

KILIMA

KRIVO

Novembro/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.:** 11,72%¹**Cota Patrimonial:** R\$ 96,84**Cota da 1ª Emissão:** R\$ 100,00**PL Patrimonial em 30/11:** R\$ 117,68 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 Dezembro/22 referente ao resultado do mês de Novembro/22

16,28%

Dividend Yield Anualizado

1.314

Número de cotistas

R\$ 96,84

Cota Patrimonial²

R\$ 95,84

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 mês de novembro, o cenário doméstico foi marcado pelo debate em relação à flexibilização do teto de gastos em prol da manutenção dos gastos sociais e dos investimentos em saúde e infraestrutura. A expansão fiscal pretendida é de R\$ 198 bilhões/ano por 4 anos, quase R\$ 800 bilhões de gastos extra teto. Obviamente, as negociações políticas no congresso em torno da PEC relacionada a este assunto podem resultar em redução do seu valor total. Entretanto, a provável redução para R\$150 bilhões por 2 anos ainda resulta em impacto fiscal significativo.

A opção pela expansão fiscal no início do novo governo implicará na tentativa de compensação via aumento da carga tributária. A análise de diferentes estratégias de ajuste fiscal demonstra que o aumento de impostos sem cortes de gastos tem menos sucesso em gerar a queda consistente do déficit público e tem impacto contracionista sobre a economia, ou seja, combinação de menor crescimento, inflação e juros reais elevados por mais tempo – um quadro de elevação dos prêmios de risco.

Nesta linha, as incertezas relacionadas à PEC e a composição de equipe econômica do novo governo resultaram no aumento das taxas de juros futuros, no dólar, que valorizou 0,71%, no Ibovespa que apresentou queda de - 3,06% e, por fim, do IFIX que sofreu desvalorização de - 4,15% no mês. Este cenário deve manter os ativos com prêmios elevados no curto prazo.

Entrando nos detalhes sobre o mercado de fundos imobiliários, este sofreu, principalmente, impactado pelo aumento das taxas de juros futuras ao longo do mês e uma aversão a risco por parte do investidor individual. Destacamos que, naturalmente neste cenário, as subclasses de fundos de ativos reais, os fundos de tijolo, acabaram apresentando os piores resultados, com as maiores quedas ficando por conta dos fundos de shopping, ao passo que os fundos de recebíveis, apesar de também apresentarem retornos negativos, foram mais resilientes.

No tema inflação, havíamos destacado a alta de 0,59% do mês de outubro, após 3 meses seguidos de deflação, e tivemos uma alta de 0,41% referente ao mês de novembro. Apesar destes números, por conta da questão da defasagem da maioria das operações, o resultado do último mês ainda capturou a deflação de setembro. A partir do próximo mês, os fundos de recebíveis voltarão a se beneficiar dos números positivos de inflação.

