

KILIMA

KRIVO

Janeiro/2023

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.:** 14,08%¹**Cota Patrimonial:** R\$ 96,54**Cota da 1ª Emissão:** R\$ 100,00**PL Patrimonial em 31/01:** R\$ 117,31 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\$ 1,25

Rendimento por cota distribuído em Fevereiro/23 referente ao resultado do mês de Janeiro/23

17,55%

Dividend Yield Anualizado

1.449

Número de cotistas

R\$ 96,54

Cota Patrimonial²

R\$ 85,49

Cota de Mercado (Fechamento – 31/01)

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



COMENTÁRIO DO GESTOR

Durante o mês de janeiro, novamente, o destaque ficou por conta das incertezas fiscais que seguem elevadas enquanto não há definição sobre o arcabouço fiscal que irá substituir o teto de gastos. E além disso, tivemos as discussões sobre a mudança da meta de inflação, o que adiciona mais um desafio para a coordenação de suas expectativas, em especial de 2024 em diante.

No comunicado da última decisão, o Copom enfatizou que os custos de desinflação se elevaram diante dos riscos fiscais e da “desancoragem” das expectativas. As simulações apontam pouco espaço para cortes de juros. Assim, nosso cenário base mostra um IPCA para 2023 em 6,25%, com apenas uma queda da Selic de 50 bps para 13,25% a.a. na reunião de dezembro.

Ao longo do mês, o que se viu foi um movimento de alta da curva de juros futuros. Todas essas discussões e incertezas citadas acima contribuem para manter os prêmios dos ativos de renda fixa e a inflação projetada elevados no curto prazo.

Este cenário de deterioração dos indicadores foi acompanhado pelo IFIX, que recuou 1,60% no mês. Ibovespa e o câmbio, por sua vez foram beneficiados pela reabertura da China, o enfraquecimento do dólar e o contexto global de menor aversão ao risco, e apresentaram, respectivamente, alta de 3,4% e 2,3% no período.

Quanto à inflação, depois de uma alta de 0,62% em dezembro, acima das expectativas de mercado, observamos um número de 0,53% em janeiro, abaixo da mediana das projeções de mercado e acumulando alta de 5,77% nos últimos 12 meses. A retomada da inflação beneficia os fundos de CRI que possuem parte relevante da carteira atrelada ao IPCA, como é o caso do KIVO11.

No mês de janeiro, como havíamos sinalizado, fizemos uma alocação de R\$ 10,0 milhões em um FII que possui dinâmica de ativos de renda fixa (taxa fixa de retorno, amortizações periódicas e estrutura de garantias). Este é o FII Jive Porto Seguro, um fundo imobiliário que equivale a uma estrutura de CRI que rende IPCA+8,25% a.a. mensalmente com risco Porto Seguro, gerido pela Jive, que adquiriu 45 imóveis do balanço da empresa com objetivo de vender para auferir ganho de capital em até 4 anos. A remuneração mensal é paga pela Porto Seguro e independe da performance das vendas. Ao fim do prazo, a Porto recomprará os imóveis não vendidos pelo preço de aquisição corrigido por inflação.

