

K I L I M A 

KIVO

JANEIRO/2022

SOBRE O FUNDO**Gestor:** Kilima Gestão de Recursos Ltda.**Público alvo:** Investidores Profissionais**Ticker:** KIVO14 e KIVO15**ISIN:** BRKIVOR01M17 e BRKIVOR02M16**Data de Início:** 03/12/2021**Início de negociação em bolsa:** A definir**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.:** 1,62%***Cota Patrimonial:** R\$ 100,22**Cota Emissão:** R\$ 100,00¹**PL Patrimonial em 31/01:** R\$ 35,89 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") e demais ativos previstos em regulamento.

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

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

Nota 1: Cota de emissão da 1ª oferta via ICVM 476. As cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após a Conversão dos Recibos Investidores Profissionais e decorridos 90 dias da subscrição pelos Investidores Profissionais

R\$ 0,78

Rendimento por cota a ser distribuído em Fevereiro/22
referente ao resultado do mês de Janeiro/22

9,36%

Dividend Yield Anualizado

61

Número de cotistas

R\$ 100,22

Cota Patrimonial

R\$ 100,00

Cota de Emissão¹

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



COMENTÁRIO DO GESTOR

Primeiramente, gostaríamos de agradecer a todos os cotistas que fizeram parte da primeira oferta do fundo e que acreditam no trabalho que a gestão da Kilima pode entregar. Abaixo destacamos, de forma breve, os principais pontos em relação a performance dos fundos imobiliários no último mês e posteriormente damos mais destaque aos resultados do fundo no período.

Após alta expressiva no último mês de 2021, o IFIX apresentou queda de 0,99% em janeiro impulsionada, principalmente, pela desvalorização dos fundos de tijolos.

Como principais notícias que impactaram negativamente o resultado dos FII's temos o aumento significativo do número de casos de Covid-19, em função do avanço da nova variante, a Ômicron, em linha com o que já acontecia no cenário externo no final do ano passado. Como ponto positivo, destacamos que os números de hospitalizações e óbitos no mesmo período não sofreram aumento proporcional, fruto da alta taxa de vacinação da população, bem como das próprias características da nova variante.

No que tange o cenário econômico, temos novas questões que trazem incerteza para o cenário fiscal do país, como a discussão de uma PEC para reduzir, ou mesmo zerar, impostos federais sobre combustíveis, ao mesmo tempo em que a inflação, tema que já é destaque há algum tempo, continua pressionada de acordo com os primeiros dados do IPCA neste começo de ano. Nesta conjuntura, no início do mês de fevereiro tivemos a reunião do COPOM que elevou a taxa Selic em 1,5 p.p. para 10,75% a.a..

Quanto aos números do mês, fundo distribuirá em 14/02 o rendimento de R\$ 0,78 por cota a seus cotistas referente aos resultados apurados em janeiro, o que representa um dividend yield anualizado (DY) de 9,36% a.a. isento de impostos. Maiores detalhes em relação à performance do fundo seguem mais a frente neste relatório.

ALOCÇÃO E PERFORMANCE DO FUNDO

O fundo teve início nas primeiras semanas do mês de dezembro de 2021 captando um total de R\$ 35,8 milhões em dois dias de liquidação distintos, o que acarretou na existência de dois recibos, o KIVO14, para os cotistas que participaram da liquidação em 03/12, e KIVO15, para os que adquiriram as cotas em 09/12.

Buscando alocar os recursos de forma célere ainda no primeiro mês, foram feitas as aquisições de sete operações de CRIs, sendo seis com rentabilidade indexada ao IPCA (IPCA +) e uma ao CDI (CDI +) que correspondiam a 61,1% do patrimônio líquido (PL) do fundo no fechamento do ano de 2021.

É importante destacar que em dezembro, por uma questão de descasamento entre a aquisição e início de recebimento de juros e amortização de duas operações, o fundo recebeu resultados somente de parcela alocada equivalente 42,9% do PL, além do resultado auferido da parcela de caixa que ficou alocada em instrumentos de liquidez. Isto posto, o primeiro resultado distribuído pelo fundo foi equivalente a R\$ 0,62/cota que correspondeu por 96% do total do resultado obtido no mês.