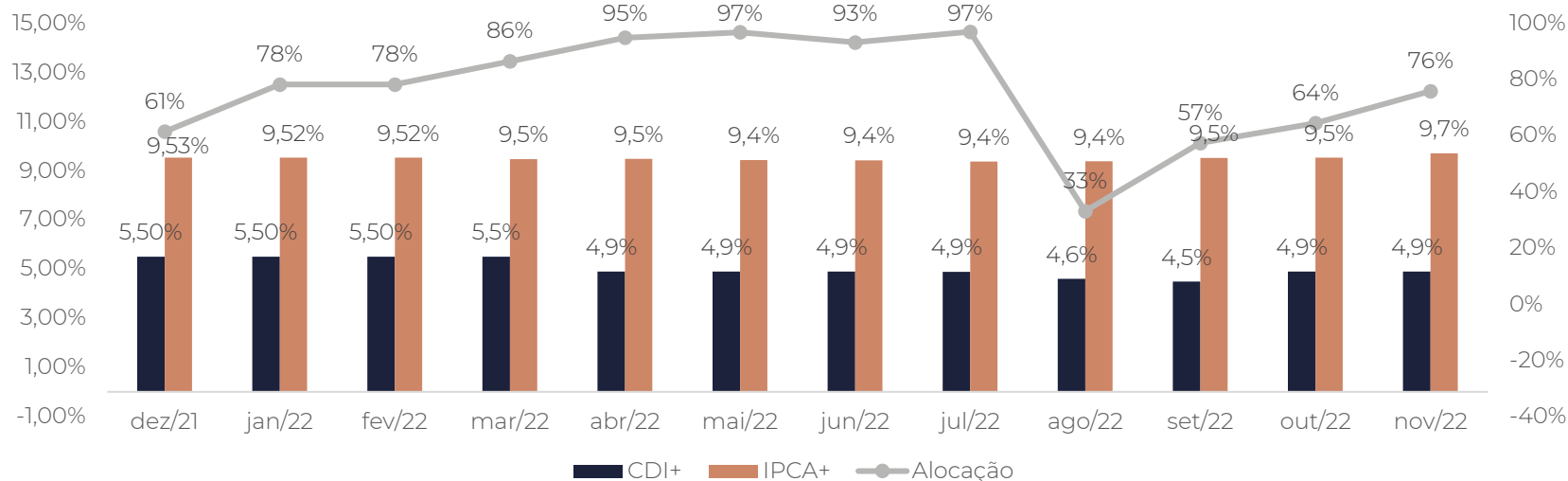
Destacamos que, apesar do cenário deflacionário, com o trabalho de alocação da gestora o fundo seguiu apresentando um resultado importante no último período.

Em novembro, fizemos alocação de cerca de R\$ 8 milhões no CRI VIC Engenharia, com lastro em dois loteamentos 100% performados na região de Belo Horizonte a uma taxa de IPCA+9,5% e alocamos mais cerca de R\$ 6 milhões em duas séries de uma mesma emissão do CRI Pollo Áurea lastreado em um empreendimento residencial em Poços de Caldas da Pollo Engenharia, esta a segunda operação deles que temos na carteira.

No fim do mês, anunciamos que as cotas do KIVO11 receberão em 14/12 rendimento de R\$ 1,30/cota, referente aos resultados apurados no mês de novembro. O valor representa um *dividend yield* anualizado (DY) de 16,28% a.a. isento de impostos em relação ao preço de fechamento, nível que observamos ser forte dentro da subclasse.

CARTEIRA CONSOLIDADA

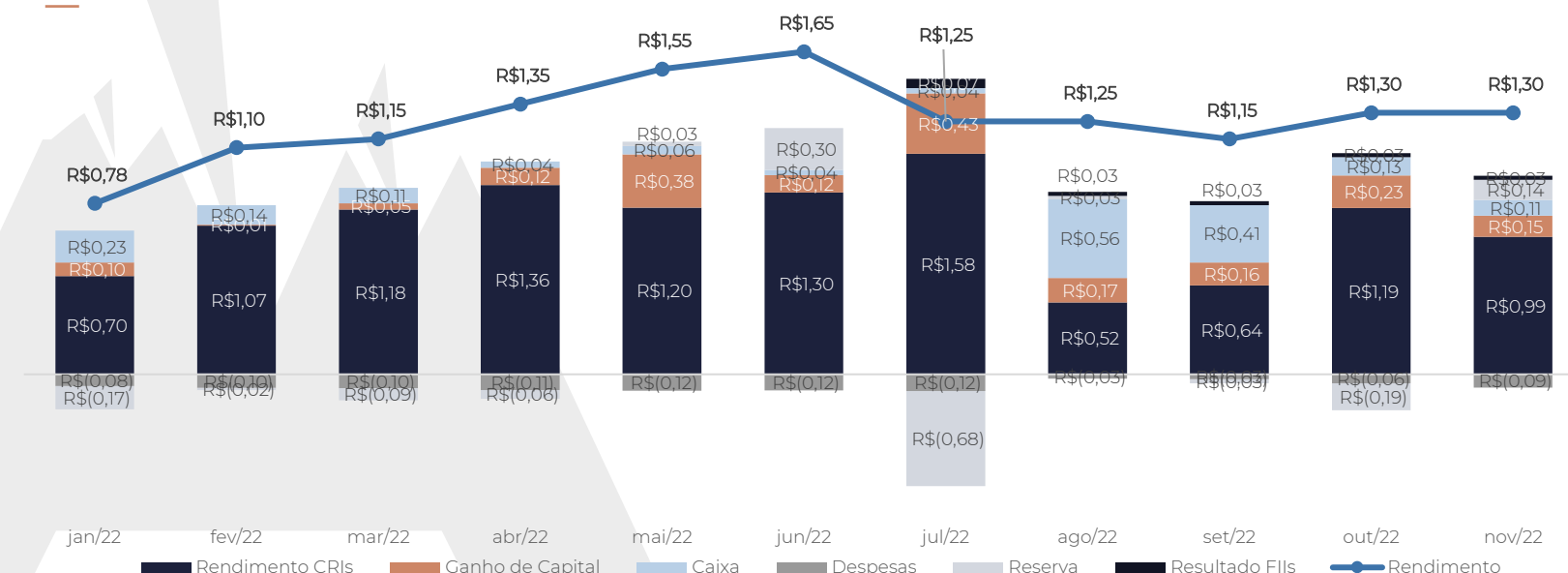
EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO E TAXA MÉDIA



