

K I L I M A

KIVO

Outubro/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.,: 11,04%¹****Cota Patrimonial:** R\$ 97,46**Cota da 1ª Emissão:** R\$ 100,00**PL Patrimonial em 31/10:** R\$ 118,42 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\$ 1,30

Rendimento por cota distribuído em Novembro/22 referente ao resultado do mês de Outubro/22

16,10%

Dividend Yield Anualizado

1.296

Número de cotistas

R\$ 97,46

Cota Patrimonial²

R\$ 96,89

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 doméstico, o destaque de outubro ficou por conta do resultado do segundo turno das eleições presidenciais. O novo governo enfrentará um desafio fiscal complexo e, por isso, o mercado aguarda a definição da equipe econômica para que se possa ter mais clareza quanto às medidas que serão tomadas sobre este tema. O assunto tem reflexo direto nas expectativas em relação à curva de juros e à inflação.

Quanto ao tema da inflação, o IPCA referente ao mês de setembro, apresentou queda de 0,29%. O número veio em linha com a expectativa do mercado e foi o terceiro mês consecutivo de deflação. Vale destacar que este foi o fim do período de deflação uma vez que o índice para o mês de outubro já voltou a patamares positivos apresentando uma alta de 0,59%, acima das projeções de mercado, que estavam na casa de 0,44%. Nesta conjuntura, o Banco Central optou por manter a taxa de juros no nível atual (13,75% a.a.) e as medidas adotadas pelo próximo governo serão determinantes para projetarmos o ciclo de cortes no próximo ano.

Os ativos brasileiros, mais uma vez, tiveram boa performance no mês mas, apesar disto, o IFIX ficou de lado, apresentando uma alta de 0,02% em outubro. A subclasse de fundo de ativos reais, que haviam sido o destaque nos últimos meses, apresentaram queda no mês.

Por conta do cenário deflacionário que tem impactado o resultados dos CRIs atrelados ao IPCA, temos trabalhado de forma diferenciada e com muita cautela para fazer aquisições que contribuam para o resultado do fundo no curto prazo. Assim, ressaltamos novamente as principais estratégias que utilizamos:

1. Preferência para operações indexadas a CDI+ de *duration* mais curto (~2 anos), que no cenário corrente e ao longo do próximo ano, devem oferecer ganhos muito superiores aos recebíveis atrelados ao IPCA por conta de um juro real elevado 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 optamos 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 retornando parcela significativa 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;

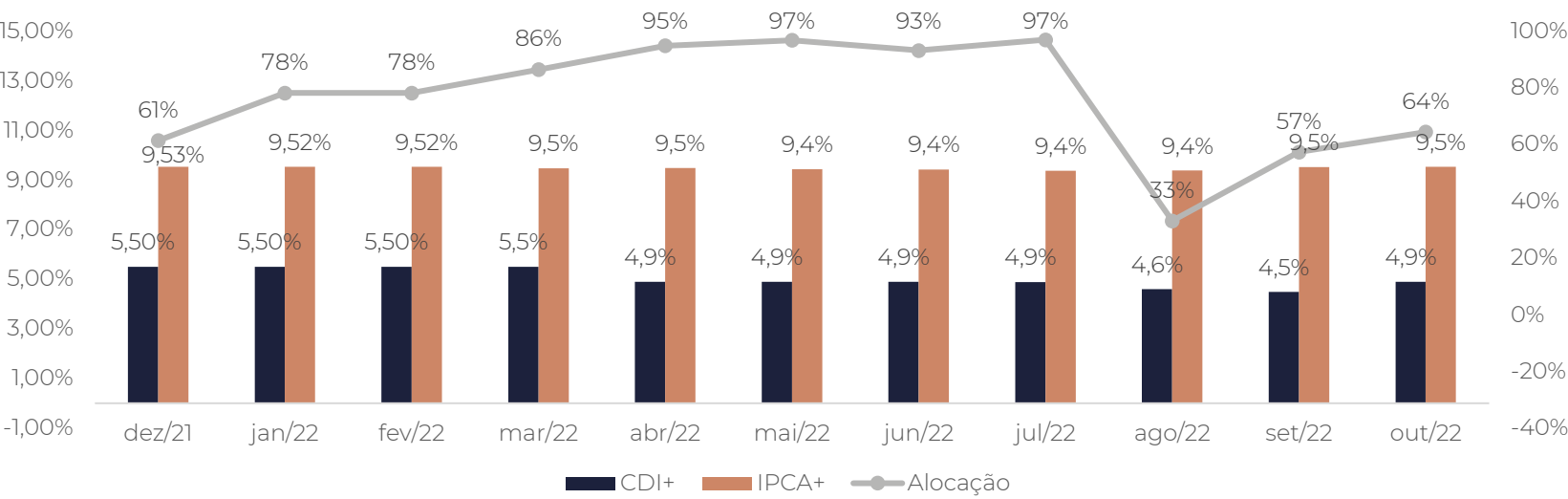
Em outubro, fizemos alocação na primeira operação estruturada pela própria gestora, o CRI Vitacon. A alocação foi de cerca de cerca de R\$ 6 milhões a CDI+5% na série sênior da operação e R\$ 3 milhões a CDI+7% na série mezanino (mais detalhes da operação ao final do relatório) que levou o fundo para um patamar de 64% de alocação. E, no início do mês de novembro, fizemos mais uma alocação de R\$ 8 milhões em um CRI a uma taxa de IPCA+9,5% ultrapassando os 70% de alocação.