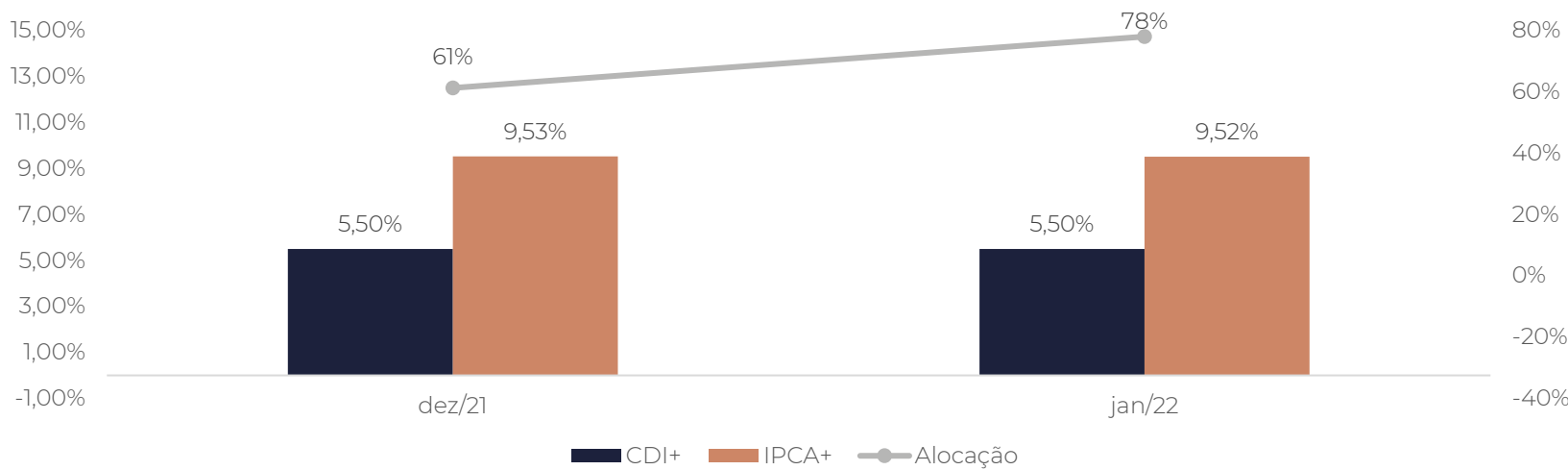
Em janeiro de 2022, foram feitas mais duas aquisições de CRIs, ambos com rentabilidade atrelada ao IPCA, mas que, da mesma forma ao ocorrido no mês anterior, pagarão juros e amortização somente no mês seguinte. Sendo assim, devido a esta dinâmica do processo de alocação da carteira, os resultados auferidos pelo fundo no período foram referentes a 61,3% do PL que estava alocado em CRIs, além dos recursos aplicados em liquidez, ainda que o fundo tenha finalizado o mês com 78,0% do PL alocado em operações de CRI.

A taxa média da carteira que foi responsável pelos resultados em dezembro de 2021, ou seja, 42,9% de alocação, era de IPCA+9,0% (33,6% do PL) e CDI+5,5% (9,2% do PL). Da mesma forma, a taxa média da carteira que gerou os resultados de janeiro de 2022, ou seja, 61,3% de alocação, era de IPCA+9,5% (52,1% do PL) e CDI+5,5% (9,2% do PL). Esta última taxa média da carteira se manteve estável após o restante das alocações do mês de janeiro.

Nossa expectativa para os meses de fevereiro e março é de alocação superior a 92% do PL em CRIs para que o fundo atinja sua velocidade de cruzeiro, em termos de distribuição, no período seguinte, coincidindo com o fim do lock-up do ativo.