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO MENSAL

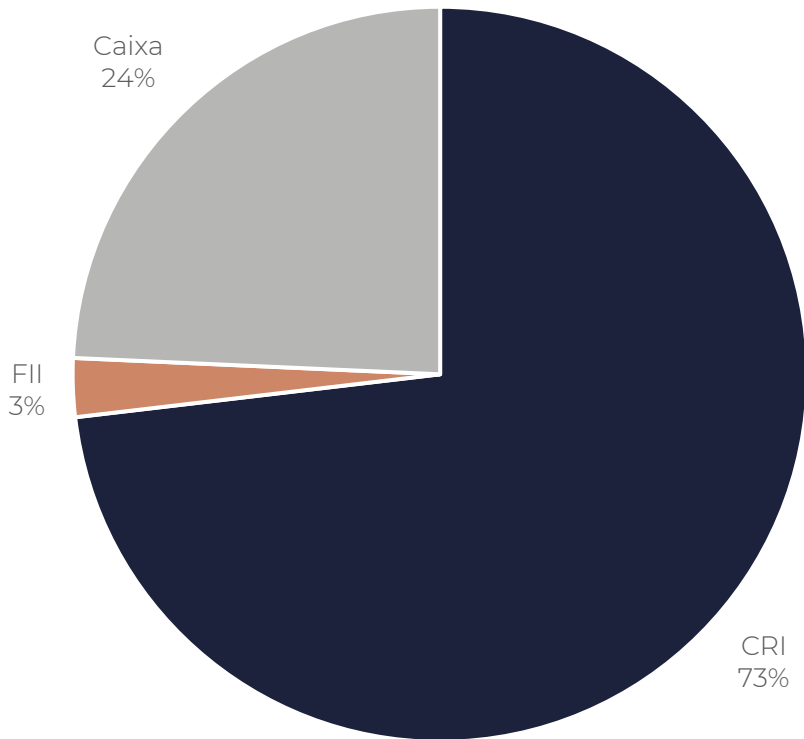
Resultado	Jul/22 (R\$)	Ago/22 (R\$)	Set/22 (R\$)	Out/22 (R\$)	Nov/22 (R\$)	Dez/22 (R\$)	Acumulado 2S22
Receita Ativos	758.561	1.558.418	1.509.568	1.927.285	1.555.598		7.309.431
CRIs	745.470	872.137	1.010.926	1.769.262	1.417.229		5.815.024
Juros + Correção	565.865	626.851	776.282	1.448.296	1.198.385		4.615.679
Ganho de Capital	155.605	212.286	198.644	284.965	182.845		1.034.345
Resultado FII's	24.000	33.000	36.000	36.000	36.000		165.000
Renda Fixa (líquido)	13.091	686.281	498.642	158.024	138.369		1.494.407
Despesas Operacionais	(42.999)	(115.542)	(41.759)	(76.635)	(113.985)		(312.301)
Lucro Líquido – Caixa	715.563	1.442.876	1.467.810	1.850.650	1.441.613		6.997.130
Ajuste na Distribuição	(267.938)	76.029	(70.417)	(270.989)	138.048		(473.885)
Distribuição	447.625	1.518.905	1.397.393	1.579.661	1.579.661		6.523.245
Distribuição/cota (KIVO11)	1,25	1,25	1,10	1,30	1,30		6,20
Distribuição/recibo (KIVO14)	-	1,25					1,25

