabalhando com muita cautela para fazer aquisições que contribuam para o resultado do fundo no curto prazo. E temos feito isto da seguinte forma:

1. Estamos dando preferência às operações indexadas a CDI+, que no cenário corrente e ao longo do próximo ano, devem oferecer ganhos muito superiores aos atrelados ao IPCA por conta de um juro real alto com o qual o Banco Central deve trabalhar;
2. Mesmo após analisar e aprovar a aquisição de uma nova operação em comitê de crédito, sempre que possível estamos optando por postergar a aquisição de novas operações atreladas ao IPCA. Ainda que as operações sejam protegidas contra deflação, ou seja, só sejam atualizadas por variações positivas do índice, o CRI proporcionaria somente o retorno de sua parcela pré-fixada. Como exemplo, uma operação adquirida a IPCA+9,0% a.a. traria um retorno de 9,0% a.a. versus um CDI bruto de 13,65% a.a. em mês de deflação;
3. Estamos procurando melhores formas de rentabilizar nosso caixa como, por exemplo, buscando aquisição de ativos isentos e atrelados ao CDI desta forma rentabilizando parte do caixa efetivamente próximo ao retorno do CDI;
4. Podemos fazer a venda e a recompra de operações da carteira como forma de “destravar” resultados de inflação acumulados em períodos anteriores e não reconhecidos como caixa até o momento;

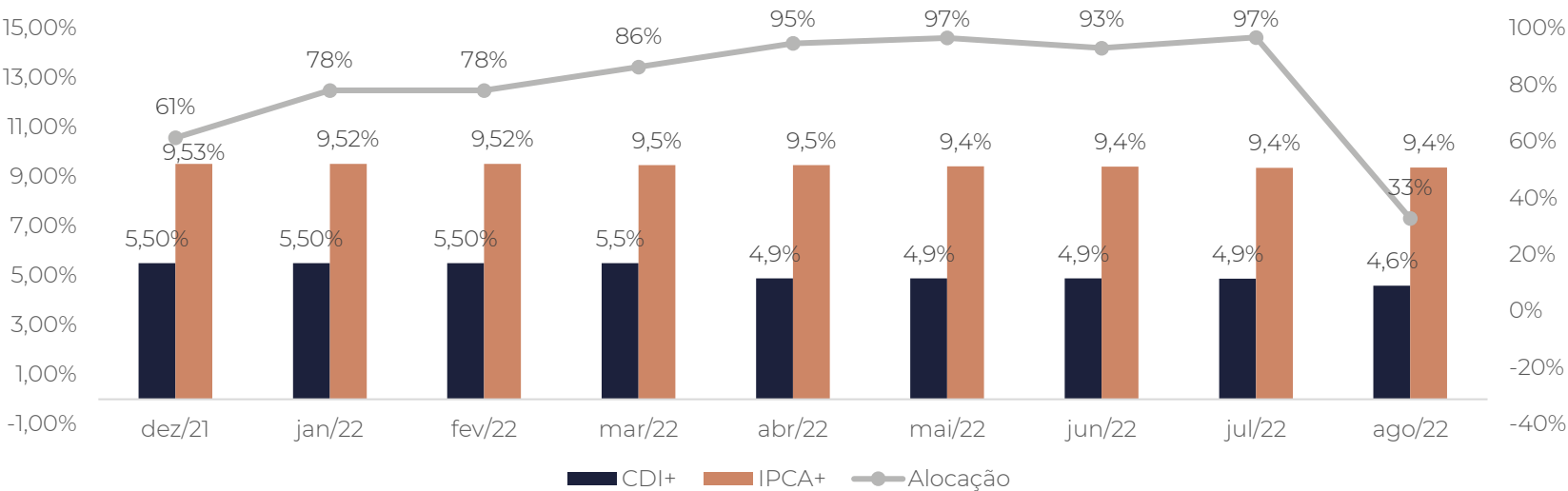
Durante o período, então, evitamos alocar em recebíveis indexados ao IPCA, mas fizemos a aquisição de R\$5 milhões do CRI You Inc a CDI+4,25% (mais detalhes ao final do relatório), que foi complementada no início do mês de setembro, atingindo o montante de cerca R\$ 8,0 milhões. Já para o próximo mês, em linha com o que temos aprovado, temos uma parcela significativa do caixa para alocar em operações mapeadas e, inclusive estruturadas por nós, em linha com o que nos propusemos na captação da 2ª oferta, também em condições favoráveis ao fundo.