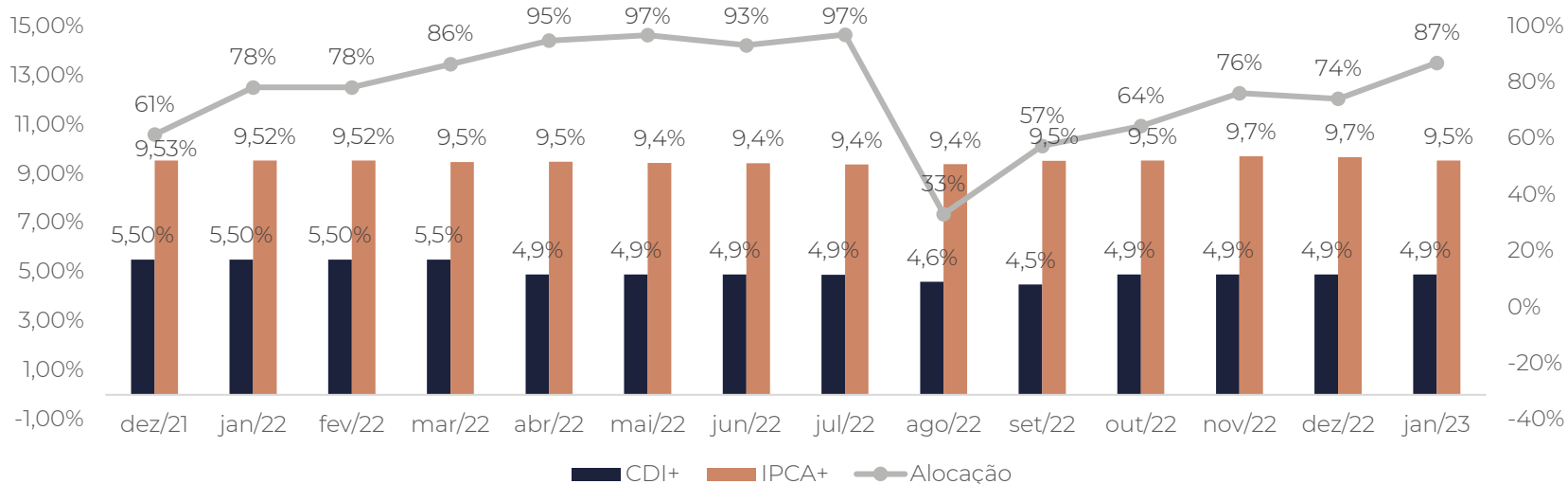
Além disso, ainda contamos com mais uma operação de R\$ 8 milhões com relação risco/retorno atrativo, em que estamos trabalhado ativamente na fase final de estruturação, e que deve liquidar dentro do mês de fevereiro, desta forma garantindo o nível de alocação que observamos como adequado.

Destacamos que todas as operações da carteira seguem adimplentes.

Ao fim do mês, anunciamos que as cotas do KIVO11 receberão em 14/02 rendimento de R\$ 1,25/cota, referente aos resultados apurados no mês de janeiro, ainda acumulando rendimentos que poderão ser distribuídos ao longo do semestre. O valor representa um dividend yield anualizado (DY) de 17,55% a.a. isento de impostos em relação ao preço de fechamento, nível que observamos ser forte dentro da subclasse.

