

KILIMA

KRIVO

JUNHO/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.:** 9,15%***Cota Patrimonial:** R\$ 100,53**Cota Emissão:** R\$ 100,00¹**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

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

R\$ 1,65

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

19,94%

Dividend Yield Anualizado

80

Número de cotistas

R\$ 100,53

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

No Brasil, o pacote de alterações nos impostos levou à revisão para baixo do IPCA para a faixa de 7% em 2022 e 5% para 2023. Neste caso, esperamos uma alta de 25 basis points (bps) no COPOM de agosto, algo que levará a Taxa Selic para 13,50% a.a.. Contudo, uma alta de 50 bps não está descartada, firmando a taxa básica em terreno ainda mais fortemente contracionista. Como sabemos, em um primeiro momento os movimentos na taxa básica de juros pressionam os preços de fundos imobiliários no mercado secundário em cenário inflacionário e com riscos geopolíticos e de juros no exterior.

Neste contexto, marcado por uma expectativa de alta do juros em resposta ao cenário de inflação, o IFIX apresentou retração de 0,88% no mês. Ainda assim, mais uma vez duas classes se destacaram positivamente, sendo elas Renda Urbana e recebíveis (CRI). A classe de fundos de CRI segue se mostrando resiliente e oferecendo proteção tanto à inflação quando ao aumento da taxa de juros, uma vez que a indexação de seus ativos segue, principalmente, o IPCA e o CDI.

O resultado do fundo, que possui 80% do patrimônio alocados em CRIs indexados 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. Entendemos ainda que, à medida em que a política monetária contracionista faça efeito, a inflação tende a ceder no segundo semestre de 2022 e ao longo de 2023, enquanto, por razões endógenas e exógenas, o CDI deve permanecer elevado. Daí nossa estratégia de aumentar alocação em ativos indexados aos CDI para ganhos adicionais para o fundo e seus cotistas pelo carregamento elevado nos próximos 18 meses.

No fim do mês de junho, fizemos redução parcial de posição no CRI GVI possibilitando que o fundo capturasse parte da correção pela inflação embutida no preço do ativo como resultado caixa, aumentando o ganho de capital neste mês.

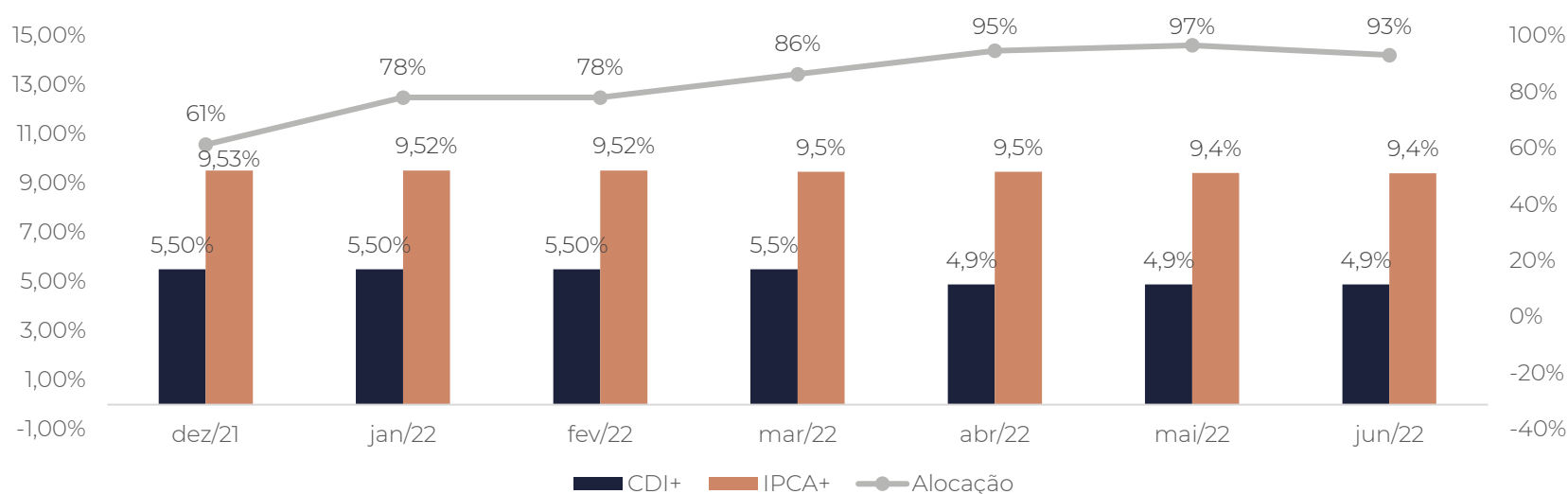
Desta forma, o fundo fechou o mês com 93,1% do patrimônio alocados entre CRIs e FII, mas, apesar de alcançado este nível de alocação, ficamos atentos para novas oportunidades nos mercados primário e secundário, buscando gerar valor para o cotista, ao mesmo tempo em que seguimos monitorando de perto a performance dos ativos da carteira.

