

**KILIMA**

# **KRIVO**

**JULHO/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.:** 10,07%\***Cota Patrimonial:** R\$ 100,20**Cota Emissão:** R\$ 100,00<sup>1</sup>**PL Patrimonial em 29/07:** R\$ 35,88 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\$ 1,25

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

# 14,59%

Dividend Yield Anualizado

# 94

Número de cotistas

# R\$ 100,20

Cota Patrimonial

# R\$ 102,80

Cota de Mercado (fechamento 29-07)

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 BC elevou a taxa Selic para 13,75% a.a. na reunião do COPOM no começo de agosto. Apesar da sinalização de continuidade do ciclo, avaliamos que a taxa de juros real se encontra em território bastante contracionista e corretamente posicionada para gerar a convergência da inflação para a meta no horizonte relevante de 2023 e 2024. Como sabemos, em um primeiro momento os movimentos na taxa básica de juros pressionam os preços de fundos imobiliários no mercado secundário.

Neste contexto, apesar de marcado por uma expectativa de arrefecimento dos números de inflação em função da elevação dos juros, o IFIX apresentou alta de 0,66% no mês. A classe de fundos de CRI segue mostrando resiliência neste cenário, porém de forma mais discreta, uma vez que expectativas de números negativos de inflação nos próximos meses poderiam afetar negativamente o carregamento elevado de alguns destes FIIs. Mas vale lembrar que muitos destes possuem ativos com proteção contra deflação e também ativos indexados ao CDI, o que mitiga em parte este efeito.

O KIVO11, que possui 81% do patrimônio alocados em CRIs indexados ao IPCA, vem se beneficiando pelos números persistentes de inflação. Porém, à medida em que a política monetária contracionista faça efeito, a inflação tende a ceder no segundo semestre de 2022. É importante destacar que, do percentual hoje alocado em IPCA, 41% são operações que possuem proteção contra deflação, que somadas às operações em CDI que se beneficiam cada vez mais da alta do juros e a diluição com a nova captação de recursos (ver abaixo), proporcionam proteção importante contra números de IPCA negativos. Como forma adicional de proteção, ainda podemos fazer o giro de operações da carteira como forma de “destravar” resultados de inflação acumulados em períodos anteriores e não reconhecidos como caixa até o momento.

No início do mês, como havíamos sinalizado no relatório anterior, recomparamos toda a parcela do CRI GVI e zeramos toda a posição no CRI Circuito de Compras, fazendo a venda na mesma taxa que foi adquirido e “destravando” importante resultado de inflação acumulada. Ainda, para repor a posição do Circuito de Compras, fizemos a aquisição do CRI Grupo CEM II, operação de loteamento performada, com grande histórico de carteira a IPCA+7,50% (mais detalhes ao final do relatório).