CARTEIRA CONSOLIDADA

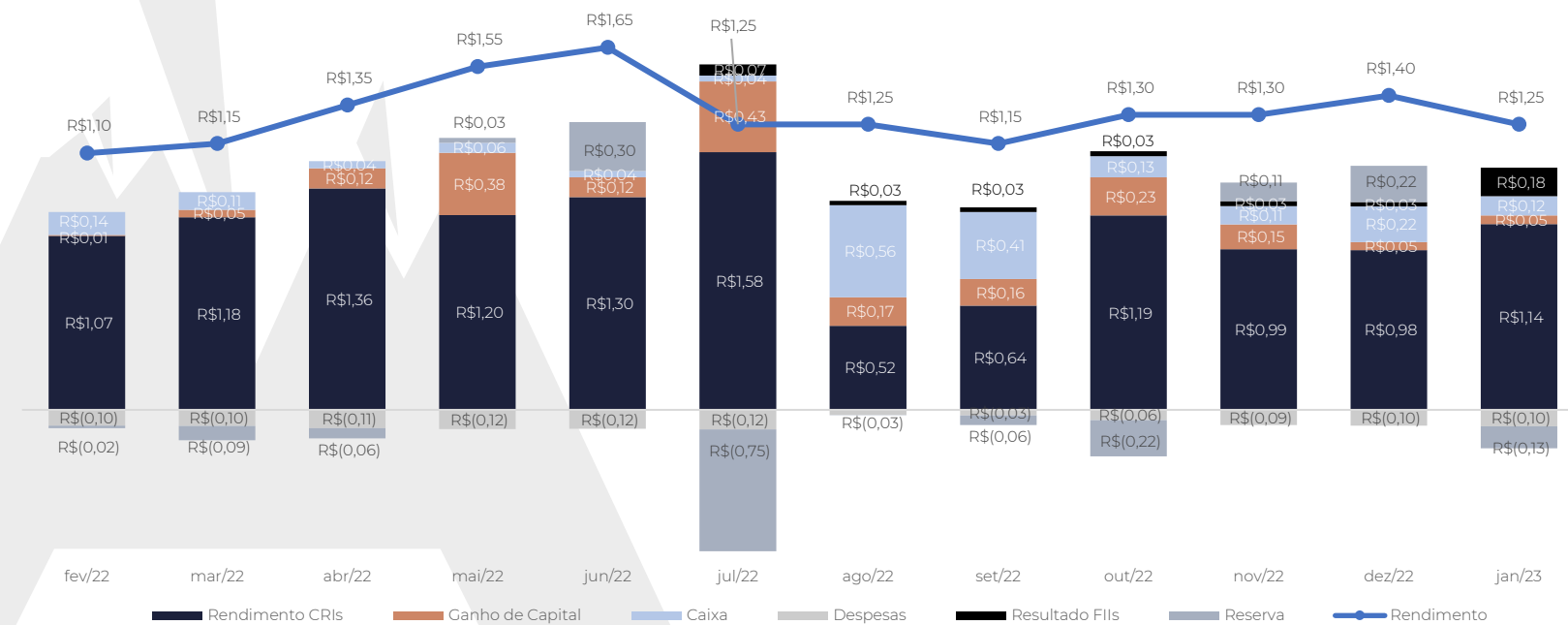
EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO E TAXA MÉDIA



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO MENSAL

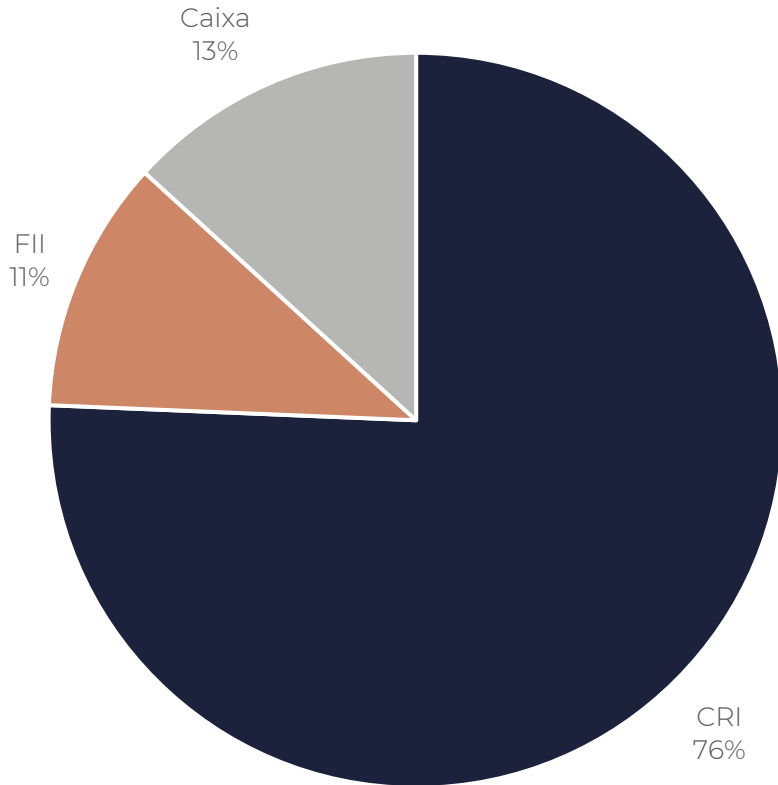
Resultado	Jan/23 (R\$)	Fev/23 (R\$)	Mar/23 (R\$)	Abr/23 (R\$)	Mai/23 (R\$)	Jun/23 (R\$)	Acumulado 1S23
Receita Ativos	1.805.196						1.805.196
CRIs	1.663.614						1.663.614
Juros + Correção	1.384.724						1.384.724
Ganho de Capital	65.234						65.234
Resultado FII's	213.656						213.656
Renda Fixa (líquido)	141.582						141.582
Despesas Operacionais	(122.424)						(122.424)
Lucro Líquido – Caixa	1.682.772						1.682.772
Ajuste na Distribuição	(163.867)						(163.867)
Distribuição	1.518.905						1.518.905
Distribuição/cota (KIV011)	1,25						1,25