Destacamos, como eventos subsequentes, que a venda do CRI GVI foi um movimento temporário e que, logo no início do mês de julho, a parcela vendida foi recomprada buscando manter a carteira acima dos 95,0% alocados. Além disso, também no início de julho, zeramos toda a posição no CRI Circuito de Compras, destravando importante resultado de inflação acumulada, e ainda fazendo a reposição por um novo ativo que será descrito no próximo relatório gerencial em mais detalhes.

O fundo distribuirá em 14/07 o rendimento de R\$ 1,65/cota referente aos resultados apurados no mês de junho. O valor representa um *dividend yield* anualizado (DY) de 19,94% a.a. isento de impostos em relação ao preço de fechamento de junho.

CARTEIRA CONSOLIDADA

EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO E TAXA MÉDIA



RENDIMENTOS MENSAIS

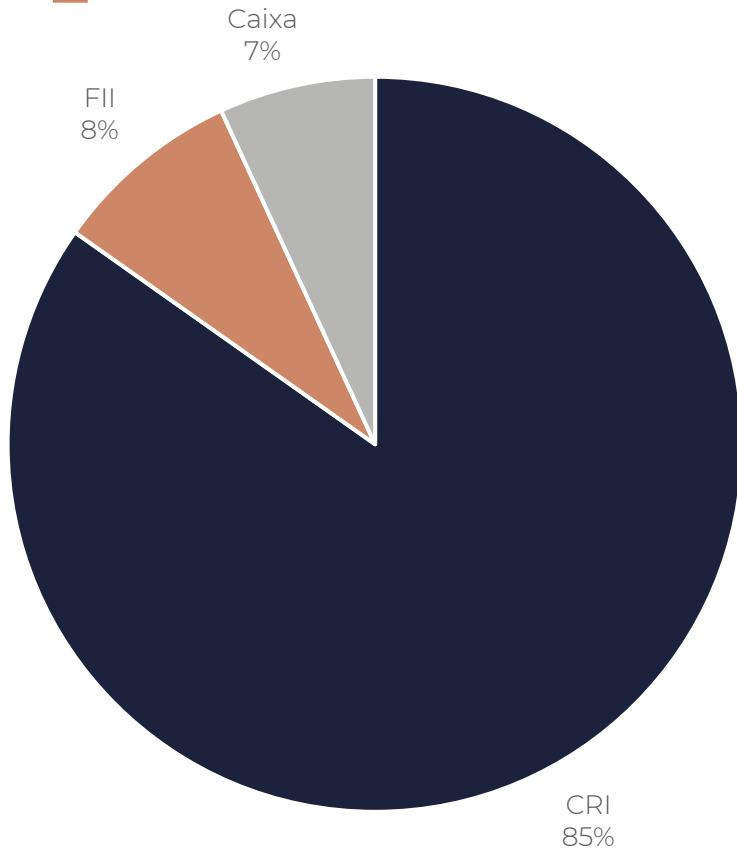
Mês	Patrimônio Líquido	Cota Patrimonial	Variação PL	Rendimento por cota (R\$)	Dividend Yield	Retorno Total	% CDI
dez/21	35.672.180,13	99,62	-0,38%	0,62	0,62%	0,24%	30,79%
jan/22	35.887.399,93	100,22	0,60%	0,78	0,78%	1,39%	189,31%
fev/22	35.860.442,81	100,14	-0,08%	1,10	1,10%	1,02%	136,41%
mar/22	35.931.035,95	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%
jun/22	35.998.641,03	100,53	-0,40%	1,65	1,64%	1,23%	121,43%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO MENSAL

