

K I L I M A 

KIVO

MARÇO/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.,: 3,99%*****Cota Patrimonial:** R\$ 100,34**Cota Emissão:** R\$ 100,00¹**PL Patrimonial em 31/03:** R\$ 35,93 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.

Nota 1: Cota de emissão da 1ª oferta via ICVM 476. As cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após a Conversão dos Recibos Investidores Profissionais e decorridos 90 dias da subscrição pelos Investidores Profissionais

R\$ 1,15

Rendimento por cota distribuído em Abril/22
referente ao resultado do mês de Março/22

13,80%

Dividend Yield Anualizado

69

Número de cotistas

R\$ 100,34

Cota Patrimonial

R\$ 100,00

Cota de Emissão¹

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



COMENTÁRIO DO GESTOR

A inflação segue como tema de destaque, desta vez, em nível global com os conflitos na Ucrânia. E o Brasil, ainda que beneficiado com movimento de queda do dólar, segue com números de inflação pressionados. O IPCA apresentou variação de 1,01% em fevereiro e 1,62% em março, maiores variações para o período desde 2015.

O COPOM elevou novamente a taxa Selic em 1 ponto percentual, para 11,75% ao ano, e sinalizou novo aumento de mesma magnitude na próxima reunião, no início de maio, porém indicando que o ciclo de aperto monetário pode terminar em 12,75%. Neste cenário, as curvas de juros futuros fecharam, e os ativos brasileiros, incluindo os FIIs, foram beneficiados com performance positiva seguindo o movimento.

O resultado do fundo, que possui 90% do patrimônio alocado indexado ao IPCA, acaba sendo beneficiado pelos números persistentes de inflação, lembrando que a maioria dos papéis são corrigidos por uma inflação com defasagem de pelo menos 2 meses, de forma que as variações recentes do índice ainda serão capturadas nos próximos períodos.

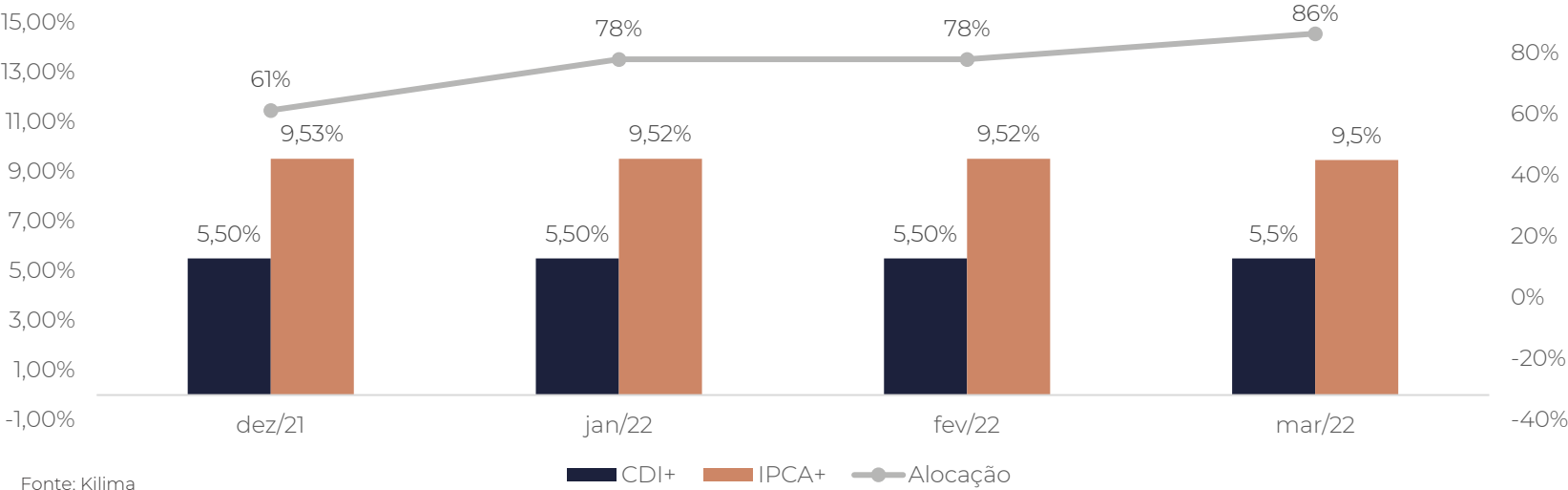
No início do mês de março, como sinalizamos no último relatório, fizemos a aquisição do CRI EKKO Live 2, dividido em duas séries, que remunera a uma taxa de IPCA+9,0% (mais detalhes ao final deste relatório). Desta forma elevamos o percentual do patrimônio alocado em CRIs para cerca de 86% nos permitindo obter um maior resultado de cerca de R\$1,24/cota, e que decidimos provisionar em parte para os meses seguintes. Desta forma, em 14/04, o fundo distribuirá o rendimento de R\$ 1,15 por cota referente aos resultados apurados no mês de março. O valor representa um dividend yield anualizado (DY) de 13,80% a.a. isento de impostos.