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO - ULTIMOS 12 MESES

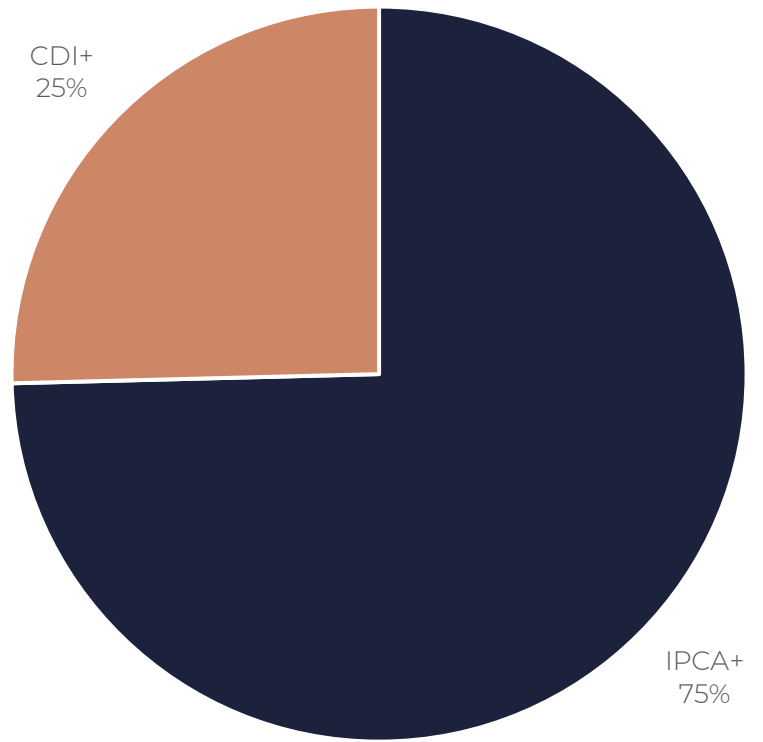


CARTEIRA CONSOLIDADA

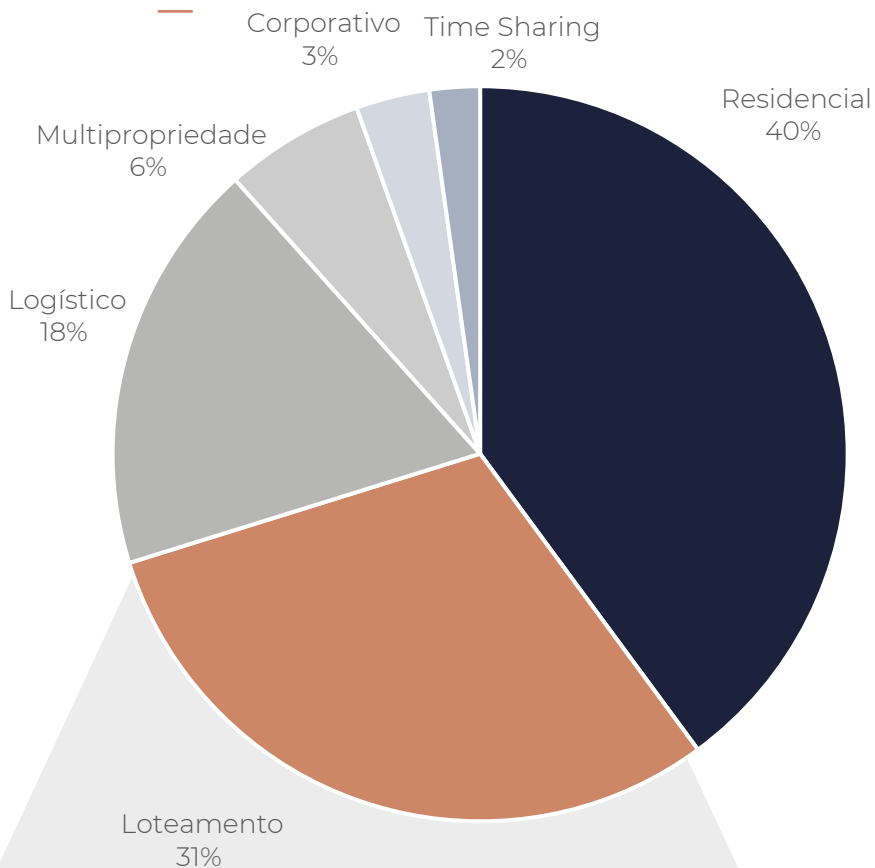
POR CLASSE DE ATIVO



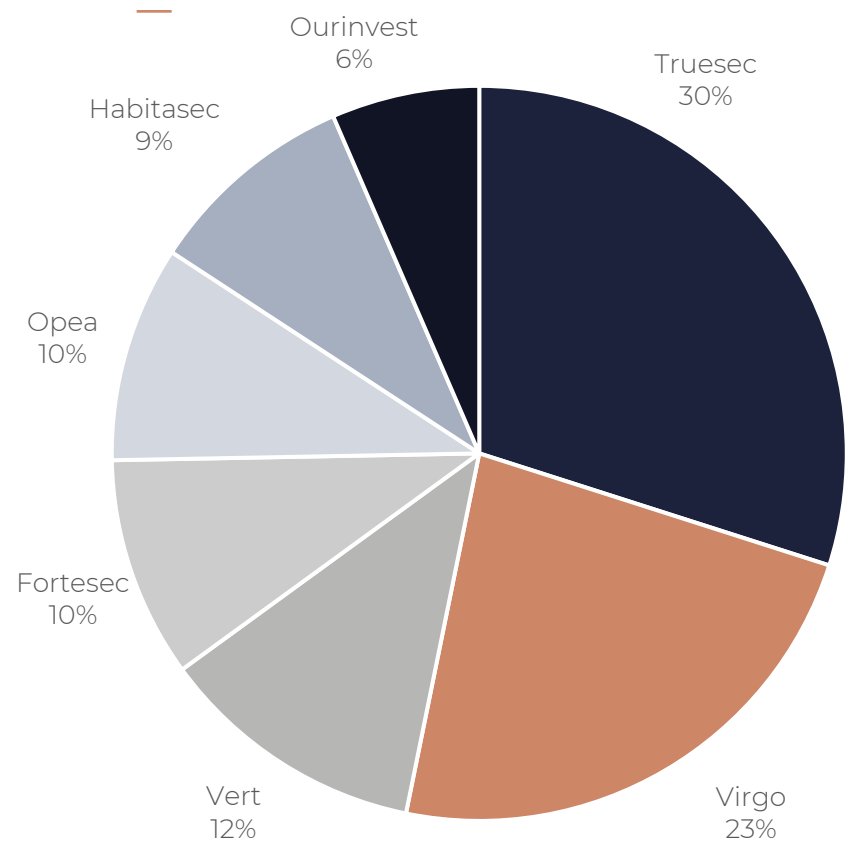
POR INDEXADOR³



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	2.867.480	2,44%	IPCA+	7,50%	Mensal	20/05/2030	Loteamento
CRI	21F0950048	GVI	Fortesec	2.923.352	2,49%	IPCA+	10,50%	Mensal	20/12/2029	Multipropriedade
CRI	21G0511750	OP Resort	Fortesec	2.536.240	2,16%	IPCA+	9,00%	Mensal	20/01/2029	Multipropriedade
CRI	21H0176508	Starbucks	Virgo	2.874.504	2,45%	CDI+	5,50%	Mensal	18/08/2027	Corporativo
CRI	21K0914380	Beachpark	Truesec	1.968.362	1,68%	IPCA+	9,75%	Mensal	16/11/2028	Time Sharing
CRI	21L0939502	Olimpo	Truesec	10.495.544	8,95%	IPCA+	11,00%	Mensal	20/01/2025	Loteamento
CRI	21E0750441	Lote5	Ourinvest	2.594.982	2,21%	IPCA+	9,00%	Mensal	15/06/2037	Loteamento
CRI	21G0759091	Bfabbriani	Truesec	2.082.842	1,78%	IPCA+	10,00%	Mensal	12/12/2024	Residencial
CRI	22B0555782	EKKO Live 2	Ourinvest	1.440.273	1,23%	IPCA+	9,00%	Mensal	24/02/2025	Loteamento