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO

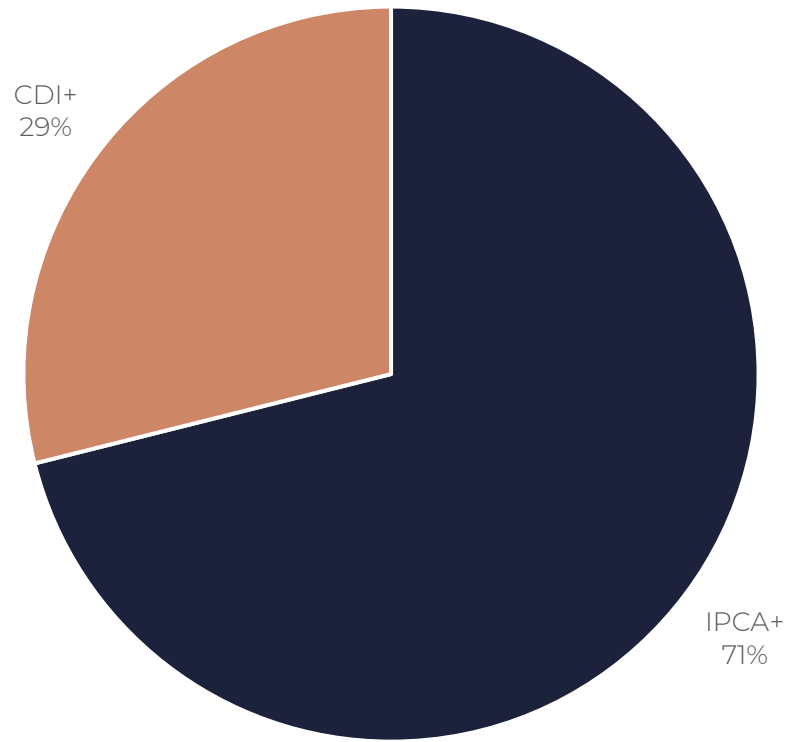


CARTEIRA CONSOLIDADA

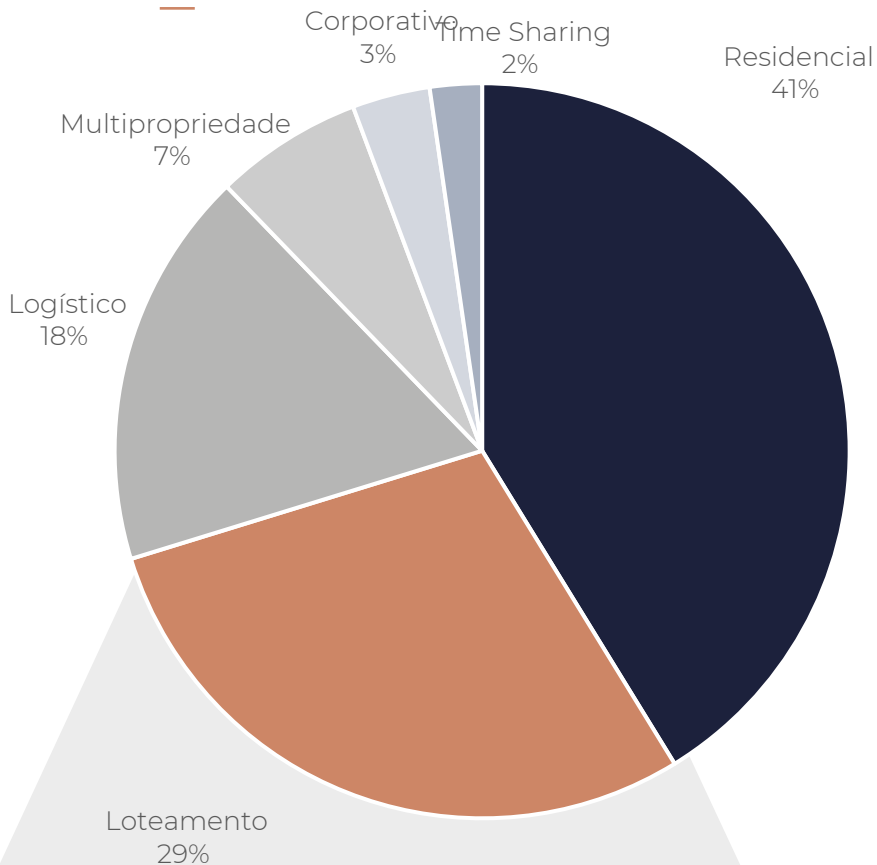
POR CLASSE DE ATIVO



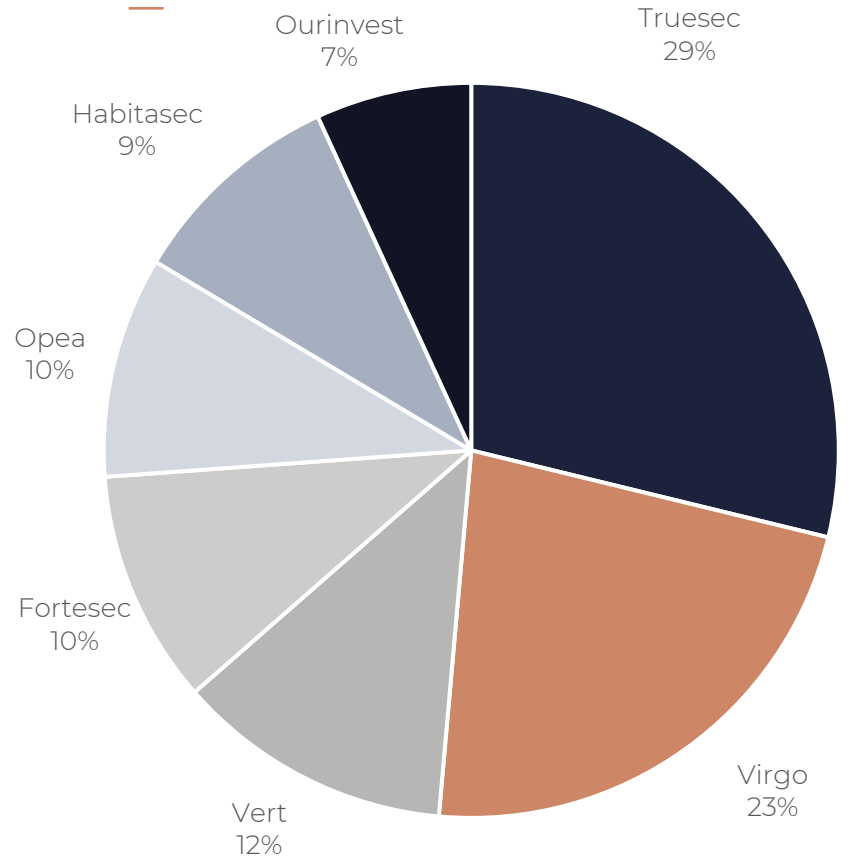
POR INDEXADOR³



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	2.934.166	2,49%	IPCA+	7,50%	Mensal	20/05/2030	Loteamento
CRI	21F0950048	GVI	Fortesec	3.015.971	2,56%	IPCA+	10,50%	Mensal	20/06/2028	Multipropriedade
CRI	21G0511750	OP Resort	Fortesec	2.591.115	2,20%	IPCA+	9,00%	Mensal	20/01/2029	Multipropriedade
CRI	21H0176508	Starbucks	Virgo	2.949.318	2,51%	CDI+	5,50%	Mensal	18/08/2027	Corporativo
CRI	21K0914380	Beachpark	Truesec	1.969.239	1,67%	IPCA+	9,75%	Mensal	16/11/2028	Time Sharing
CRI	21L0939502	Olimpo	Truesec	8.400.939	7,14%	IPCA+	11,00%	Mensal	20/01/2025	Loteamento
CRI	21E0750441	Lote5	Ourinvest	2.712.624	2,31%	IPCA+	9,00%	Mensal	15/06/2037	Loteamento
CRI	21G0759091	Bfabbriani	Truesec	2.074.947	1,76%	IPCA+	10,00%	Mensal	12/12/2024	Residencial
CRI	22B0555782	EKKO Live 2	Ourinvest	1.448.744	1,23%	IPCA+	9,00%	Mensal	24/02/2025	Loteamento
CRI	22B0555800	EKKO Live 2	Ourinvest	1.533.742	1,30%	IPCA+	9,00%	Mensal	22/02/2028	Loteamento
CRI	22C1024589	Arquiplan	Canal	3.022.289	2,57%	CDI+	4,25%	Mensal	14/03/2027	Residencial
CRI	21L0329279	You Inc	Vert	10.094.653	8,58%	CDI+	4,25%	Mensal	09/11/2026	Residencial
