

KILIMA

KRIVO

Fevereiro/2023

SOBRE O FUNDO**Gestor:** Kilima Gestão de Recursos Ltda.**Público alvo:** Público em Geral**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\$ 96,46**Cota da 1ª Emissão:** R\$ 100,00**PL Patrimonial em 28/02:** R\$ 117,21 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.

R\$ 1,20

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

16,01%

Dividend Yield Anualizado

1.485

Número de cotistas

R\$ 96,46

Cota Patrimonial

R\$ 89,95

Cota de Mercado (Fechamento – 28/02)

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 fevereiro tivemos a notícia referente à antecipação para março do anúncio do novo arcabouço fiscal, que é fundamental para reduzir as incertezas fiscais presentes no cenário desde o início do ano. As sinalizações que o arcabouço fiscal contemplaria uma regra de correção dos gastos pelo PIB per capita e das receitas pelo PIB nominal implicaria em um processo de ajuste fiscal gradual. O risco dessa estratégia de ajuste é que a dívida não estabilizaria no horizonte de médio prazo.

Avaliamos que o governo deve buscar uma regra que sinalize uma trajetória de superávits primários a partir de 2025. Um arcabouço fiscal crível é essencial para abrir espaço para o Banco Central reduzir a taxa de juros no final desse ano. Mantemos nossa expectativa que o IPCA terminará em 6,3% e a taxa Selic será reduzida para 13,25% a.a. no final desse ano. Neste cenário, o Ibovespa, impactado pelo movimento de realização das bolsas globais e a nova rodada de deterioração das incertezas domésticas, atingiu 104,9 mil pontos, com queda de 7,5% no período. O fortalecimento do dólar e as incertezas locais impactaram o real, que depreciou 2,2% contra a moeda americana. Além disto, observamos um movimento de inclinação da curva de juros futuros que tende a permanecer pressionada enquanto as incertezas fiscais, a discussão sobre a mudança da meta de inflação e as dúvidas sobre o novo arcabouço fiscal permearem o cenário macro.

Quanto à inflação medida pelo IPCA, após a alta de 0,53% em janeiro, em fevereiro observamos uma alta ainda maior de 0,84%, acima das projeções de mercado. Além disso, a expectativa para março é de que o índice suba 0,66%. O índice acumula alta de 5,60% nos últimos 12 meses sendo que para 2023, segundo o Boletim Focus, a projeção é de 5,74%.

O IFIX, inserido nesse contexto, apresentou mais uma queda no mês de fevereiro, recuando 0,45%. Os segmentos de fundos imobiliários mais impactados negativamente durante o mês foram agro, agências e hotéis, ao passo que, se beneficiando dos números de inflação e da taxa básica de juros em níveis elevados, a classe de FIIs de CRI teve melhor performance. Os níveis elevados de inflação junto à Taxa SELIC de 13,75% beneficiam os fundos de CRI que possuem parte relevante da carteira atrelada ao IPCA, com posições mais curtas atreladas ao CDI, como é o caso do KIVO11.

