

**KILIMA**

# **KRIVO**

**SETEMBRO/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%<sup>1</sup>**Cota Patrimonial:** R\$ 98,30**Cota da 1ª Emissão:** R\$ 100,00**PL Patrimonial em 30/09:** R\$ 119,45 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\$ 1,15

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

# 14,03%

Dividend Yield Anualizado

# 1.288

Número de cotistas

# R\$ 98,30

Cota Patrimonial<sup>2</sup>

# R\$ 98,35

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 destaque em setembro foi novamente o número de inflação medido pelo IPCA referente ao mês de agosto, que apresentou queda de 0,36%. O número veio em linha com a expectativa e é explicado, principalmente, pela redução dos preços de combustíveis e de telefonia. Vale destacar que, de acordo com as projeções do mercado, ainda teremos um último indicador de deflação referente ao mês de setembro hoje estimado em cerca de -0,32%.

Nesta conjuntura, o Banco Central optou pelo fim do ciclo de aperto monetário. Porém a taxa básica de juros deve se manter no nível elevado atual (13,75%) pelos próximos meses, mas a convergência mais rápida da inflação para a meta já nos permite projetar ciclo de cortes em meados do próximo ano.

Beneficiados novamente pelo cenário favorável de inflação e queda das taxas de juros futuros, os ativos brasileiros tiveram boa performance no mês e o IFIX, em particular, mesmo após uma alta expressiva no mês de agosto, apresentou nova alta de 0,49% em setembro. O destaque continua sendo, principalmente, para as subclasses de fundos de ativos reais, que apresentavam maiores descontos para seus valores patrimoniais, com ênfase para os segmentos de renda urbana, agências, e logística. A subclasse de fundos de CRI apresentou, novamente, resultado marginalmente negativo no mês, explicado pelo carregamento mais baixo que a trajetória da inflação sustenta contra o CDI. Mas é importante apontar que os fundos não são todos montados da mesma forma em termos de indexação da carteira.

Dado o cenário deflacionário que começa a impactar os CRIs atrelados ao IPCA nos próximos meses temos trabalhado de forma diferenciada e com muita cautela para fazer aquisições que contribuam para o resultado do fundo no curto prazo. Por isto ressaltamos novamente as principais estratégias que estamos utilizando:

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 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 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;

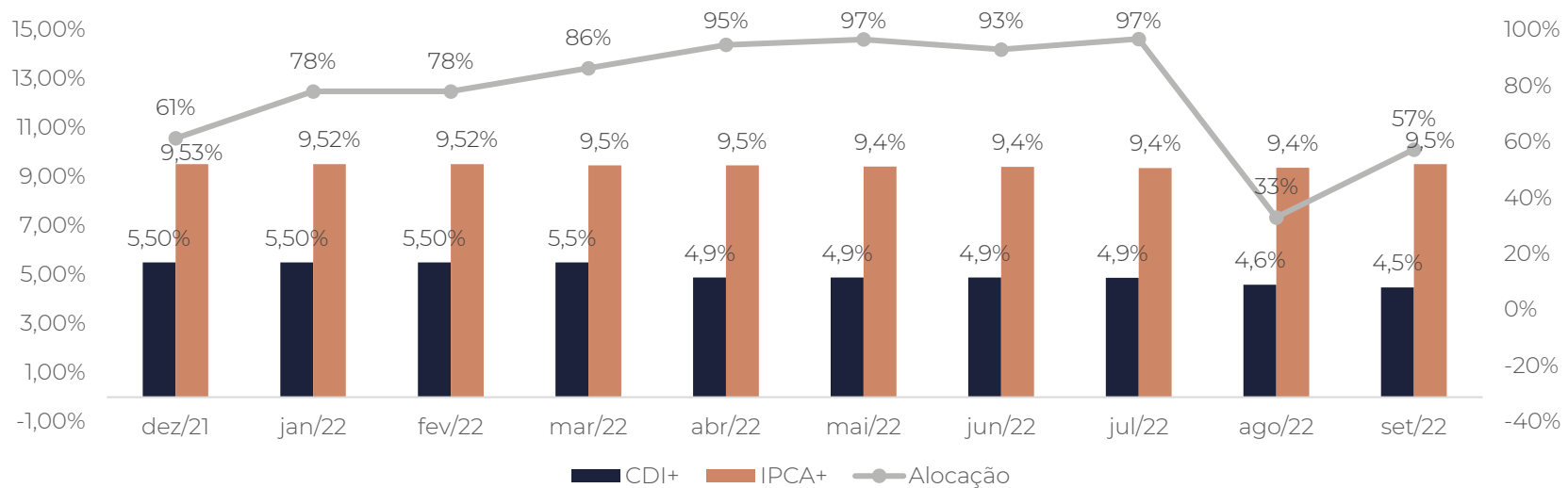
Apesar do cenário deflacionário e dos pontos destacados acima, não podemos deixar de aproveitar as oportunidades para alocar os recursos da oferta em bons ativos. Desta forma, a partir deste mês já começamos a avançar com a alocação em operações atreladas ao IPCA. Neste mês, as novas alocações foram de R\$ 8 milhões no CRI TOEX a IPCA + 9,0%a.a., R\$ 7 milhões no CRI Braspark a IPCA + 8,7% a.a. e R\$ 6 milhões no CRI Pollo Acqua a IPCA + 11,0% a.a., todos detalhados ao final deste relatório, além de alocação adicional de R\$ 2 milhões do CRI You inc. a CDI + 4,25%a.a. e de R\$ 3 milhões no CRI Olimpo a IPCA+ 12,0% a.a. Vale destacar alocação em outubro em um CRI Vitacon, cerca de R\$ 3 milhões a CDI+7% (mezanino) e cerca de R\$ 6 milhões a CDI + 5% (sênior), operação estruturada pela gestora.