CARTEIRA CONSOLIDADA

EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO E TAXA MÉDIA



RENDIMENTOS MENSAIS

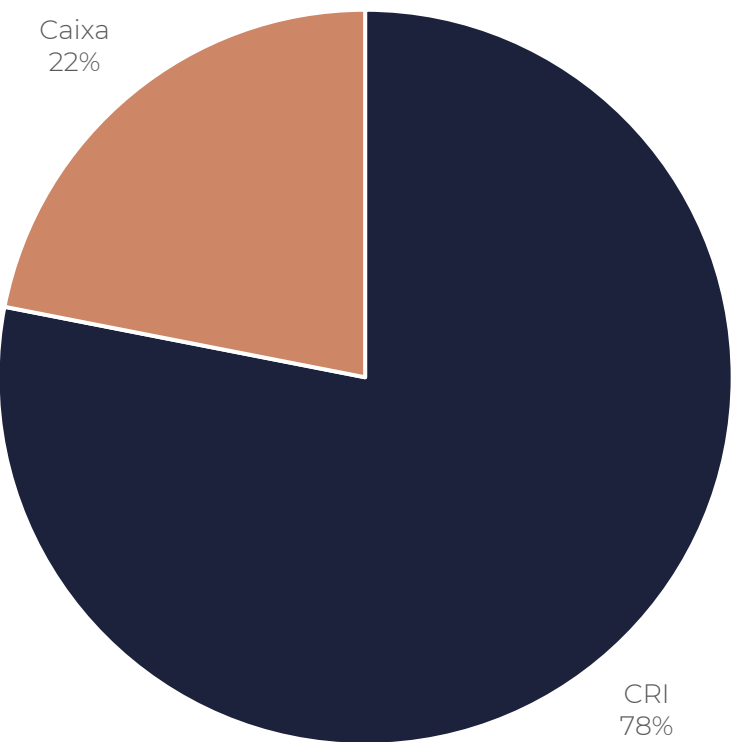
Mês	Patrimônio Líquido	Cota Patrimonial	Variação PL	Rendimento por cota (R\$)	Dividend Yield	Retorno Total	% CDI
dez/21	35.672.180,13	99,62	-0,38%	0,62	0,62%	0,24%	30,79%
jan/22	35.887.399,93	100,22	0,60%	0,78	0,78%	1,39%	189,31%
fev/22							
mar/22							
abr/22							
mai/22							
jun/22							

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO MENSAL

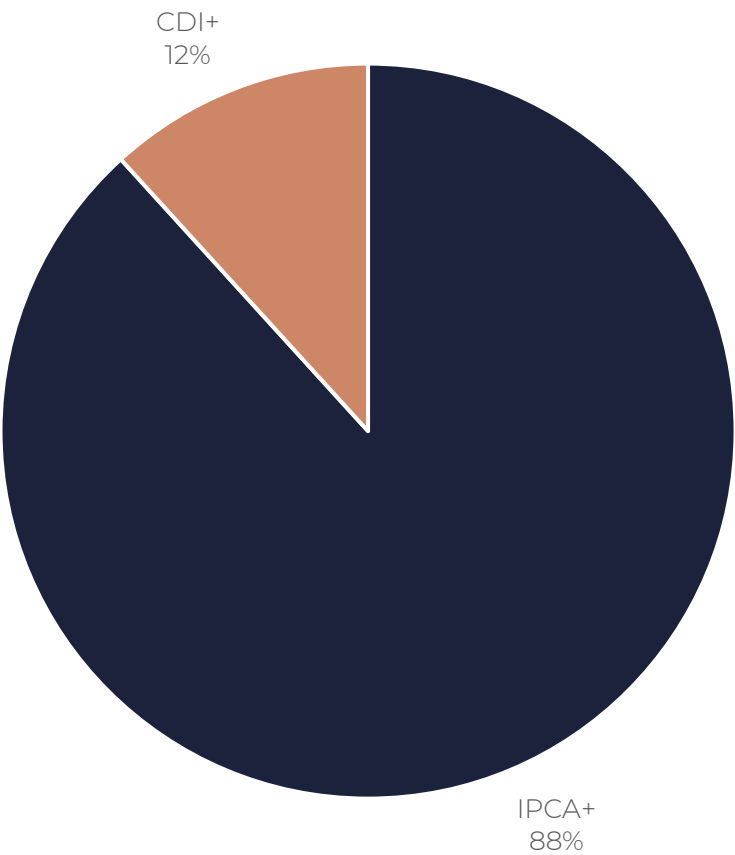
Resultado	Jan/22 (R\$)	Fev/22 (R\$)	Mar/22 (R\$)	Abr/22 (R\$)	Mai/22 (R\$)	Jun/22 (R\$)	Acumulado 1S22
Receita Ativos	368.852						
CRIs	287.582						
Juros + Correção	252.286						
Ganho de Capital	35.296						
Renda Fixa (Líquido)	81.271						
Despesas Operacionais	(29.671)						
Lucro Líquido – Caixa	339.182						
Ajuste na Distribuição	(59.864)						
Distribuição	279.318						
Distribuição/cota (KIVO14)	0,78						
Distribuição/cota (KIVO15)	0,78						