O destaque deste mês ficou por conta da amortização antecipada da operação do CRI Cemara II que, além do pagamento de prêmio, nos possibilitou ter um resultado de caixa “destravando” resultados gerenciais acumulados no passado, lembrando que, de forma conservadora, distribuimos resultados somente em regime de caixa. Este efeito, somado ao fato de estarmos em período de alocação no momento em que os CRIs têm sofrido com a deflação, nos permitiu auferir fortes resultados mesmo em um momento mais difícil para os fundos de recebíveis. Seguimos monitorando de perto a performance dos ativos da carteira e todas as operações seguem adimplentes.

No fim do mês anunciamos que as cotas do KIVO11 receberão em 16/11 rendimento de R\$ 1,30/cota, referente aos resultados apurados no mês de outubro. O valor representa um *dividend yield* anualizado (DY) de 16,10% a.a. isento de impostos em relação ao preço de fechamento, nível que observamos ser forte dentro da subclasse.

CARTEIRA CONSOLIDADA

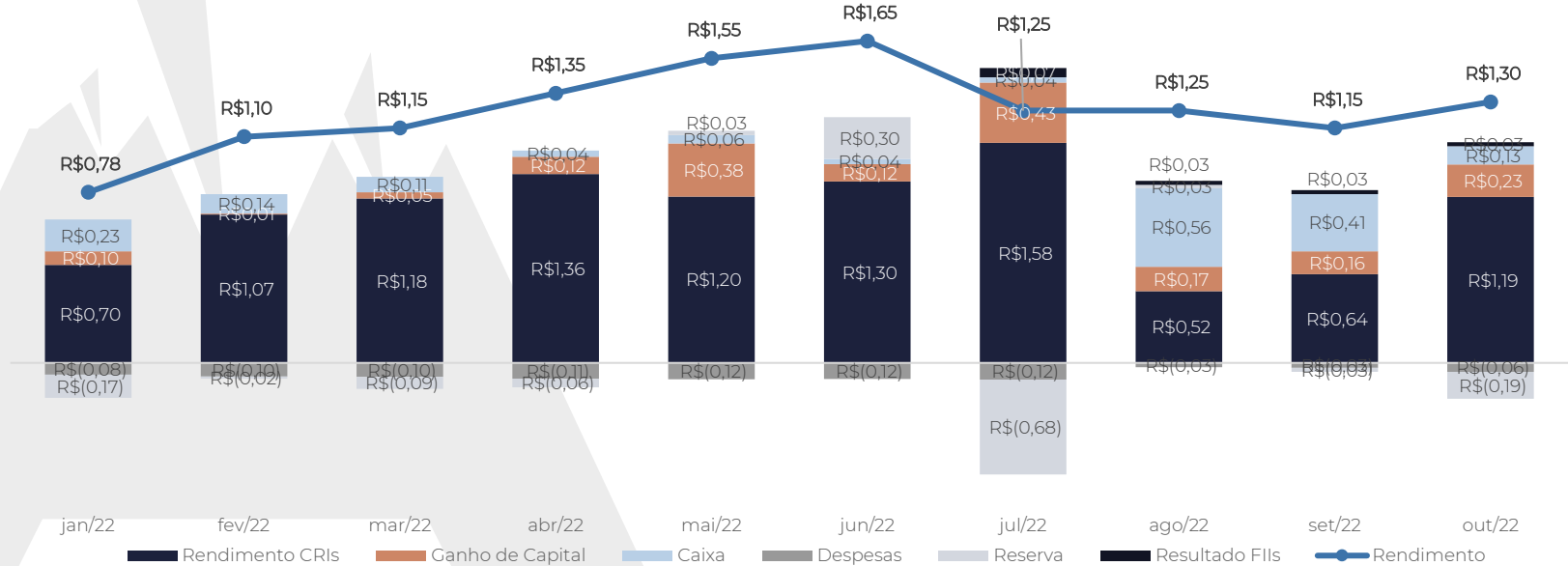
EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO E TAXA MÉDIA