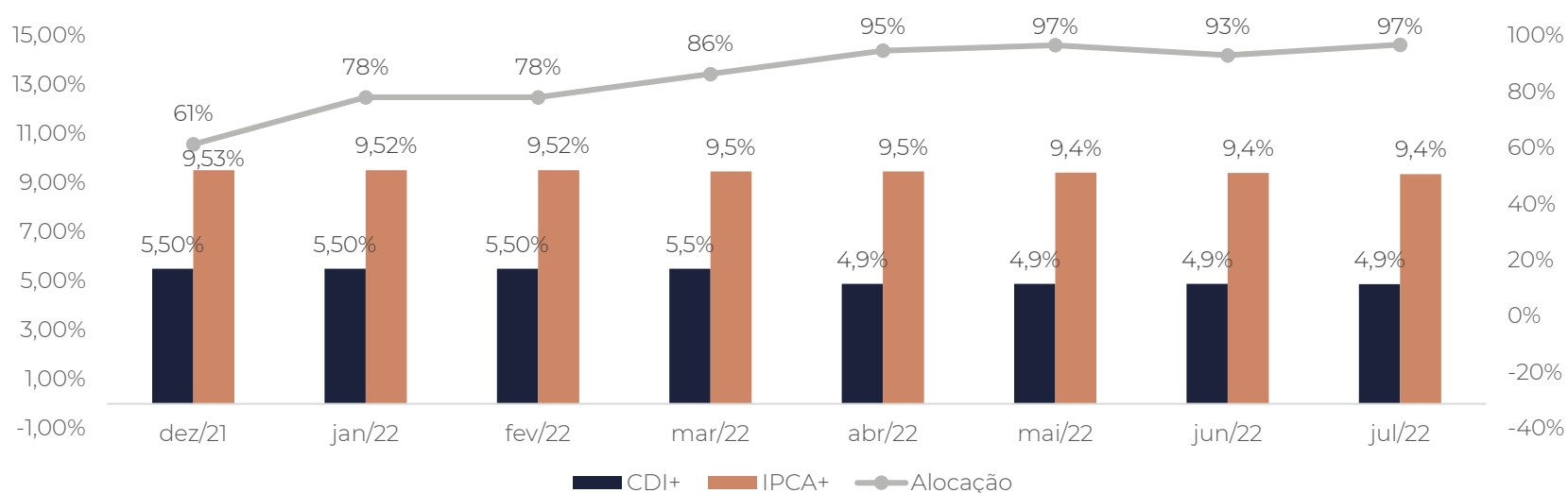
Desta forma, o fundo fechou o mês com 97,8% do patrimônio alocados entre CRIs e, marginalmente, em FII. Seguimos monitorando de perto a performance dos ativos da carteira e todas as operações seguem adimplentes.

O fundo distribuirá em 12/08 o rendimento de R\$ 1,25/cota referente aos resultados apurados no mês de julho. O valor representa um *dividend yield* anualizado (DY) de 14,59% a.a. isento de impostos em relação ao preço de fechamento. É importante destacar que tivemos um resultado ainda mais expressivo neste mês, mas decidimos como estratégia acumular um resultado importante para a manutenção da estabilidade no rendimento mesmo em um cenário deflacionário.

Como evento subsequente, destacamos a liquidação da segunda oferta do fundo no dia 02/08 em um montante de R\$ 84.279.740,16. Os recibos integralizados viram cotas passíveis de negociação em bolsa em data a ser definida em breve. Agradecemos mais uma vez a parceria e a confiança dos novos e atuais cotistas e ressaltamos que estamos trabalhando em uma alocação mais pulverizada que proporcione uma melhora do perfil de risco da carteira sem abrir mão de carregamento elevado.

## CARTEIRA CONSOLIDADA

### EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO E TAXA MÉDIA



### RENDIMENTOS MENSAIS

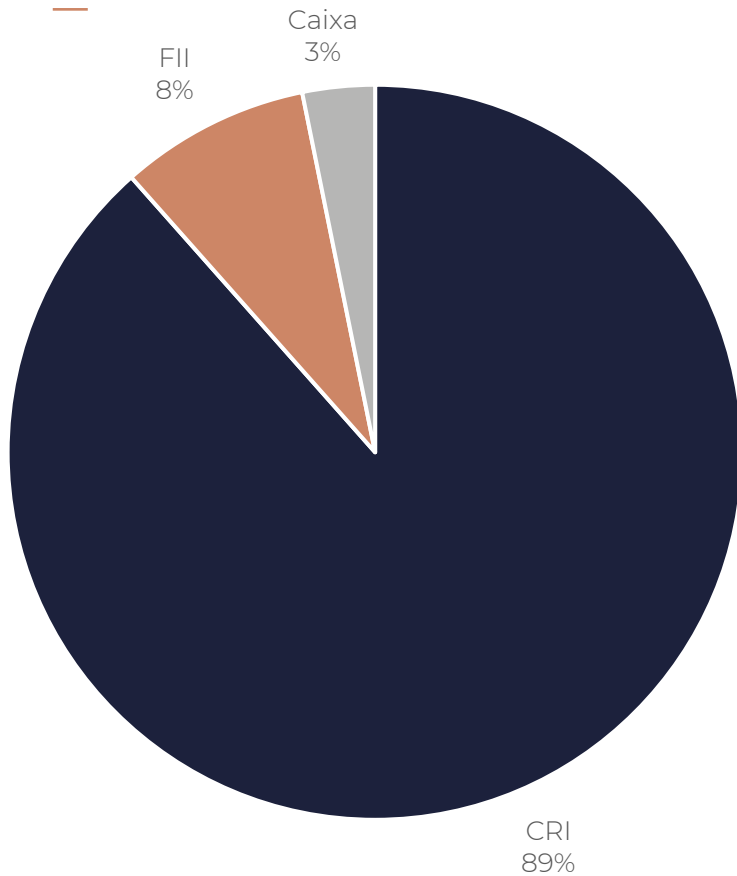
Mês	Patrimônio Líquido	Cota Patrimonial	Varição PL	Rendimento por cota (R\$)	Dividend Yield	Retorno Total	% CDI
dez/21	35.672.180,13	99,62	-0,38%	0,62	0,62%	0,24%	30,79%
jan/22	35.887.399,93	100,22	0,60%	0,78	0,78%	1,39%	189,31%
fev/22	35.860.442,81	100,14	-0,08%	1,10	1,10%	1,02%	136,41%
mar/22	35.931.035,95	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	36.144.678,28	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%