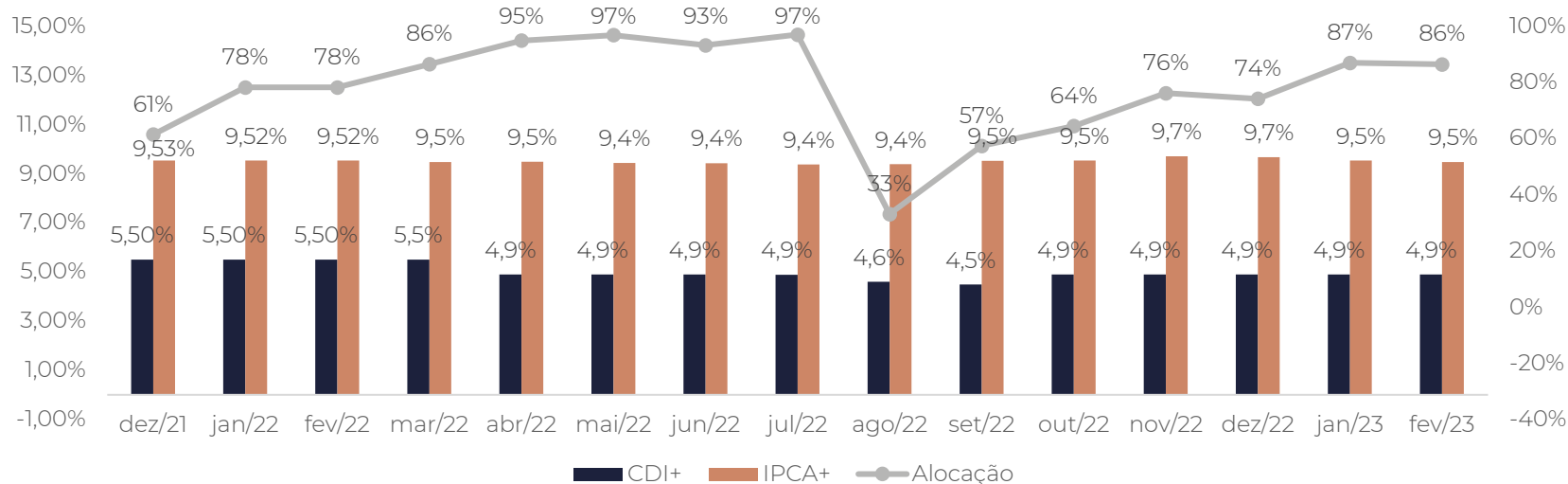
No mês de fevereiro, não tivemos nenhuma nova aquisição relevante além de alguns giros de operações que já detínhamos na carteira. Isso porque o CRI que sinalizamos que liquidaria ao longo do mês teve sua liquidação postergada para o início do mês de março.

Como evento subsequente, destacamos que o CRI já foi liquidado e está no portfólio do fundo. Trata-se de uma operação de R\$ 8,0 milhões a uma taxa de IPCA+11% a.a. O lastro da operação são contratos de locação atípicos com a Iveco e com a CNH, grandes multinacionais e líderes nos setores que atuam, que possuem ratings de crédito global das suas matrizes em níveis superiores ao rating soberano do Brasil. Além disso, a operação conta com o aval da PHV, grande empresa do segmento de incorporação e construção de Minas Gerais. Com esta aquisição, o fundo atinge percentual de alocação próximo aos 90% do patrimônio, nível que entendemos adequado para entregar um bom resultado, enquanto avaliamos novas alocações com o saldo de caixa remanescente.

Destacamos que todas as operações da carteira seguem adimplentes. E ao fim do mês, anunciamos que as cotas do KIVO11 receberão em 14/03 rendimento de R\$ 1,20/cota, referente aos resultados apurados no mês de fevereiro, e ainda possuímos resultados acumulados que poderão ser distribuídos ao longo do semestre. O valor representa um dividend yield anualizado (DY) de 16,01% a.a. isento de impostos em relação ao preço de fechamento, nível que observamos ser forte dentro da subclasse.