Desta forma, o fundo fechou o mês com cerca de 33% do patrimônio alocados entre CRIs e, marginalmente, em FII's. Seguimos monitorando de perto a performance dos ativos da carteira e todas as operações seguem adimplentes.

O fundo distribuirá em 15/09 rendimento de R\$ 1,25/cota (KIVO11) e o mesmo valor para o recibo da 2ª oferta (KIVO14), referente aos resultados apurados no mês de agosto. O valor representa um *dividend yield* anualizado (DY) de 14,56% a.a. isento de impostos em relação ao preço de fechamento, nível que observamos ser forte e adequado dentro da subclasse.

CARTEIRA CONSOLIDADA

EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO E TAXA MÉDIA



RENDIMENTOS MENSAIS

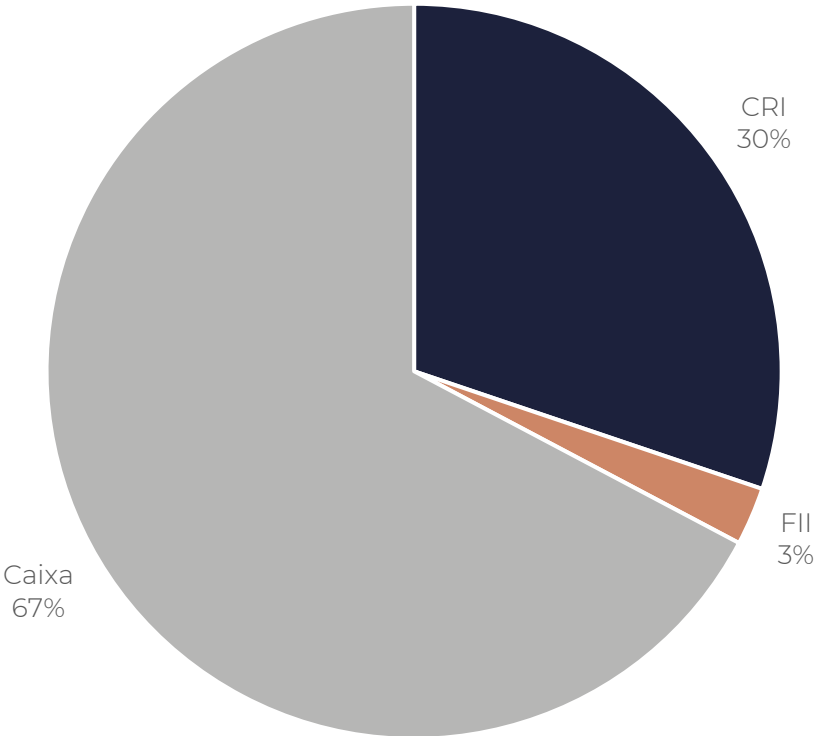
Mês	Patrimônio Líquido	Cota Patrimonial	Variação PL	Rendimento por cota (R\$)	Dividend Yield	Retorno Total	% CDI
jan/22	35.887.399,93	100,22	0,60%	0,78	0,78%	1,39%	189,31%
fev/22	35.860.442,81	100,14	-0,08%	1,10	1,10%	1,02%	136,41%
mar/22	35.931.035,95	100,34	0,20%	1,15	1,15%	1,35%	145,68%
abr/22	36.039.301,45	100,64	0,30%	1,35	1,34%	1,65%	197,38%
mai/22	36.144.678,28	100,93	0,29%	1,55	1,54%	1,83%	177,74%
jun/22	35.998.641,03	100,53	-0,40%	1,65	1,64%	1,23%	121,43%
jul/22	35.880.270,49	100,20	-0,33%	1,25	1,25%	0,91%	88,38%
ago/22	35.448.695,89	98,99	-1,20%	1,25	1,26%	0,04%	3,83%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO MENSAL