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO MENSAL

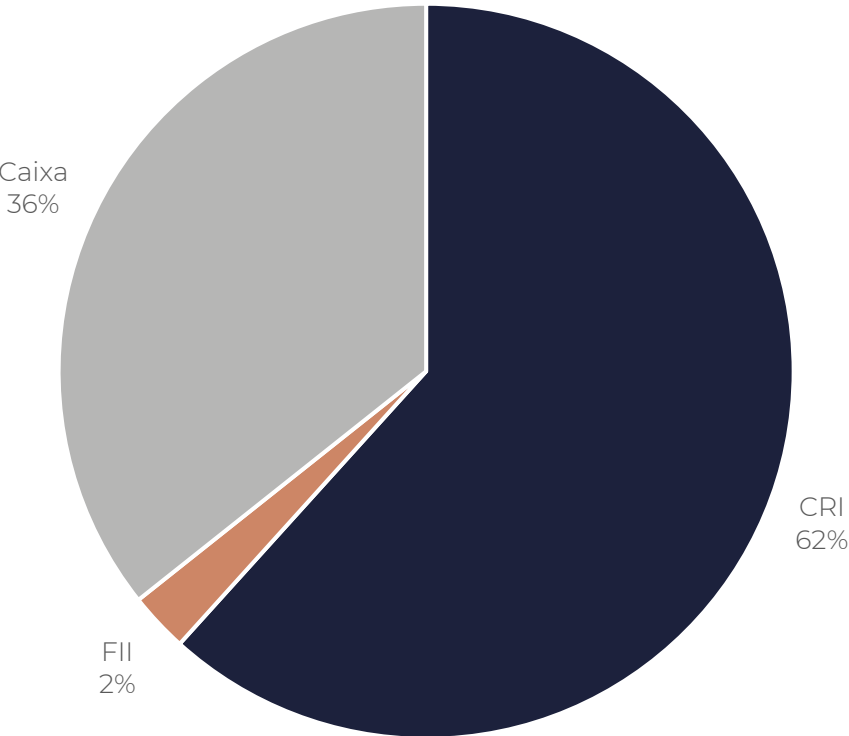
Resultado	Jul/22 (R\$)	Ago/22 (R\$)	Set/22 (R\$)	Out/22 (R\$)	Nov/22 (R\$)	Dez/22 (R\$)	Acumulado 2S22
Receita Ativos	758.561	1.558.418	1.509.568	1.927.285			5.753.833
CRIs	745.470	872.137	1.010.926	1.769.262			4.397.794
Juros + Correção	565.865	626.851	776.282	1.448.296			3.417.294
Ganho de Capital	155.605	212.286	198.644	284.965			851.500
Resultado FIs	24.000	33.000	36.000	36.000			129.000
Renda Fixa (líquido)	13.091	686.281	498.642	158.024			1.356.038
Despesas Operacionais	(42.999)	(115.542)	(41.759)	(76.635)			(198.316)
Lucro Líquido – Caixa	715.563	1.442.876	1.467.810	1.850.650			5.555.517
Ajuste na Distribuição	(267.938)	76.029	(70.417)	(270.989)			(611.933)
Distribuição	447.625	1.518.905	1.397.393	1.579.661			4.943.584
Distribuição/cota (KIVO11)	1,25	1,25	1,10	1,30			4,90
Distribuição/recibo (KIVO14)	-	1,25					1,25