Como também havíamos indicado, no início do mês de abril foi feita mais uma aquisição de um CRI com remuneração de CDI+4,25% a.a. (detalhes no próximo relatório). O que elevou a o percentual alocado para cerca de 95% do patrimônio total.

No dia 14/03, todos os recibos (KIVO14 e KIVO15) foram convertidos em cotas (KIVO11) e passaram a negociar em bolsa normalmente.

CARTEIRA CONSOLIDADA

EVOLUÇÃO DA ALOCAÇÃO E TAXA MÉDIA



RENDIMENTOS MENSAIS

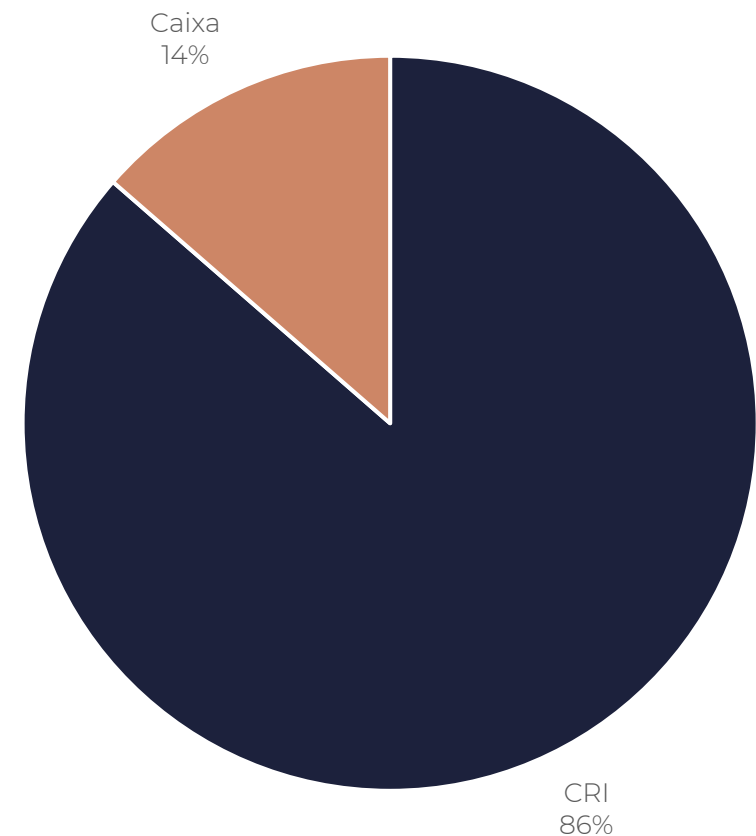
Mês	Patrimônio Líquido	Cota Patrimonial	Variação PL	Rendimento por cota (R\$)	Dividend Yield	Retorno Total	% CDI
dez/21	35.672.180,13	99,62	-0,38%	0,62	0,62%	0,24%	30,79%
jan/22	35.887.399,93	100,22	0,60%	0,78	0,78%	1,39%	189,31%
fev/22	35.860.442,81	100,14	-0,08%	1,10	1,10%	1,02%	136,41%
mar/22	35.931.035,95	100,34	0,20%	1,15	1,15%	1,35%	145,68%
abr/22							
mai/22							
jun/22							