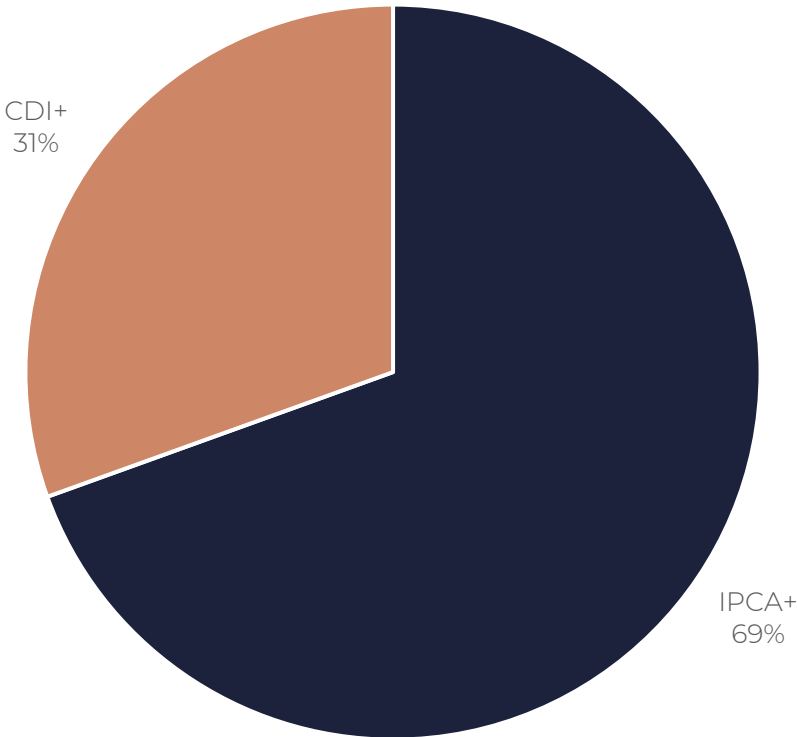
Resultado	Jul/22 (R\$)	Ago/22 (R\$)	Set/22 (R\$)	Out/22 (R\$)	Nov/22 (R\$)	Dez/22 (R\$)	Acumulado 2S22
Receita Ativos	758.561	1.558.418					2.316.979
CRIs	745.470	872.137					1.617.607
Juros + Correção	565.865	626.851					1.192.716
Ganho de Capital	155.605	212.286					367.890
Resultado FIIs	24.000	33.000					57.000
Renda Fixa (Líquido)	13.091	686.281					699.373
Despesas Operacionais	(42.999)	(115.542)					(158.540)
Lucro Líquido – Caixa	715.563	1.442.876					2.158.439
Ajuste na Distribuição	(267.938)	76.029					(191.909)
Distribuição	447.625	1.518.905					1.966.530
Distribuição/cota (KIVO11)	1,25	1,25					2,50
Distribuição/recibo (KIVO14)	-	1,25					1,25