CRI	22B0939300	TOEX	Opea	8.073.080	6,86%	IPCA+	9,00%	Mensal	15/02/2028	Logístico
CRI	21H0926710	Braspark	Virgo	7.008.428	5,96%	IPCA+	8,70%	Mensal	20/08/2031	Logístico
CRI	21F1006788	Pollo Aqqua	Truesec	5.635.346	4,79%	IPCA+	11,00%	Mensal	12/07/2024	Residencial
CRI	22I1555753	Vitacon Sr.	Virgo	5.930.487	5,04%	CDI+	5,00%	Mensal	25/09/2026	Residencial
CRI	22I1555972	Vitacon Mez.	Virgo	2.882.636	2,45%	CDI+	7,00%	Mensal	25/09/2026	Residencial
CRI	22F1135958	Vic Engenharia	Habitasec	7.945.036	6,75%	IPCA+	9,50%	Mensal	25/06/2032	Loteamento
CRI	22C1067377	Pollo Aurea	Truesec	2.001.380	1,70%	IPCA+	10,50%	Mensal	24/04/2025	Residencial
CRI	22C1067388	Pollo Aurea	Truesec	3.836.868	3,26%	IPCA+	10,50%	Mensal	24/04/2025	Residencial
FII	MANA14	FII Manatí	Manatí	3.030.000	2,57%	-	-	-	-	FII
Caixa	-	Caixa	-	30.619.252	26,02%	%CDI (Caixa)				Caixa
Custos		Custos*		-2.034.232	-1,73%					
* incluem provisões rendimentos a ser distribuídos				117.676.031	100,0%					

DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

GRUPOCEM 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.

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.

DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

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 fiduciária 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.

DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

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.

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.

VITACON SÊNIOR E MEZANINO



São Paulo - SP



Residencial



CDI + 5,00% / 7,00%



Cotas Sên. e Mez.

- 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.

DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

VIC ENGENHARIA



Interior - MG



Loteamento



IPCA + 9,50%



Cota Sênior

- CRI lastreado na carteira de recebíveis de dois loteamentos performados desenvolvidos pela VIC Engenharia;
- Garantias: (i) Alienação fiduciária de participações nas SPEs; (ii) aval dos sócios da Vic Engenharia (diretos e indiretos); e fiança da Vic Engenharia; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis dos loteamentos; 20% de subordinação.
- Razão de Garantia: Somatório de recebíveis adimplentes a valor presente deve ser, no mínimo, 140% do saldo devedor total e 180% do saldo devedor da cota sênior.

POLLO AUREA



Poços de Caldas - MG



Residencial



IPCA + 10,50%

- Operação para o financiamento de empreendimento residencial em Poços de Caldas – MG;
- Garantias: alienação fiduciárias do terreno e das cotas da SPE; cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.
- Razão de Garantia: Somatório dos recebíveis adimplentes a valor presente + 70% do valor do estoque deve ser, no mínimo, 142% 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