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO

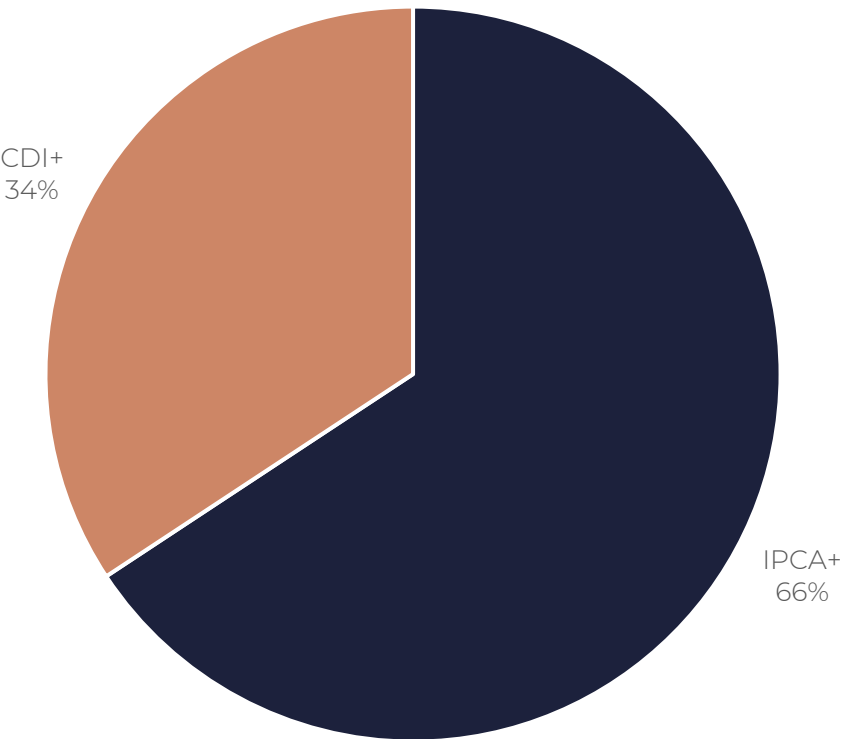


CARTEIRA CONSOLIDADA

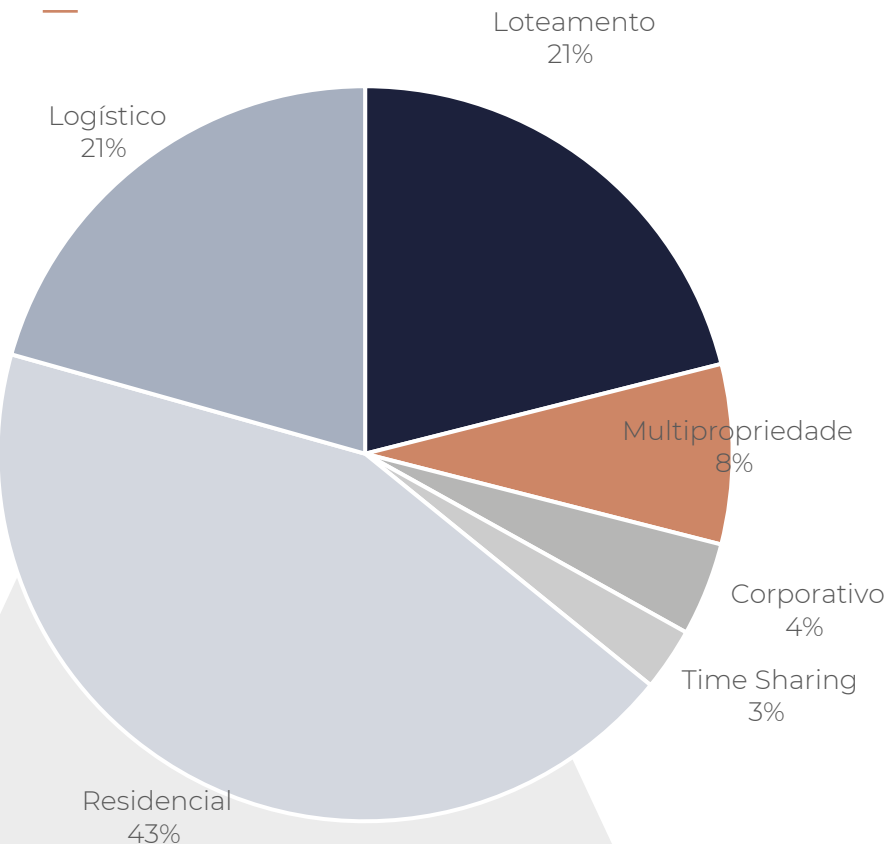
POR CLASSE DE ATIVO



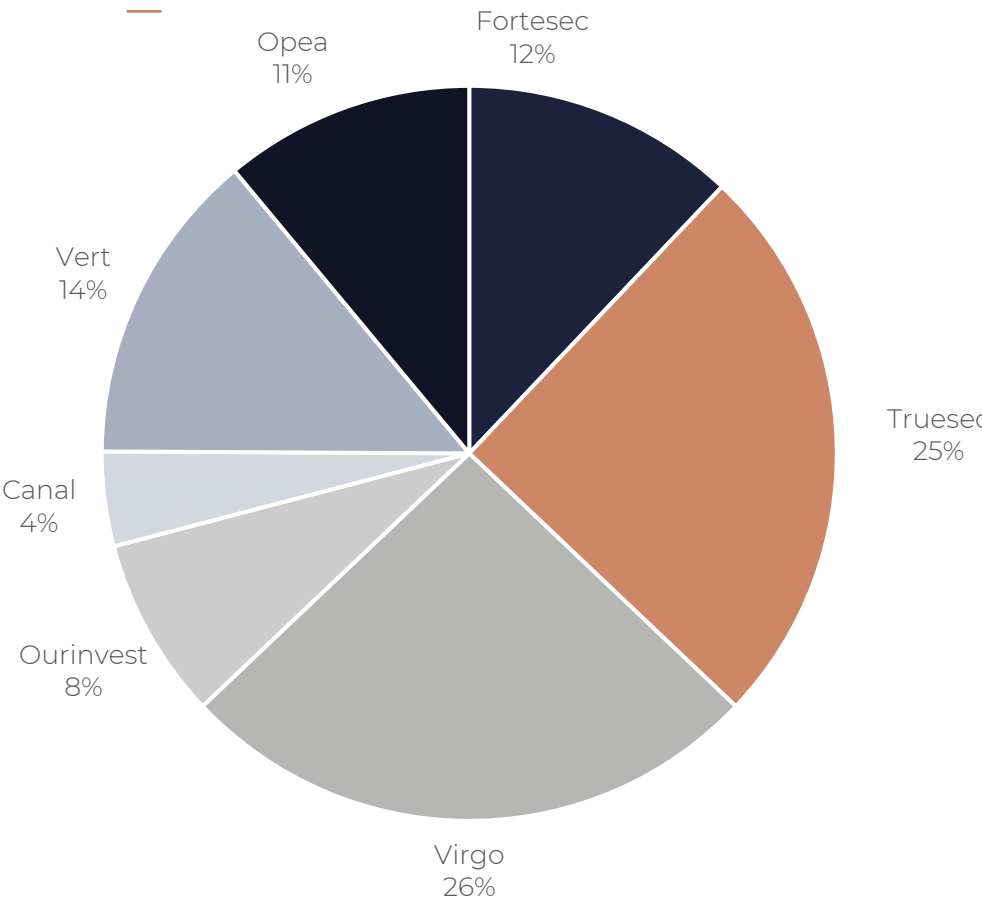
POR INDEXADOR³



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	20D1003071	Grupo Cem II	Fortesec	3.030.546	2,56%	IPCA+	7,50%	Mensal	20/05/2030	Loteamento
CRI	21F0950048	GVI	Fortesec	3.056.808	2,58%	IPCA+	9,50%	Mensal	20/06/2028	Multipropriedade
CRI	21G0511750	OP Resort	Fortesec	2.691.385	2,27%	IPCA+	9,00%	Mensal	20/01/2029	Multipropriedade
CRI	21H0176508	Starbucks	Virgo	2.989.601	2,52%	CDI+	5,50%	Mensal	18/08/2027	Corporativo
CRI	21K0914380	Beachpark	Truesec	2.005.473	1,69%	IPCA+	9,75%	Mensal	16/11/2028	Time Sharing
CRI	21L0939502	Olimpo	Truesec	6.468.004	5,46%	IPCA+	11,00%	Mensal	20/01/2025	Loteamento
CRI	21E0750441	Lote5	Ourinvest	2.775.474	2,34%	IPCA+	9,00%	Mensal	15/06/2037	Loteamento
CRI	21G0759091	Bfabbriani	Truesec	4.087.107	3,45%	IPCA+	10,00%	Mensal	12/12/2024	Residencial
CRI	22B0555782	EKKO Live 2	Ourinvest	1.477.031	1,25%	IPCA+	9,00%	Mensal	24/02/2025	Loteamento
CRI	22B0555800	EKKO Live 2	Ourinvest	1.566.277	1,32%	IPCA+	9,00%	Mensal	22/02/2028	Loteamento
CRI	22C1024589	Arquiplan	Canal	3.022.289	2,55%	CDI+	4,25%	Mensal	14/03/2027	Residencial
CRI	21L0329279	You Inc	Vert	10.094.653	8,52%	CDI+	4,25%	Mensal	09/11/2026	Residencial
CRI	22B0939300	TOEX	Opea	8.022.383	6,77%	IPCA+	9,00%	Mensal	15/02/2028	Logístico
CRI	21H0926710	Braspark	Virgo	6.986.230	5,90%	IPCA+	8,70%	Mensal	20/08/2031	Logístico