CARTEIRA CONSOLIDADA

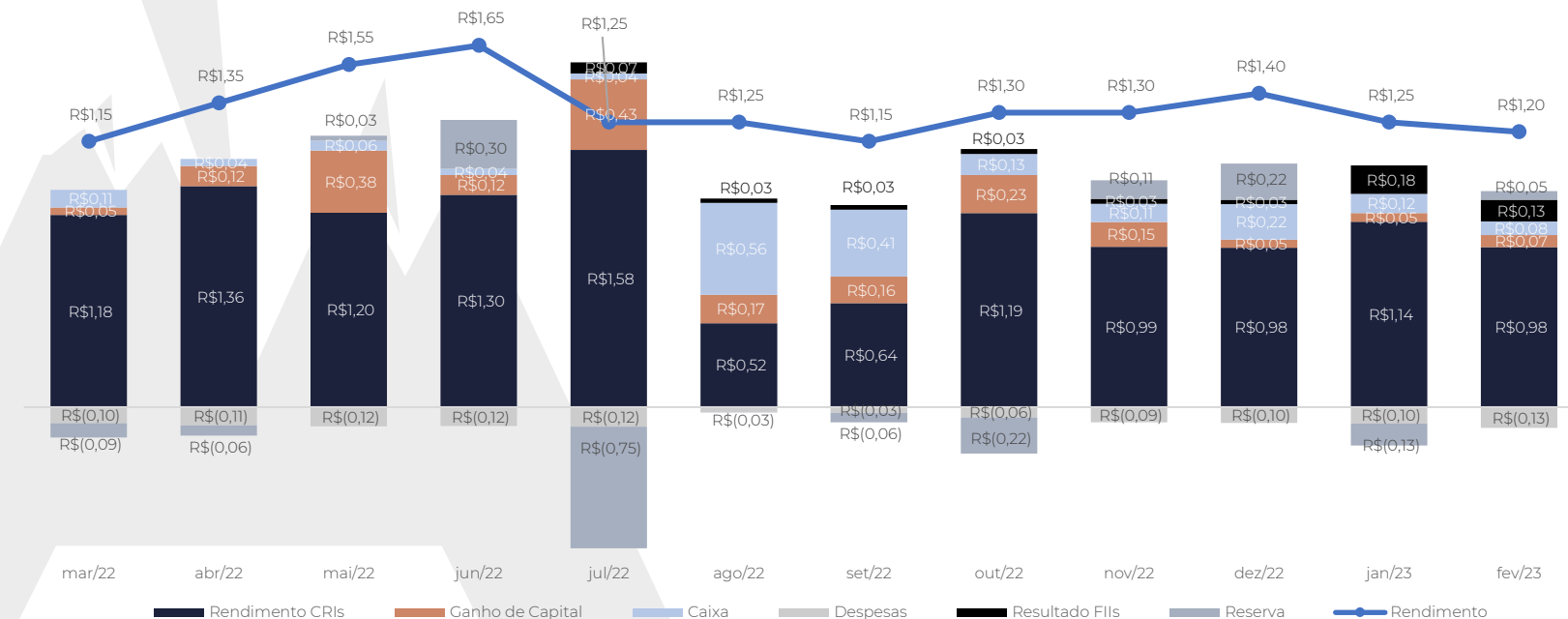
EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO E TAXA MÉDIA