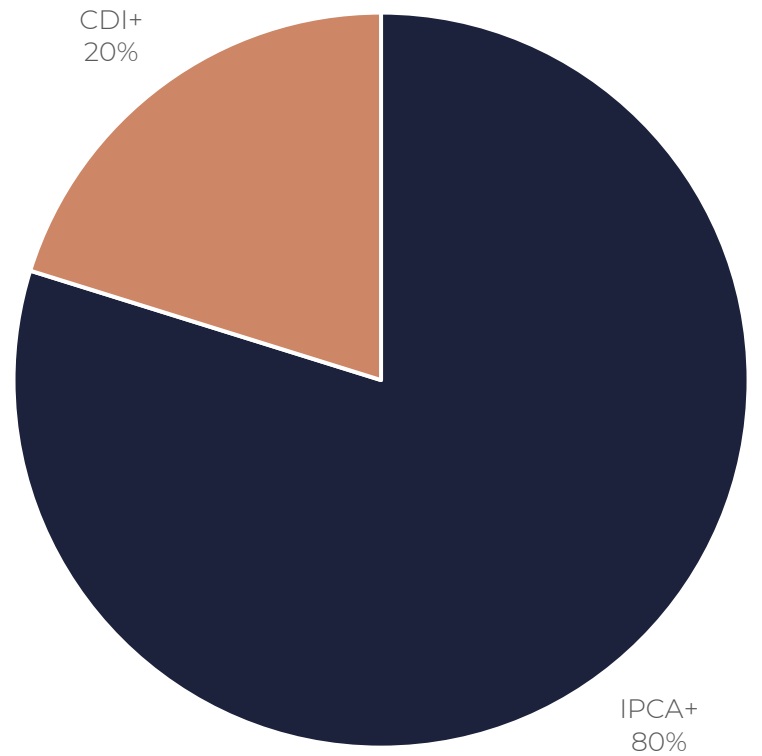
Resultado	Jan/22 (R\$)	Fev/22 (R\$)	Mar/22 (R\$)	Abr/22 (R\$)	Mai/22 (R\$)	Jun/22 (R\$)	Acumulado 1S22
Receita Ativos	368.852	434.418	478.425	546.191	586.399	524.603	2.938.887
CRIs	287.582	384.185	439.222	530.826	564.832	511.207	2.717.852
Juros + Correção	252.286	382.150	422.918	486.268	427.933	467.140	2.438.695
Ganho de Capital	35.296	2.034	16.303	44.557	136.899	44.067	279.157
Renda Fixa (Líquido)	81.271	50.233	39.203	15.365	21.567	13.396	221.036
Despesas Operacionais	(29.671)	(34.834)	(35.286)	(40.464)	(42.240)	(41.326)	(223.822)
Lucro Líquido – Caixa	339.182	399.584	443.138	505.727	544.159	483.277	2.715.066
Ajuste na Distribuição	(59.864)	(5.674)	(31.323)	(22.292)	10.896	107.588	(668)
Distribuição	279.318	393.910	411.815	483.435	555.055	590.865	2.714.398
Distribuição/cota (KIVO11)	-	-	1,15	1,35	1,55	1,65	5,70
Distribuição/cota (KIVO14)	0,78	1,10	-	-	-	-	1,88
Distribuição/cota (KIVO15)	0,78	1,10	-	-	-	-	1,88