CRI	21F1006788	Pollo Aqqua	Truesec	5.622.316	4,75%	IPCA+	11,00%	Mensal	12/07/2024	Residencial
CRI	22I1555753	Vitacon Sr.	Virgo	5.934.268	5,01%	CDI+	5,00%	Mensal	25/09/2026	Residencial
CRI	22I1555972	Vitacon Mez.	Virgo	2.880.949	2,43%	CDI+	7,00%	Mensal	25/09/2026	Residencial
FII	MANA14	FII Manatí	Manatí	3.081.000	2,60%	-	-	-	-	FII
Caixa	-	Caixa	-	44.687.121	37,73%	%CDI (Caixa)				Caixa
Custos		Custos*		-2.054.994	-1,74%					
* incluem provisões rendimentos a ser distribuídos				118.423.920	100,0%					

DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

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.

DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

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.
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 dividas 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.

DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

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.

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.

DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

TOEX CARGILL			
		Paranaguá - PR	- Operação para o financiamento à construção de um armazém na região do porto de Paranaguá - PR; - Garantias: alienação fiduciária de imóvel; alienação fiduciária de 100% das ações da devedora até a implementação do empreendimento; cessão fiduciária de 100% dos recebíveis do contrato take or pay com Cargill; - Razão de Garantia: Recebíveis + 70% do valor do estoque mínimo de 1,50x para um empreendimento e 1,30x para outro.
		Logístico	
		IPCA + 9,00%	