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO MENSAL

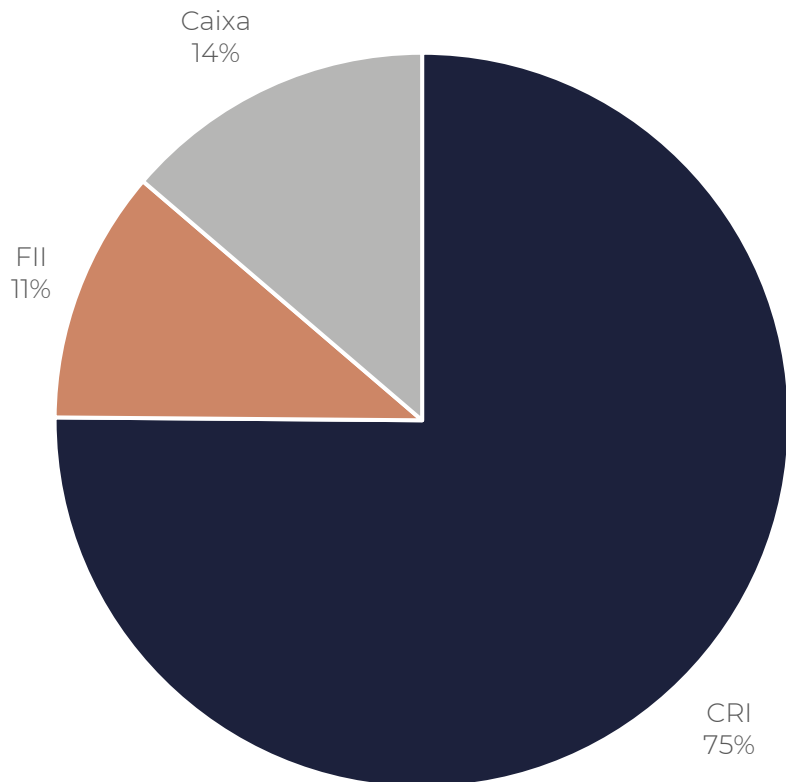
Resultado	Jan/23 (R\$)	Fev/23 (R\$)	Mar/23 (R\$)	Abr/23 (R\$)	Mai/23 (R\$)	Jun/23 (R\$)	Acumulado 1S23
Receita Ativos	1.805.196	1.549.550					3.354.746
CRIs	1.663.614	1.448.684					3.112.298
Juros + Correção	1.384.724	1.195.314					2.580.038
Ganho de Capital	65.234	90.102					155.336
Resultado FIIs	213.656	163.269					376.924
Renda Fixa (líquido)	141.582	100.865					242.448
Despesas Operacionais	(122.424)	(155.839)					(278.264)
Lucro Líquido – Caixa	1.682.772	1.393.710					3.076.482
Ajuste na Distribuição	(163.867)	64.438					(99.428)
Distribuição	1.518.905	1.458.149					2.977.054
Distribuição/cota (KIV011)	1,25	1,20					2,45