CARTEIRA CONSOLIDADA

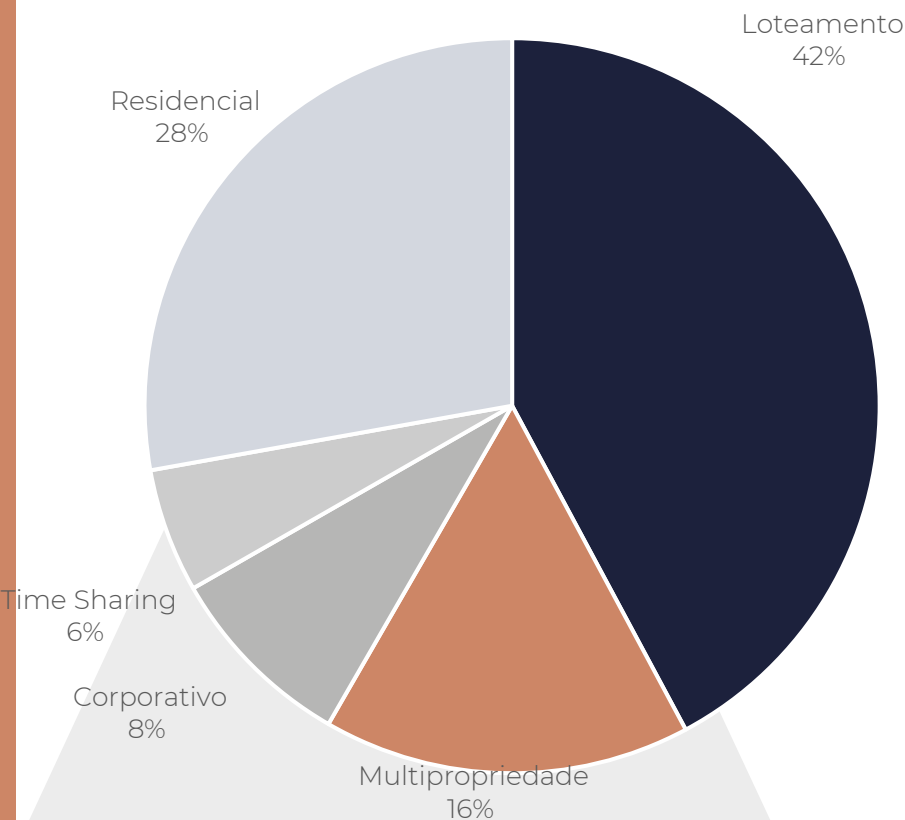
POR CLASSE DE ATIVO



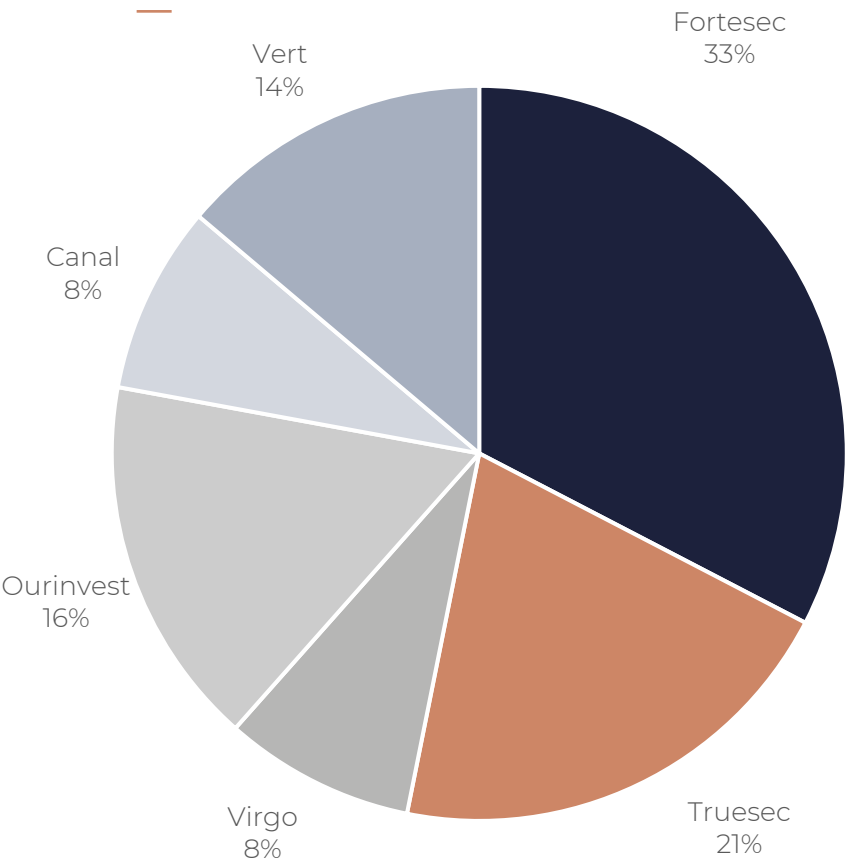
POR INDEXADOR³



POR SETOR³



POR SECURITIZADORA³



Nota 3: 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	2.915.681	2,41%	IPCA+	9,70%	Mensal	20/06/2032	Loteamento
CRI	20D1003071	Grupo Cem II	Fortesec	3.100.823	2,56%	IPCA+	7,50%	Mensal	20/05/2030	Loteamento
CRI	21F0950048	GVI	Fortesec	3.112.846	2,57%	IPCA+	9,50%	Mensal	20/06/2028	Multipropriedade
CRI	21G0511750	OP Resort	Fortesec	2.799.660	2,31%	IPCA+	9,00%	Mensal	20/01/2029	Multipropriedade
CRI	21H0176508	Starbucks	Virgo	3.068.551	2,53%	CDI+	5,50%	Mensal	18/08/2027	Corporativo
CRI	21K0914380	Beachpark	Truesec	1.995.034	1,65%	IPCA+	9,75%	Mensal	16/11/2028	Time Sharing
CRI	21L0939502	Olimpo	Truesec	3.424.081	2,83%	IPCA+	11,00%	Mensal	20/01/2025	Loteamento
CRI	21E0750441	Lote5	Ourinvest	2.901.394	2,40%	IPCA+	9,00%	Mensal	15/06/2037	Loteamento
CRI	21G0759091	Bfabbriani	Truesec	2.083.837	1,72%	IPCA+	10,00%	Mensal	12/12/2024	Residencial
CRI	22B0555782	EKKO Live 2	Ourinvest	1.489.796	1,23%	IPCA+	9,00%	Mensal	24/02/2025	Loteamento
CRI	22B0555800	EKKO Live 2	Ourinvest	1.579.386	1,30%	IPCA+	9,00%	Mensal	22/02/2028	Loteamento
CRI	22C1024589	Arquiplan	Canal	3.026.359	2,50%	CDI+	4,25%	Mensal	14/03/2027	Residencial
CRI	21L0329279	You Inc	Vert	5.050.724	4,17%	CDI+	4,25%	Mensal	09/11/2026	Residencial
FII	MANA14	FII Manatí	Manatí	3.090.000	2,55%	-	-	-	-	FII
Caixa	-	Caixa	-	82.092.496	67,81%	%CDI (Caixa)				Caixa