Desta forma, o fundo fechou o mês com cerca de 57% do patrimônio alocados entre CRIs e, marginalmente, em FIIs. Seguimos monitorando de perto a performance dos ativos da carteira e todas as operações seguem adimplentes.

Durante o mês, todos os recibos da última emissão viraram cotas (KIVO11) que receberão em 17/10 rendimento de R\$ 1,15/cota, referente aos resultados apurados no mês de setembro. O valor representa um *dividend yield* anualizado (DY) de 14,03% 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

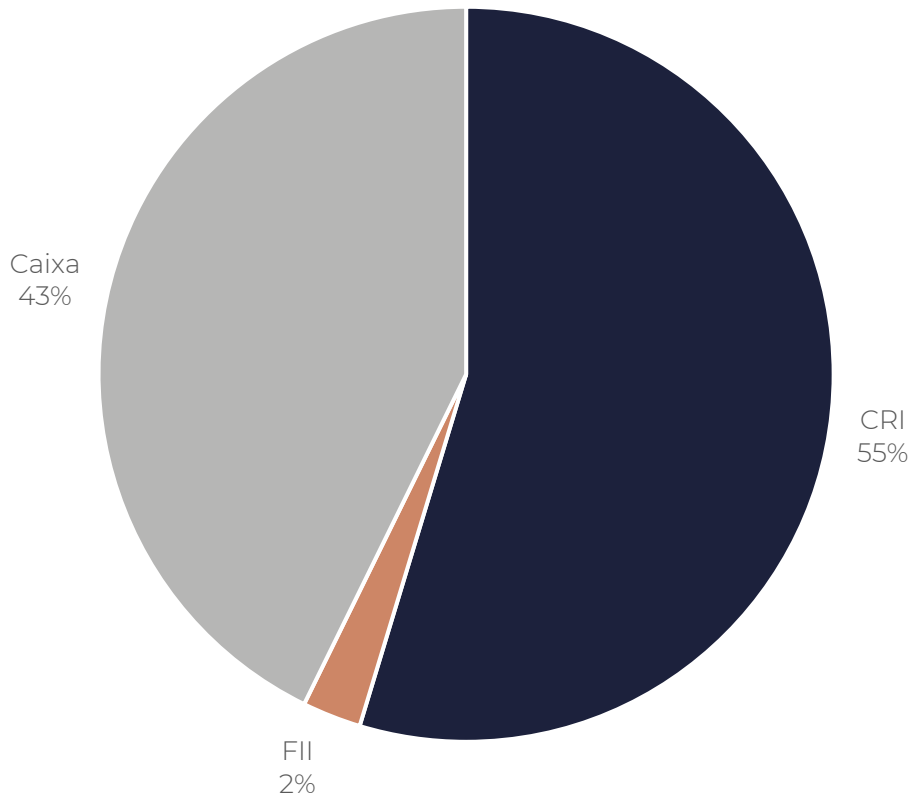
Mês	Patrimônio Líquido	Cota Patrimonial	Varição PL	Rendimento por cota (R\$)	Dividend Yield	Retorno Total	% CDI
jan/22	35.887.399,93	100,22	0,60%	0,78	0,78%	1,39%	189,31%
fev/22	35.860.442,81	100,14	-0,08%	1,10	1,10%	1,02%	136,41%
mar/22	35.931.035,95	100,34	0,20%	1,15	1,15%	1,35%	145,68%
abr/22	36.039.301,45	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%
set/22	119.447.539,87	98,30	-0,70%	1,15	1,17%	0,46%	43,31%

### DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO MENSAL

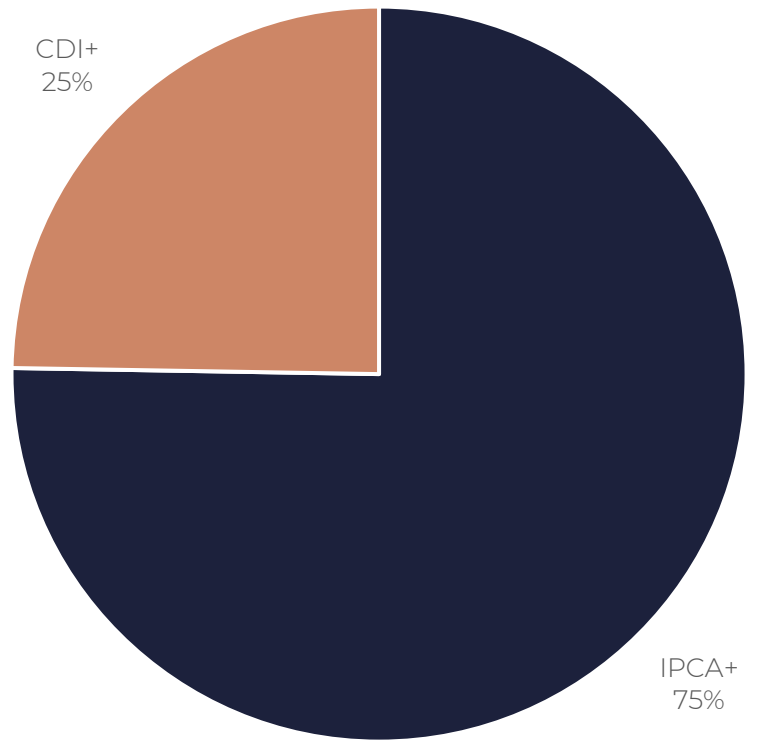
Resultado	Jul/22 (R\$)	Ago/22 (R\$)	Set/22 (R\$)	Out/22 (R\$)	Nov/22 (R\$)	Dez/22 (R\$)	Acumulado 2S22
Receita Ativos	758.561	1.558.418	1.509.568				3.826.548
CRIs	745.470	872.137	1.010.926				2.628.533
Juros + Correção	565.865	626.851	776.282				1.968.998
Ganho de Capital	155.605	212.286	198.644				566.535
Resultado FIIs	24.000	33.000	36.000				93.000
Renda Fixa (Líquido)	13.091	686.281	498.642				1.198.015
Despesas Operacionais	(42.999)	(115.542)	(41.759)				(121.681)
Lucro Líquido – Caixa	715.563	1.442.876	1.467.810				3.704.866
Ajuste na Distribuição	(267.938)	76.029	(70.417)				(340.944)
Distribuição	447.625	1.518.905	1.397.393				3.363.923
Distribuição/cota (KIVO11)	1,25	1,25	1,10				3,60
Distribuição/recibo (KIVO14)	-	1,25					1,25