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO MENSAL

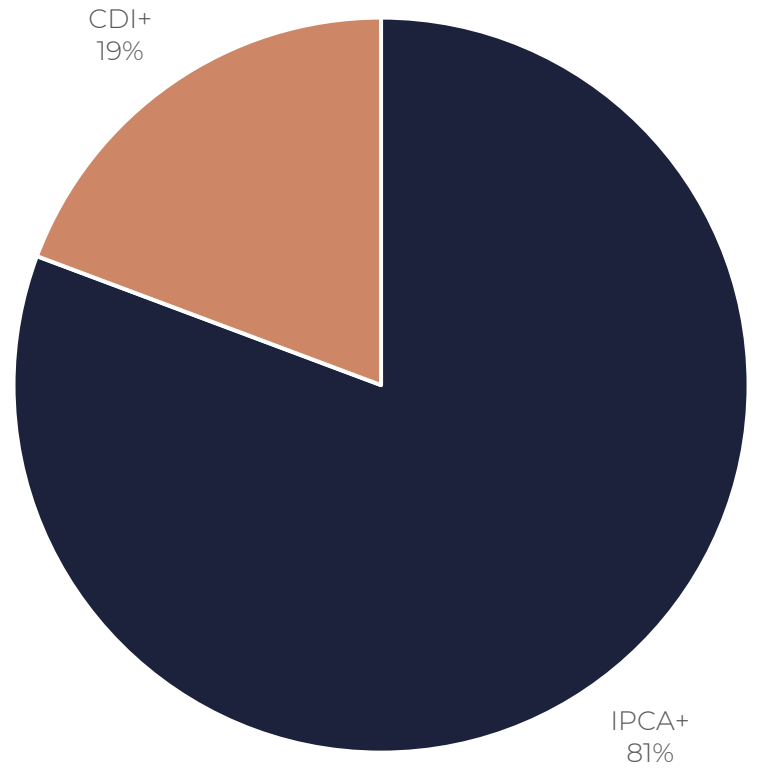
Resultado	Jul/22 (R\$)	Ago/22 (R\$)	Set/22 (R\$)	Out/22 (R\$)	Nov/22 (R\$)	Dez/22 (R\$)	Acumulado 2S22
Receita Ativos	758.561						758.561
CRIs	745.470						745.470
Juros + Correção	565.865						565.865
Ganho de Capital	155.605						155.605
Resultado FIIs	24.000						24.000
Renda Fixa (Líquido)	13.091						13.091
Despesas Operacionais	(42.999)						(42.999)
Lucro Líquido – Caixa	715.563						715.563
Ajuste na Distribuição	(267.938)						(267.938)
Distribuição	447.625						447.625
Distribuição/cota (KIVO11)	1,25						1,25