CARTEIRA CONSOLIDADA

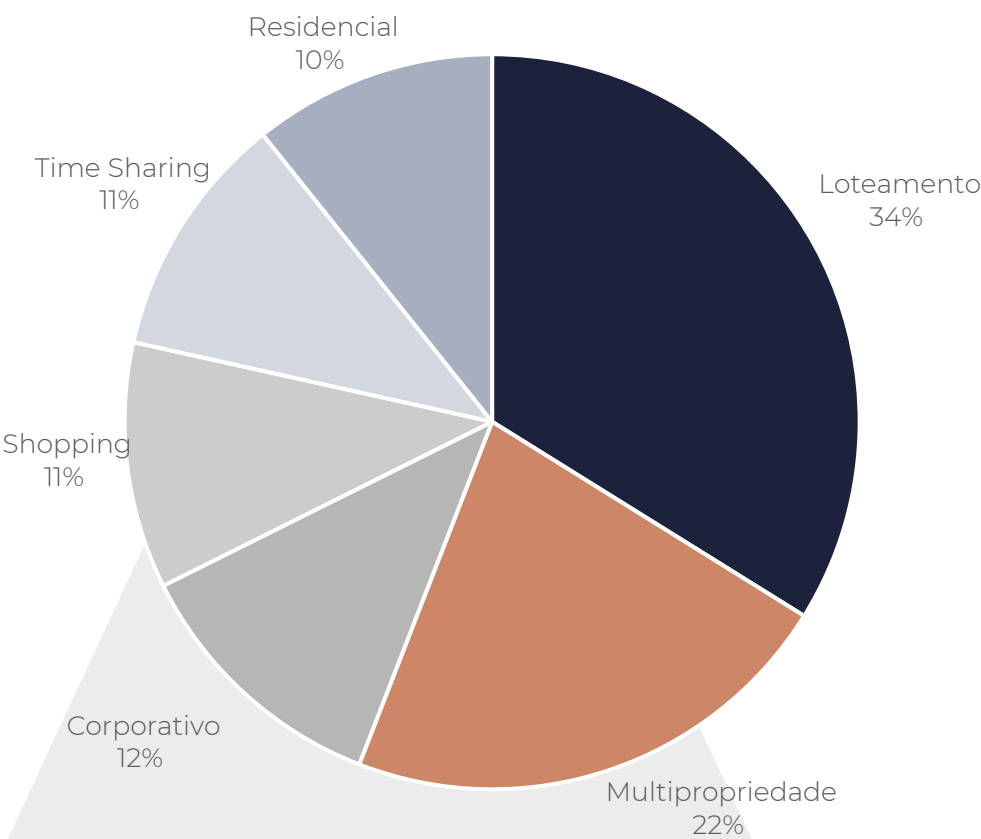
POR CLASSE DE ATIVO



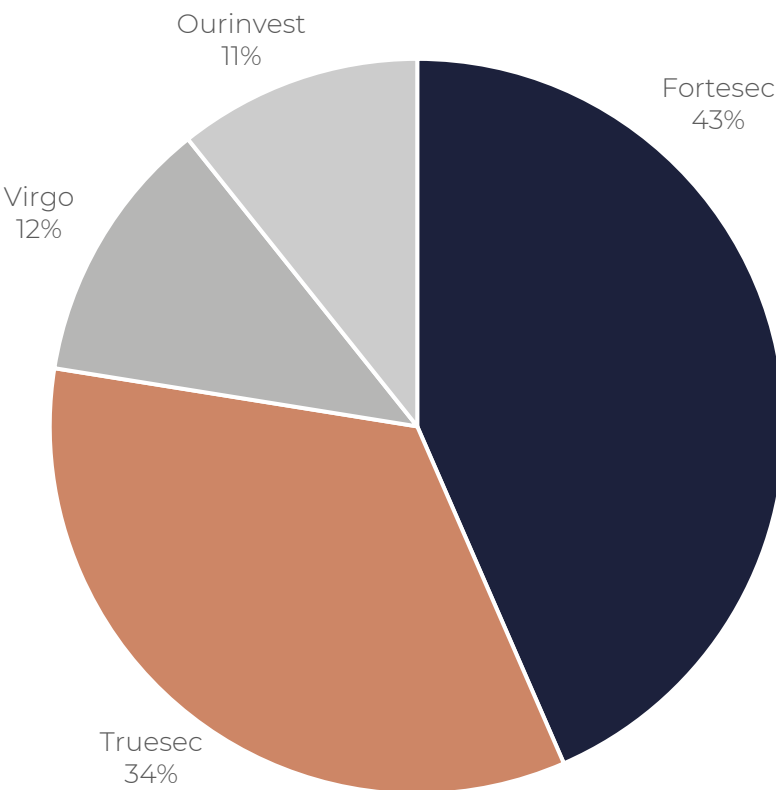
POR INDEXADOR²



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	2.969.601	8,27%	IPCA+	9,70%	Mensal	20/06/2032	Loteamento
CRI	20G0684775	Circ. Compras	Fortesec	3.037.599	8,46%	IPCA+	8,00%	Mensal	20/06/2025	Shopping
CRI	21F0950048	GVI	Fortesec	3.007.954	8,38%	IPCA+	9,50%	Mensal	20/06/2028	Multipropriedade
CRI	21G0511750	OP Resort	Fortesec	3.164.362	8,82%	IPCA+	9,00%	Mensal	20/01/2029	Multipropriedade
CRI	21H0176508	Starbucks	Virgo	3.291.215	9,17%	CDI+	5,50%	Mensal	18/08/2027	Corporativo
CRI	21K0914380	Beachpark	Truesec	3.026.288	8,43%	IPCA+	9,75%	Mensal	16/11/2028	Time Sharing
CRI	21L0939502	Olimpo	Truesec	3.512.949	9,79%	IPCA+	11,00%	Mensal	20/01/2025	Loteamento
CRI	21E0750441	Lote5	Ourinvest	3.004.301	8,37%	IPCA+	9,00%	Mensal	15/06/2037	Loteamento
CRI	21G0759091	Bfabbriani	Truesec	3.004.320	8,37%	IPCA+	10,00%	Mensal	12/12/2024	Residencial
Caixa	-	Caixa	-	8.199.688	22,85%	%CDI (Caixa)				Caixa
		Custos e Rendimentos		-331.877	-0,92%					
				35.886.400	100,00%					



 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.