# CARTEIRA CONSOLIDADA

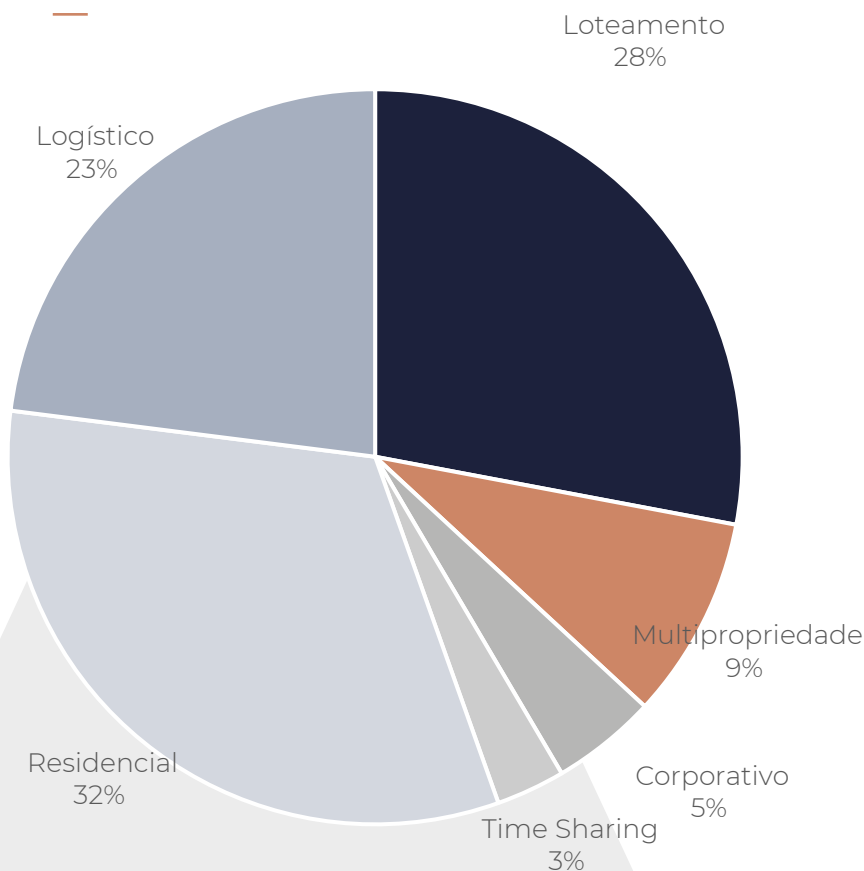
## POR CLASSE DE ATIVO



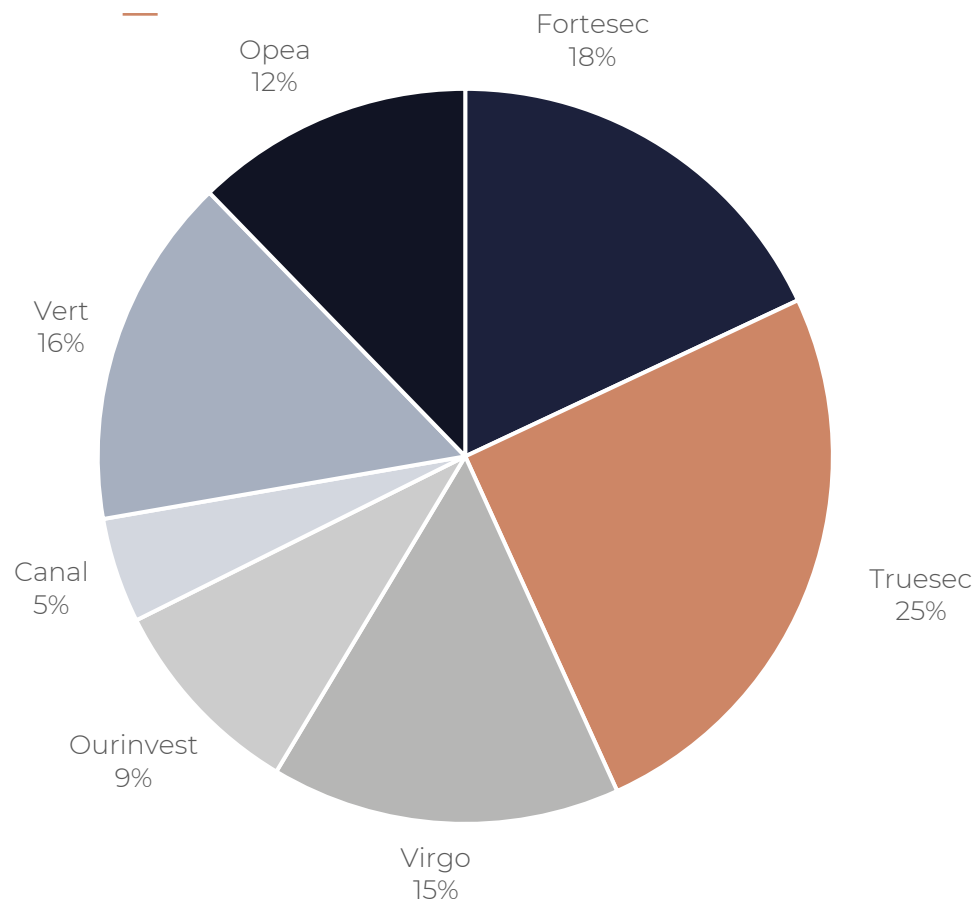
## POR INDEXADOR<sup>3</sup>



## POR SETOR<sup>3</sup>



## POR SECURITIZADORA<sup>3</sup>



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	2.887.982	2,42%	IPCA+	9,70%	Mensal	04/10/2022	Loteamento
CRI	20D1003071	Grupo Cem II	Fortesec	3.053.201	2,56%	IPCA+	7,50%	Mensal	20/05/2030	Loteamento
CRI	21F0950048	GVI	Fortesec	3.100.009	2,60%	IPCA+	9,50%	Mensal	20/06/2028	Multipropriedade
CRI	21G0511750	OP Resort	Fortesec	2.726.361	2,28%	IPCA+	9,00%	Mensal	20/01/2029	Multipropriedade
CRI	21H0176508	Starbucks	Virgo	3.029.557	2,54%	CDI+	5,50%	Mensal	18/08/2027	Corporativo
CRI	21K0914380	Beachpark	Truesec	1.980.790	1,66%	IPCA+	9,75%	Mensal	16/11/2028	Time Sharing
CRI	21L0939502	Olimpo	Truesec	6.412.504	5,37%	IPCA+	11,00%	Mensal	20/01/2025	Loteamento
CRI	21E0750441	Lote5	Ourinvest	2.858.642	2,39%	IPCA+	9,00%	Mensal	15/06/2037	Loteamento
CRI	21G0759091	Bfabbriani	Truesec	2.066.203	1,73%	IPCA+	10,00%	Mensal	12/12/2024	Residencial
CRI	22B0555782	EKKO Live 2	Ourinvest	1.482.176	1,24%	IPCA+	9,00%	Mensal	24/02/2025	Loteamento
CRI	22B0555800	EKKO Live 2	Ourinvest	1.570.381	1,31%	IPCA+	9,00%	Mensal	22/02/2028	Loteamento
CRI	22C1024589	Arquiplan	Canal	3.024.323	2,53%	CDI+	4,25%	Mensal	14/03/2027	Residencial