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO - ULTIMOS 12 MESES

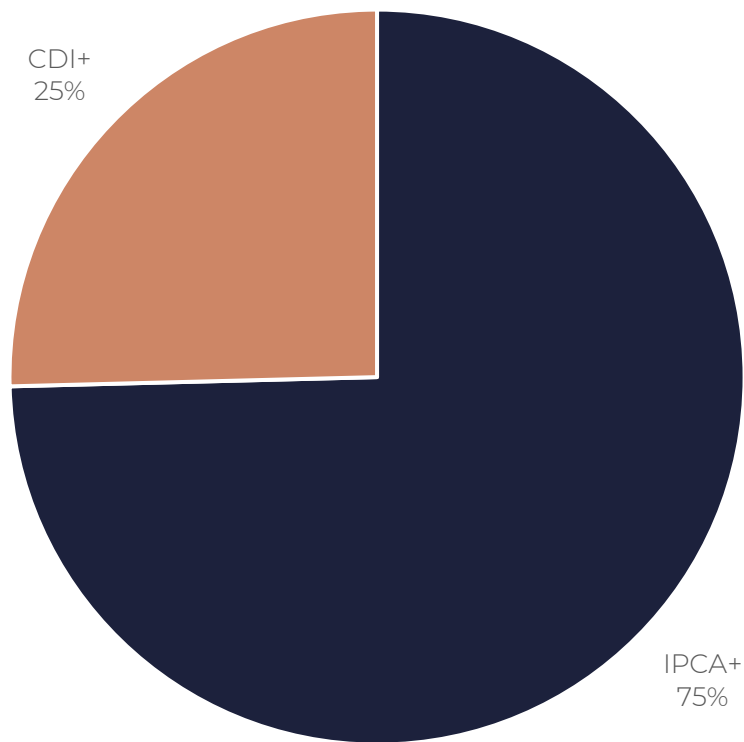


CARTEIRA CONSOLIDADA

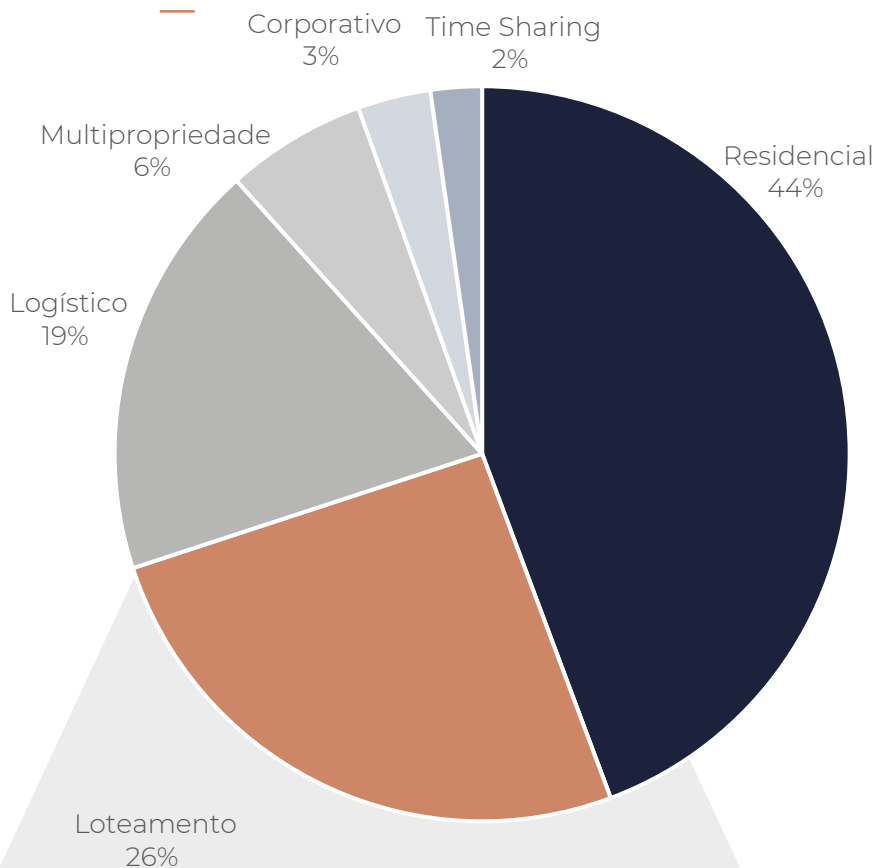
POR CLASSE DE ATIVO



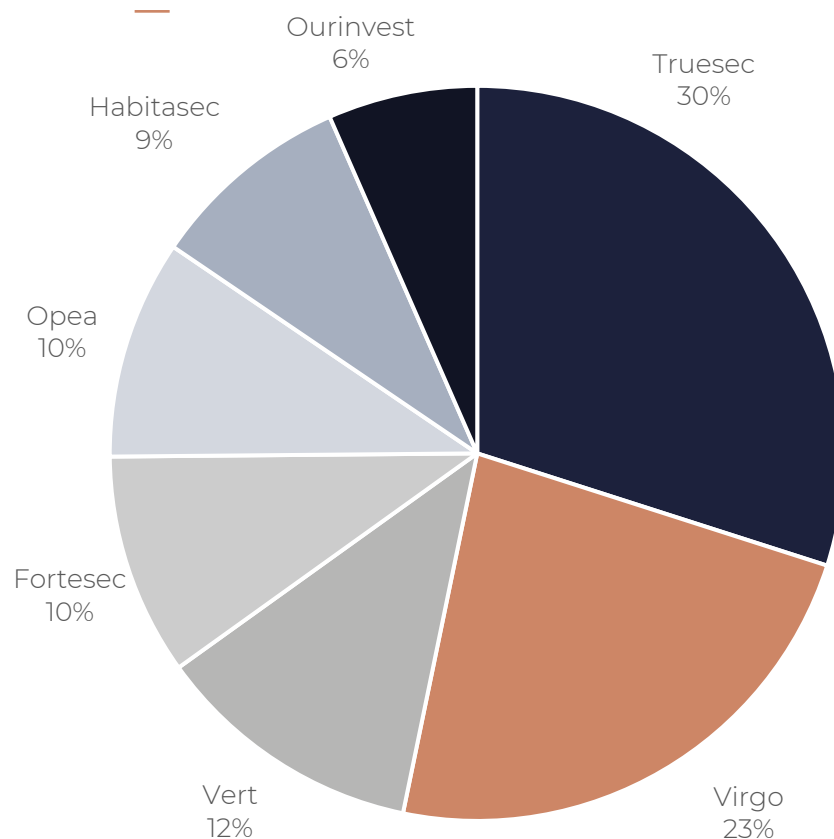
POR INDEXADOR³



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	2.858.761	2,44%	IPCA+	7,50%	Mensal	mai/30	Loteamento
CRI	21F0950048	GVI	Fortesec	2.883.375	2,46%	IPCA+	10,50%	Mensal	dez/29	Multipropriedade
CRI	21G0511750	OP Resort	Fortesec	2.561.095	2,19%	IPCA+	9,00%	Mensal	jan/29	Multipropriedade
CRI	21H0176508	Starbucks	Virgo	2.827.600	2,41%	CDI+	5,50%	Mensal	ago/27	Corporativo
CRI	21K0914380	Beachpark	Truesec	1.987.560	1,70%	IPCA+	9,75%	Mensal	nov/28	Time Sharing
CRI	21L0939502	Olimpo	Truesec	6.548.589	5,59%	IPCA+	11,00%	Mensal	jan/25	Loteamento
CRI	21E0750441	Lote5	Ourinvest	2.572.120	2,19%	IPCA+	9,00%	Mensal	jun/37	Loteamento
CRI	21G0759091	Bfabbriani	Truesec	6.274.120	5,35%	IPCA+	10,00%	Mensal	dez/24	Residencial
CRI	22B0555782	EKKO Live 2	Ourinvest	1.455.875	1,24%	IPCA+	9,00%	Mensal	fev/25	Loteamento
CRI	22B0555800	EKKO Live 2	Ourinvest	1.565.341	1,34%	IPCA+	9,00%	Mensal	fev/28	Loteamento
CRI	22C1024589	Arquiplan	Canal	3.016.194	2,57%	CDI+	4,25%	Mensal	mar/27	Residencial