 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.



 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.



 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.

CARTEIRA CONSOLIDADA

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.
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.

CONHEÇA OS FUNDOS DA KILIMA

Características	KILIMA Diversificado FIM CP	KILIMA Diversificado Equities FIC FIA	KILIMA Diversificado Internacional FIM CP	KILIMA MAJI FI Renda Fixa
Público alvo	Público em Geral	Público em Geral	Qualificados	Público em Geral
Administrador	Santander Caceis	Santander Caceis	Santander Caceis	Santander Caceis
Investimento Inicial	R\$5.000,00	R\$5.000,00	R\$10.000,00	R\$100,00
Movimentação Mínima	R\$1.000,00	R\$1.000,00	R\$1.000,00	R\$100,00
Saldo Mínimo	R\$1.000,00	R\$1.000,00	R\$1.000,00	R\$100,00
Cota da Aplicação/Resgate	D+0/D+30	D+0/D+45	D+0/D+45	D+0/D+0
Classificação Anbima	Multimercado Dinâmico	Ações Livre	Multimercado – Exterior	Renda Fixa
Tributação	Longo Prazo	Renda variável	Longo Prazo	Longo Prazo
Taxa de Performance	Não	Não	Não	Não
Taxa de Administração	0,90% a.a.	1,20% a.a.	1,32% a.a.	0,27%
Data de início	22/07/2020	23/07/2020	13/05/2021	15/06/2021