# CARTEIRA CONSOLIDADA

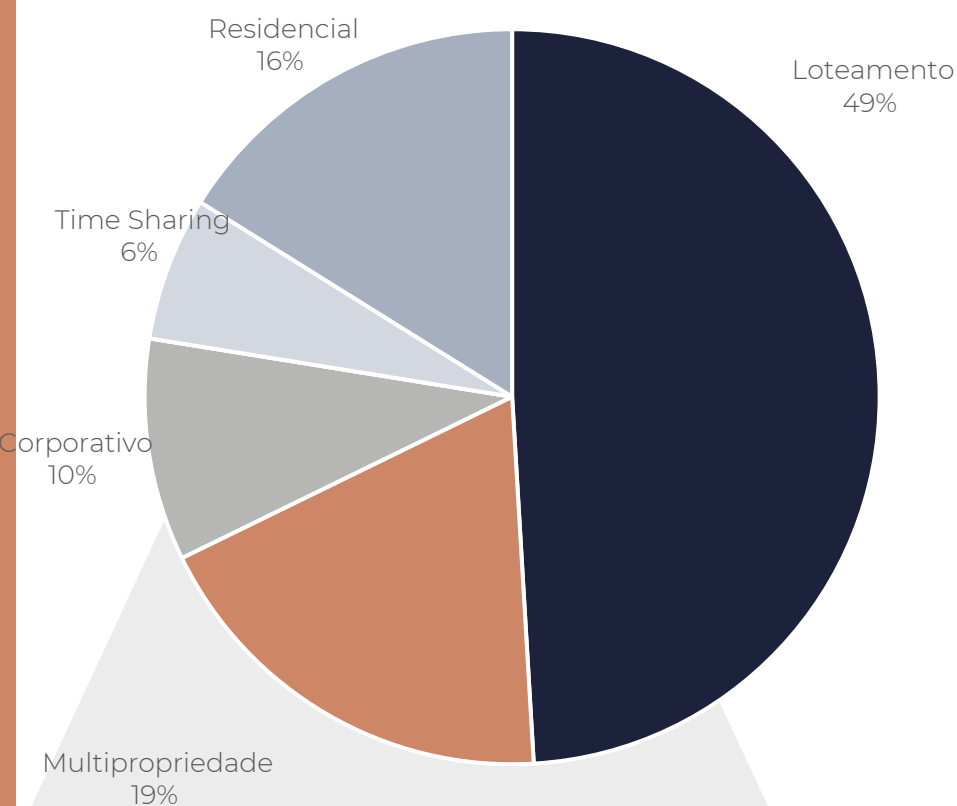
## POR CLASSE DE ATIVO



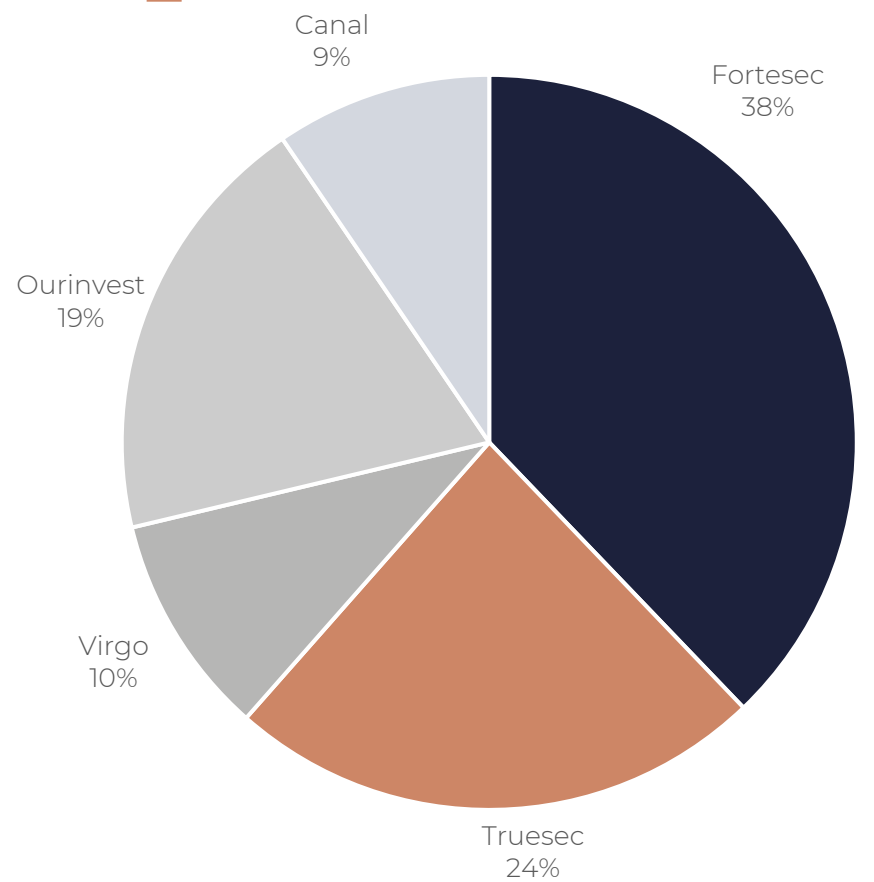
## POR INDEXADOR<sup>1</sup>



## POR SETOR<sup>1</sup>



## POR SECURITIZADORA<sup>1</sup>



Nota 1: 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	2.932.962	8,17%	IPCA+	9,70%	Mensal	20/06/2032	Loteamento
CRI	20D1003071	Grupo Cem II	Fortesec	3.138.605	8,75%	IPCA+	7,50%	Mensal	20/05/2030	Loteamento
CRI	21F0950048	GVI	Fortesec	3.091.473	8,62%	IPCA+	9,50%	Mensal	20/06/2028	Multipropriedade
CRI	21G0511750	OP Resort	Fortesec	2.845.546	7,93%	IPCA+	9,00%	Mensal	20/01/2029	Multipropriedade
CRI	21H0176508	Starbucks	Virgo	3.101.850	8,65%	CDI+	5,50%	Mensal	18/08/2027	Corporativo
CRI	21K0914380	Beachpark	Truesec	2.011.300	5,61%	IPCA+	9,75%	Mensal	16/11/2028	Time Sharing
CRI	21L0939502	Olimpo	Truesec	3.405.253	9,49%	IPCA+	11,00%	Mensal	20/01/2025	Loteamento
CRI	21E0750441	Lote5	Ourinvest	2.942.373	8,20%	IPCA+	9,00%	Mensal	15/06/2037	Loteamento
CRI	21G0759091	Bfabbriani	Truesec	2.094.797	5,84%	IPCA+	10,00%	Mensal	12/12/2024	Residencial
CRI	22B0555782	EKKO Live 2	Ourinvest	1.577.221	4,40%	IPCA+	9,00%	Mensal	24/02/2025	Loteamento
CRI	22B0555800	EKKO Live 2	Ourinvest	1.574.823	4,39%	IPCA+	9,00%	Mensal	22/02/2028	Loteamento
CRI	22C1024589	Arquiplan	Canal	3.021.707	8,42%	CDI+	4,25%	Mensal	14/03/2027	Residencial
FII	MANA14	FII Manatí	Manatí	3.000.000	8,36%	-	-	-	-	FII
Caixa	-	Caixa	-	1.695.123	4,72%	%CDI (Caixa)	-	-	-	Caixa
Custos		Custos*		-552.760	-1,54%					
* incluem rendimentos a serem distribuídos				<b>35.880.270</b>	<b>100,00%</b>					

### 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 *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](http://www.cvm.gov.br). Em caso de dúvidas, entre em contato conosco através do email: [contato@kilima.com.br](mailto:contato@kilima.com.br)



Autorregulação  
**ANBIMA**

Gestão de Recursos