Custos		Custos*		-666.710	-0,55%					
* Incluem rendimentos a serem distribuídos				121.063.959	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.

GRUPO CEM II



Interior de SP e MT

Loteamento

IPCA + 7,50% a.a.

Cota Sênior

- Lastro: contratos de compra e venda dos lotes de 32 empreendimentos do Grupo Cem, localizados nos estados de São Paulo e Mato Grosso;
- Garantias: i. Cessão Fiduciária dos Recebíveis atuais e futuros; ii. Fiança das pessoas físicas sócias dos empreendimentos; iii. Alienação Fiduciária das Quotas da companhia; iv. Fundo de Reserva no valor dos 2 PMTs; e v. Fundo de Obras;
- Razões de Garantia: Mínimo 115% da PMT fluxo mensal de recebíveis e, no mínimo, 115% entre o valor presente dos recebíveis vs o saldo devedor dos CRIs.

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.
YOU INC	
	 São Paulo - SP  Residencial  CDI + 4,25% • Objetivo do CRI é financiar a implantação de 2 empreendimentos em fase de lançamento e a compra de terrenos para outras 2 SPEs; • Garantias: alienação fiduciária de fração ideal do terreno e posteriormente das unidades, cessão fiduciária dos recebíveis das vendas, alienação fiduciária de cotas das SPEs, fiança da You Inc. • Razão de Garantia: Somatório de recebíveis + estoque deverá representar, no mínimo, 160% do saldo devedor.

K I L I M A



Este material foi elaborado pela Kilima Gestão de Recursos Ltda. (“KILIMA”) e é destinado aos cotistas do KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS. 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