CRI	21L0329279	You Inc	Vert	10.101.449	8,46%	CDI+	4,25%	Mensal	09/11/2026	Residencial
CRI	22B0939300	TOEX	Opea	8.007.535	6,70%	IPCA+	9,00%	Mensal	15/02/2028	Logístico
CRI	21H0926710	Braspark	Virgo	7.011.667	5,87%	IPCA+	8,70%	Mensal	20/08/2031	Logístico
CRI	21F1006788	Pollo Acqua	Truesec	6.000.307	5,02%	IPCA+	11,00%	Mensal	12/07/2024	Residencial
FII	MANA14	FII Manatí	Manatí	3.090.000	2,59%	-	-	-	-	FII
Caixa	-	Caixa	-	52.850.460	44,25%	%CDI (Caixa)	-	-	-	Caixa
Custos		Custos*		-1.776.006	-1,49%					
* incluem rendimentos a serem distribuídos				119.477.540	100,0%					

## DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

### 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.

## 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 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.

## 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



Logístico



IPCA + 9,00%



Cota Sênior

- 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.

### BRASPARK



Garuva - SC



Logístico



IPCA + 8,70%

- 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.

### POLLO ACQUA



Poços de Caldas - MG



Residencial



IPCA + 11,00%

- 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.

# 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