		Cota Sênior	
BRASPARK			
		Garuva - SC	- Operação para construção da fase II e III de um complexo logístico em Garuva – SC; - Garantias: alienação fiduciária do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos contratos de locação futuros e aval das principais empresas do grupo e sócios.
		Logístico	
		IPCA + 8,70%	
POLLO ACQUA			
		Poços de Caldas - MG	- Operação de término de obras em Poços de Caldas – MG, a incorporadora (Pollo) possui um histórico de quase 20 anos de experiência com foco em projetos de médio-alto padrão; - Garantias: alienação fiduciárias do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios; - Razões de Garantia: total dos créditos cedidos fiduciariamente que sejam elegíveis (<90 dias de atraso) somado ao estoque tem que representar, no mínimo, 130% do saldo devedor da operação.
		Residencial	
		IPCA + 11,00%	
VITACON SÊNIOR E MEZANINO			
		São Paulo - SP	- Operação para financiar a implantação de 2 empreendimentos em fase de lançamento, os projetos ON Jardins e ON Flórida. No início da operação os projetos já estavam mais de 50% vendidos; - Garantias: alienação fiduciária do estoque e cessão fiduciária dos recebíveis dos projetos, com cash sweep. alienação fiduciária de quotas das SPEs; aval do principal acionista da empresa; - Razões de Garantia: a soma da alienação fiduciária do estoque acrescido do valor presente da cessão dos recebíveis deverá ser maior que 125% do saldo devedor.
		Residencial	
		CDI + 5,00% / 7,00%	
		Cotas Sên. e Mez.	

KILIMA



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