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO MENSAL

Resultado	Jan/22 (R\$)	Fev/22 (R\$)	Mar/22 (R\$)	Abr/22 (R\$)	Mai/22 (R\$)	Jun/22 (R\$)	Acumulado 1S22
Receita Ativos	368.852	434.418	462.121				1.265.391
CRIs	287.582	384.185	422.918				1.094.684
Juros + Correção	252.286	382.150	422.918				1.057.354
Ganho de Capital	35.296	2.034	0				37.330
Renda Fixa (Líquido)	81.271	50.233	39.203				170.707
Despesas Operacionais	(29.671)	(34.834)	(35.286)				(99.791)
Lucro Líquido – Caixa	339.182	399.584	426.835				1.165.600
Ajuste na Distribuição	(59.864)	(5.674)	(15.020)				(80.557)
Distribuição	279.318	393.910	411.815				1.085.043
Distribuição/cota (KIVO11)	-	-	1,15				1,15
Distribuição/cota (KIVO14)	0,78	1,10	-				1,88
Distribuição/cota (KIVO15)	0,78	1,10	-				1,88

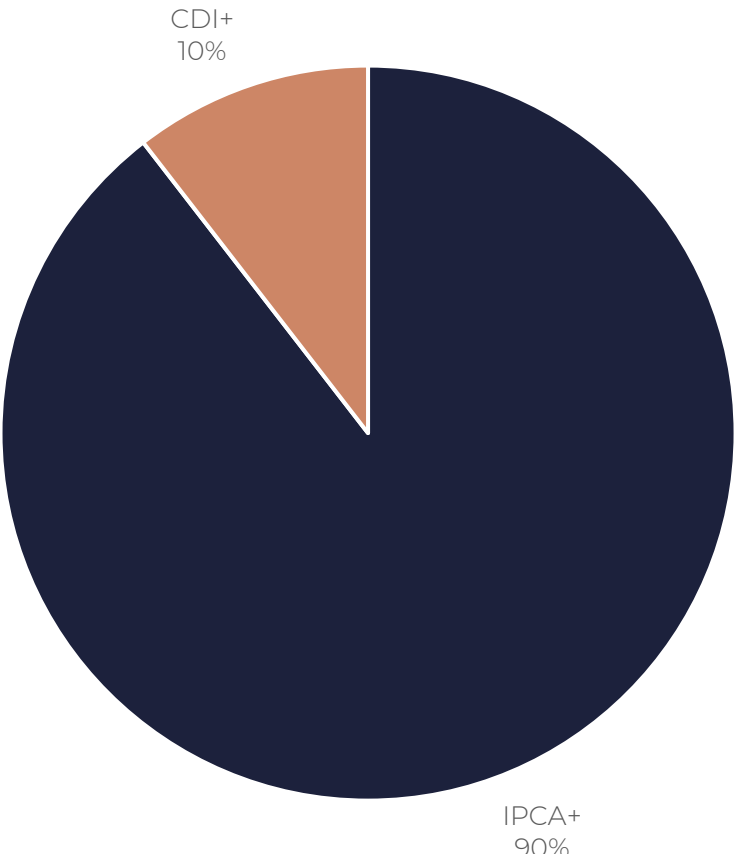
CARTEIRA CONSOLIDADA

POR CLASSE DE ATIVO



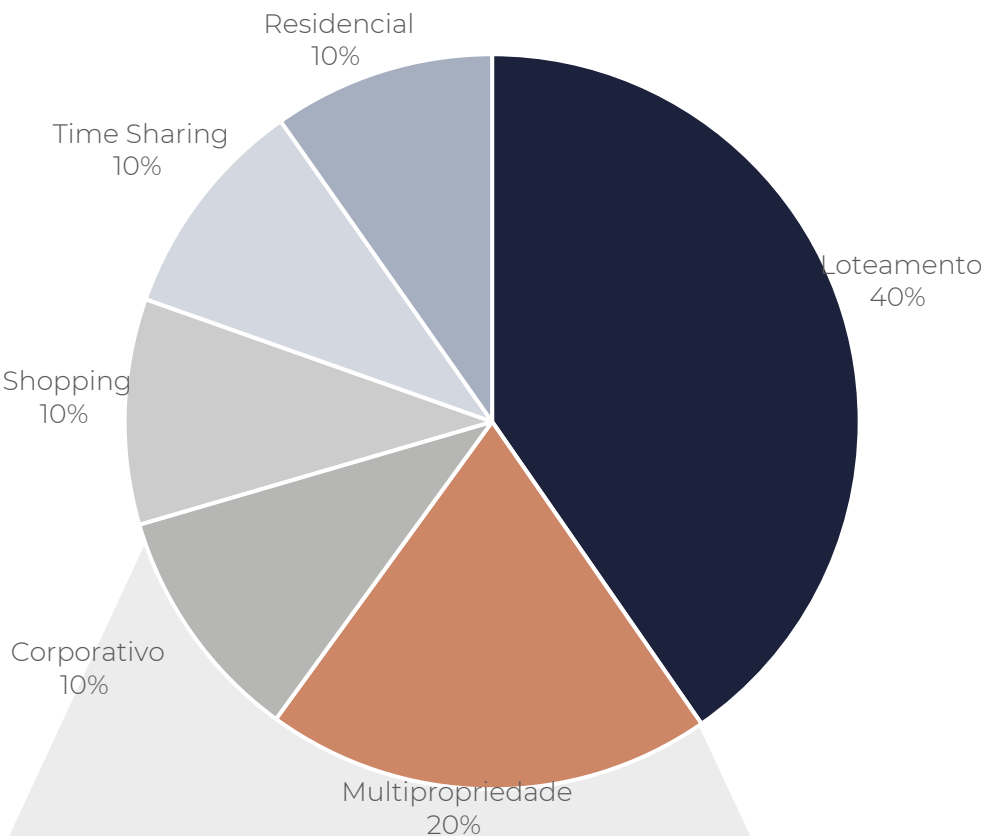
Fonte: Kilima

POR INDEXADOR²



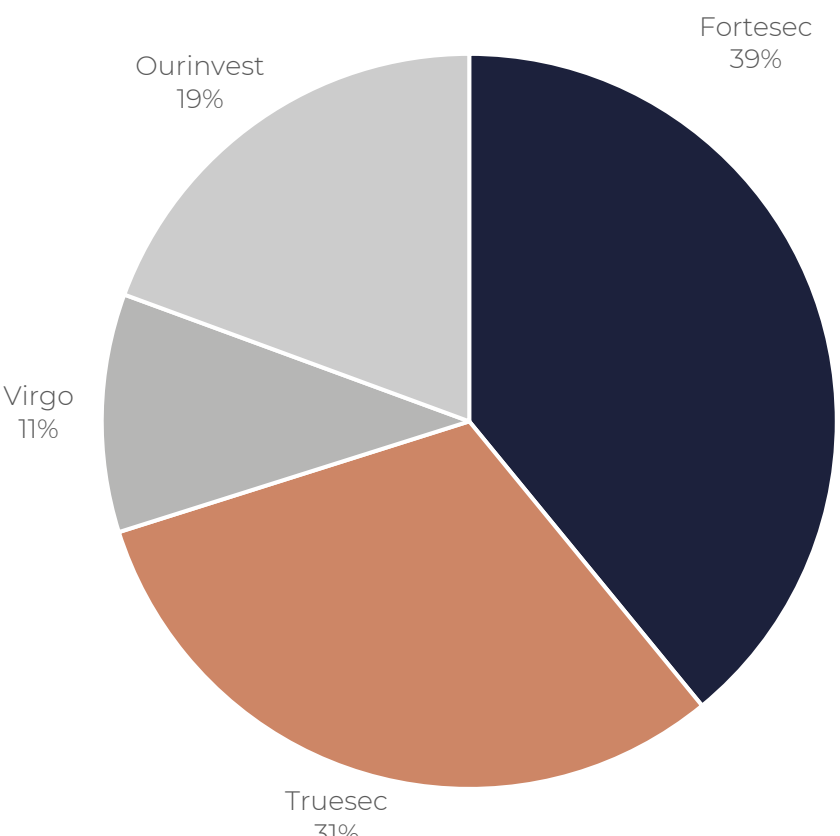
Fonte: Kilima

POR SETOR²



Fonte: Kilima

POR SECURITIZADORA²



Fonte: Kilima

Nota 2: Percentuais relativos somente à parcela alocada

CARTEIRA CONSOLIDADA

Ativo	Código	Nome	Emissor	Posição (R\$)	% PL	Indexador	Taxa de Compra	Fluxo de Pagamentos	Vencimento	Setor