CRI	22B0555800	EKKO Live 2	Ourinvest	1.544.607	1,32%	IPCA+	9,00%	Mensal	22/02/2028	Loteamento
CRI	22C1024589	Arquiplan	Canal	3.022.289	2,58%	CDI+	4,25%	Mensal	14/03/2027	Residencial
CRI	21L0329279	You Inc	Vert	10.108.248	8,62%	CDI+	4,25%	Mensal	09/11/2026	Residencial
CRI	22B0939300	TOEX	Opea	8.160.681	6,96%	IPCA+	9,00%	Mensal	15/02/2028	Logístico
CRI	21H0926710	Braspark	Virgo	7.985.608	6,81%	IPCA+	8,70%	Mensal	20/08/2031	Logístico
CRI	21F1006788	Pollo Aqqua	Truesec	5.691.740	4,85%	IPCA+	11,00%	Mensal	12/07/2024	Residencial
CRI	22I1555753	Vitacon Sr.	Virgo	6.198.839	5,28%	CDI+	5,00%	Mensal	25/09/2026	Residencial
CRI	22I1555972	Vitacon Mez.	Virgo	2.888.420	2,46%	CDI+	7,00%	Mensal	25/09/2026	Residencial
CRI	22F1135958	Vic Engenharia	Habitasec	7.946.514	6,77%	IPCA+	9,50%	Mensal	25/06/2032	Loteamento
CRI	22C1067377	Pollo Aurea	Truesec	1.862.316	1,59%	IPCA+	10,50%	Mensal	24/04/2025	Residencial
CRI	22C1067388	Pollo Aurea	Truesec	3.557.730	3,03%	IPCA+	10,50%	Mensal	24/04/2025	Residencial
FII	Jive Properties	FII Porto Seguro	Jive	10.046.604	8,56%	IPCA+	8,25%	Mensal	dez/26	FII-RF
FII	MANA14	FII Manatí	Manatí	2.994.000	2,55%	-	-	-	-	FII
Caixa	-	Caixa	-	17.529.916	14,94%	%CDI (Caixa)				Caixa
Custos		Custos*		-2.011.548	-1,71%					
* incluem provisões rendimentos a ser distribuídos				117.309.545	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 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.

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.

FII JIVE PORTO SEGURO



Variado



Comerciais



IPCA + 8,25%



Cota Sênior

- Operação desenhada como um fundo imobiliário que equivale a uma estrutura de CRI com risco Porto Seguro;
- FII gerido pela Jive adquiriu 45 imóveis do balanço da Porto Seguro com objetivo de vender para auferir ganho de capital em até 4 anos;
- A remuneração mensal é paga pela Porto Seguro e independe da performance das vendas. Ao fim do prazo, a Porto recomprará os imóveis não vendidos pelo preço de aquisição corrigido por inflação;
- A cota sênior possui relação de garantias (LTV) de 64%.

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