CRI	21L0329279	You Inc	Vert	10.081.077	8,60%	CDI+	4,25%	Mensal	nov/26	Residencial
CRI	22B0939300	TOEX	Opea	8.194.274	6,99%	IPCA+	9,00%	Mensal	fev/28	Logístico
CRI	21H0926710	Braspark	Virgo	7.993.647	6,82%	IPCA+	8,70%	Mensal	ago/31	Logístico
CRI	21F1006788	Pollo Aqqua	Truesec	5.207.449	4,44%	IPCA+	11,00%	Mensal	jul/24	Residencial
CRI	22I1555753	Vitacon Sr.	Virgo	6.109.383	5,21%	CDI+	5,00%	Mensal	set/26	Residencial
CRI	22I1555972	Vitacon Mez.	Virgo	2.883.387	2,46%	CDI+	7,00%	Mensal	set/26	Residencial
CRI	22F1135958	Vic Engenharia	Habitasec	7.588.983	6,47%	IPCA+	9,50%	Mensal	jun/32	Loteamento
CRI	22C1067377	Pollo Aurea	Truesec	1.869.867	1,60%	IPCA+	10,50%	Mensal	abr/25	Residencial
CRI	22C1067388	Pollo Aurea	Truesec	3.572.165	3,05%	IPCA+	10,50%	Mensal	abr/25	Residencial
FII	Jive Properties	FII Porto Seguro	Jive	10.047.406	8,57%	IPCA+	8,25%	Mensal	dez/26	FII-RF
FII	MANA14	FII Manatí	Manatí	3.015.000	2,57%	-	-	-	-	FII
Caixa	-	Caixa	-	18.086.120	15,43%	%CDI (Caixa)				Caixa
Custos		Custos*		-1.992.752	-1,70%					
* incluem provisões rendimentos a ser distribuídos				117.206.635	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.

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