CRI	19L0882681	Cemara II	Fortesec	2.948.727	8,21%	IPCA+	9,70%	Mensal	20/06/2032	Loteamento
CRI	20G0684775	Circ. Compras	Fortesec	3.081.892	8,58%	IPCA+	8,00%	Mensal	20/06/2025	Shopping
CRI	21F0950048	GVI	Fortesec	3.030.133	8,43%	IPCA+	9,50%	Mensal	20/06/2028	Multipropriedade
CRI	21G0511750	OP Resort	Fortesec	3.071.689	8,55%	IPCA+	9,00%	Mensal	20/01/2029	Multipropriedade
CRI	21H0176508	Starbucks	Virgo	3.252.971	9,05%	CDI+	5,50%	Mensal	18/08/2027	Corporativo
CRI	21K0914380	Beachpark	Truesec	3.052.422	8,50%	IPCA+	9,75%	Mensal	16/11/2028	Time Sharing
CRI	21L0939502	Olimpo	Truesec	3.557.382	9,90%	IPCA+	11,00%	Mensal	20/01/2025	Loteamento
CRI	21E0750441	Lote5	Ourinvest	2.990.816	8,32%	IPCA+	9,00%	Mensal	15/06/2037	Loteamento
CRI	21G0759091	Bfabbriani	Truesec	3.029.473	8,43%	IPCA+	10,00%	Mensal	12/12/2024	Residencial
CRI	22B0555782	EKKO Live 2	Ourinvest	1.517.834	4,22%	IPCA+	9,00%	Mensal	24/02/2025	Loteamento
CRI	22B0555800	EKKO Live 2	Ourinvest	1.512.459	4,21%	IPCA+	9,00%	Mensal	22/02/2028	Loteamento
Caixa	-	Caixa	-	5.355.549	14,91%	%CDI (Caixa)				Caixa
Custos		Custos		-470.312	-1,31%					
				35.931.036	100,00%					



 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.



 São Paulo, SP

 Shopping

 IPCA + 8,00% a.a.

 Cota Sênior

- Lastro: contratos atípicos de venda do direito de uso das lojas e boxes e contratos de locação das lojas, restaurantes e da operação do estacionamento do Shopping Popular Circuito de Compras localizado no Brás em São Paulo – SP;
- Garantias: i. Alienação de 90% das ações da Devedora; ii. CF da conta vinculada dos recebíveis do empreendimento; e iii. CF dos créditos decorrentes dos contratos atípicos de promessa de cessão de direitos de bens imateriais de empreendimento comercial;
- A obra já foi entregue em novembro de 2021.



 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.



 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.

CARTEIRA CONSOLIDADA

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 <i>Cash Collateral</i> 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.
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.

CARTEIRA CONSOLIDADA

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

KILIMA



Este material foi elaborado pela Kilima Gestão de Recursos Ltda. (“KILIMA”) e é destinado aos cotistas do KILIMA FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS SUNO 30. 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



Gestão de Recursos