PERFORMANCE

KILIMA DIVERSIFICADO FIM CP

Rentabilidades (%)														
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acum. Ano	Desde o início
2020	-	-	-	-	-	-	-0,04%	0,96%	-1,71%	-0,03%	2,73%	1,43%	3,32%	3,32%
CDI	-	-	-	-	-	-	0,06%	0,16%	0,16%	0,16%	0,15%	0,16%	0,85%	0,85%
%CDI	-	-	-	-	-	-	-68,6%	593,8%	-1.087,8%	-20,8%	1.827,1%	867,1%	390,2%	390,2%
2021	0,83%	-0,13%	0,59%	0,54%	0,78%	-0,39%	0,39%	-0,14%	-0,36%	-1,15%	0,33%	1,39%	2,68%	6,09%
CDI	0,15%	0,13%	0,20%	0,21%	0,27%	0,30%	0,36%	0,42%	0,44%	0,48%	0,59%	0,76%	4,40%	5,28%
%CDI	555,4%	-97,2%	299,4%	259,8%	290,3%	-127,8%	108,4%	-33,9%	-82,2%	-239,9%	56,1%	182,6%	61,1%	115,3%
2022	-0,48%												-0,48%	5,58%
CDI	0,73%												0,73%	6,05%
%CDI	-65,3%												-65,3%	92,2%

KILIMA DIVERSIFICADO EQUITIES FIC FIA

Rentabilidades (%)														
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acum. Ano	Desde o início
2020	-	-	-	-	-	-	-0,03%	-0,12%	-5,72%	-1,52%	11,03%	5,52%	8,62%	8,62%
IBOV	-	-	-	-	-	-	0,61%	-3,44%	-4,80%	-0,69%	15,90%	9,30%	16,35%	16,35%
ΔIBOV (p.p)	-	-	-	-	-	-	-0,6%	3,3%	-0,9%	-0,8%	-4,9%	-3,8%	-7,7%	-7,7%
2021	-2,10%	-2,67%	3,85%	2,77%	4,60%	0,85%	-3,77%	-2,45%	-4,45%	-6,17%	-2,71%	2,24%	-10,22%	-2,48%
IBOV	-3,32%	-4,37%	6,00%	1,94%	6,16%	0,46%	-3,94%	-2,48%	-6,57%	-6,74%	-1,53%	2,85%	-11,93%	2,47%
ΔIBOV (p.p)	1,2%	1,7%	-2,2%	0,8%	-1,6%	0,4%	0,2%	0,0%	2,1%	0,6%	-1,2%	-0,6%	1,7%	-5,0%
2022	4,06%												4,06%	1,48%
IBOV	6,98%												6,98%	9,63%
ΔIBOV (p.p)	-2,9%												-2,9%	-8,2%

KILIMA DIVERSIFICADO INTERNACIONAL FIM CP

Rentabilidades (%)														
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acum. Ano	Desde o início
2021	-	-	-	-	0,04%	-2,69%	4,70%	0,56%	2,33%	4,15%	-0,17%	0,77%	9,89%	9,89%
CDI	-	-	-	-	0,17%	0,30%	0,36%	0,42%	0,44%	0,48%	0,59%	0,76%	3,58%	3,58%
%CDI	-	-	-	-	23,3%	-883,4%	1322,5%	132,0%	532,6%	864,0%	-29,0%	100,8%	276,4%	276,4%
2022	-7,91%												-7,91%	1,20%
CDI	0,73%												0,73%	4,34%
%CDI	-1080,5%												-1080,5%	27,6%

KILIMA MAJI FI RENDA FIXA

Rentabilidades (%)														
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acum. Ano	Desde o início
2021	-	-	-	-	-	0,12%	0,39%	0,42%	0,45%	0,52%	0,59%	0,75%	3,28%	3,28%
CDI	-	-	-	-	-	0,17%	0,36%	0,42%	0,44%	0,48%	0,59%	0,76%	3,26%	3,26%
%CDI	-	-	-	-	-	72,0%	110,9%	98,5%	102,0%	107,9%	99,7%	98,2%	100,5%	100,5%
2022	0,79%	-	-	-	-								0,79%	4,09%
CDI	0,73%	-	-	-	-								0,73%	4,02%
%CDI	107,3%	-	-	-	-								107,3%	101,8%

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 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO. 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