CARTEIRA CONSOLIDADA

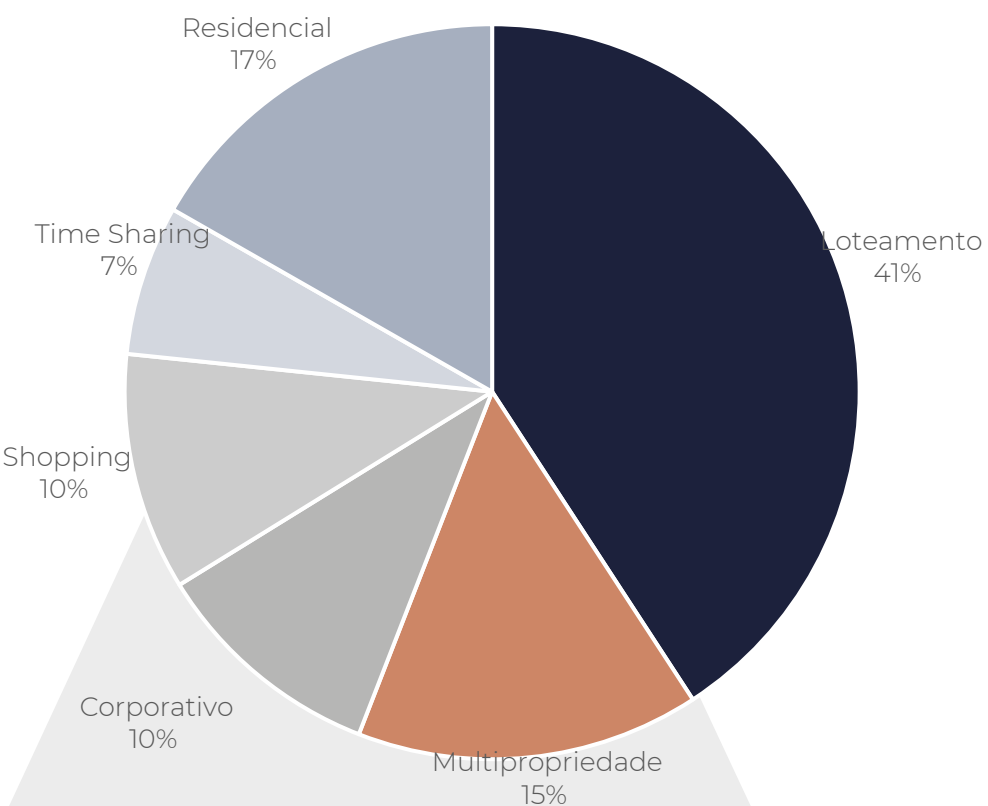
POR CLASSE DE ATIVO



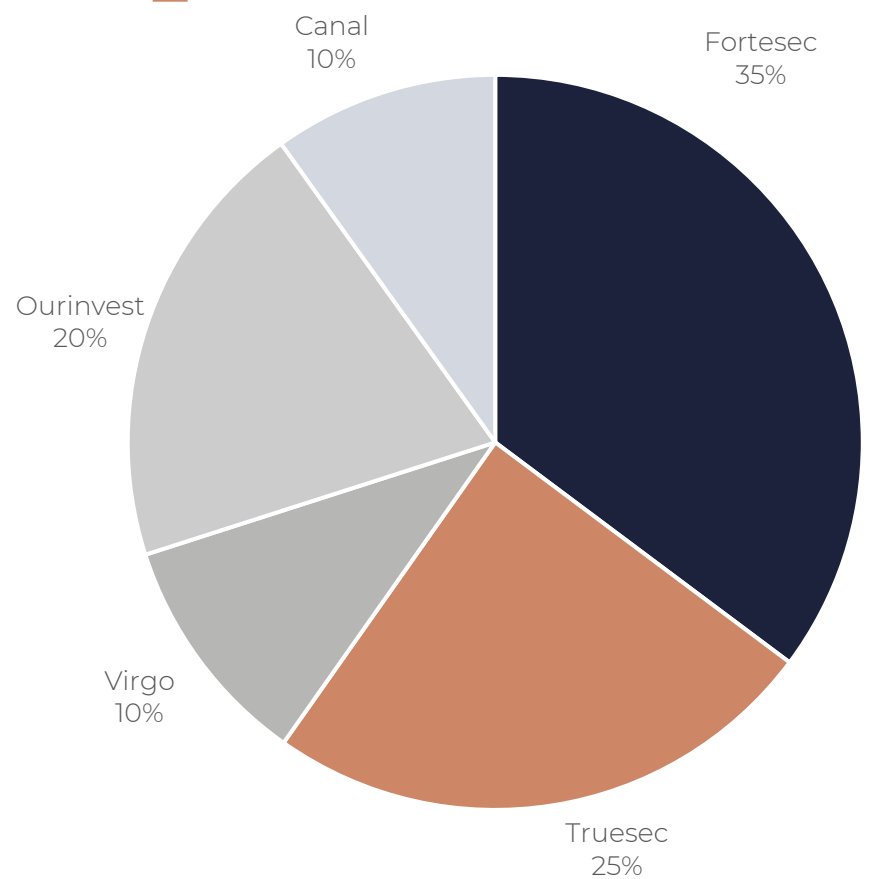
POR INDEXADOR²



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	2.947.786	8,19%	IPCA+	9,70%	Mensal	20/06/2032	Loteamento
CRI	20G0684775	Circ. Compras	Fortesec	3.190.053	8,86%	IPCA+	8,00%	Mensal	20/06/2025	Shopping
CRI	21F0950048	GVI	Fortesec	1.704.585	4,74%	IPCA+	9,50%	Mensal	20/06/2028	Multipropriedade
CRI	21G0511750	OP Resort	Fortesec	2.905.676	8,07%	IPCA+	9,00%	Mensal	20/01/2029	Multipropriedade
CRI	21H0176508	Starbucks	Virgo	3.139.810	8,72%	CDI+	5,50%	Mensal	18/08/2027	Corporativo
CRI	21K0914380	Beachpark	Truesec	2.017.889	5,61%	IPCA+	9,75%	Mensal	16/11/2028	Time Sharing
CRI	21L0939502	Olimpo	Truesec	3.387.964	9,41%	IPCA+	11,00%	Mensal	20/01/2025	Loteamento
CRI	21E0750441	Lote5	Ourinvest	2.982.106	8,28%	IPCA+	9,00%	Mensal	15/06/2037	Loteamento
CRI	21G0759091	Bfabbriani	Truesec	2.088.193	5,80%	IPCA+	10,00%	Mensal	12/12/2024	Residencial
CRI	22B0555782	EKKO Live 2	Ourinvest	1.568.843	4,36%	IPCA+	9,00%	Mensal	24/02/2025	Loteamento
CRI	22B0555800	EKKO Live 2	Ourinvest	1.566.676	4,35%	IPCA+	9,00%	Mensal	22/02/2028	Loteamento
CRI	22C1024589	Arquiplan	Canal	3.021.548	8,39%	CDI+	4,25%	Mensal	14/03/2027	Residencial
FII	MANA14	FII Manatí	Manatí	3.000.000	8,33%	-	-	-	-	FII
Caixa	-	Caixa	-	3.127.713	8,69%	%CDI (Caixa)	-	-	-	Caixa
Custos		Custos*		-650.201	-1,81%					
* incluem rendimentos a serem distribuídos				35.998.641	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 *Cash Collateral* 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.

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



Autorregulação
ANBIMA

Gestão de Recursos