



KISU11

KILIMA FIC de FII SUNO 30

Relatório Gerencial – Janeiro/2021

COMENTÁRIO DO GESTOR

Caros investidores, por ser este o primeiro relatório gerencial do nosso fundo, achamos importante não somente falar de suas características gerais e alocações, mas também contar a história de como o fundo foi criado e lançado a mercado, como fizemos sua alocação inicial, que estratégias utilizamos e, obviamente, que resultado atingimos desta forma.

Com um forte histórico em fundos imobiliários e na gestão de fundos e carteiras administradas de FII de seus integrantes, a KILIMA sempre teve em seus planos de negócios lançar o primeiro de uma linha de produtos e serviços que mostrasse aos agentes de mercado e clientes em particular nossa expertise na classe. Com vasta experiência em ETFs e estratégias alternativas no exterior, entendemos que o IFIX, apesar de único índice de referência do mercado por muitos anos, não poderia ser a única representação deste mesmo mercado, e que há outras formas de acompanhá-lo, ao mesmo tempo oferecendo aos investidores individuais e institucionais de todos os perfis um índice e, conseqüentemente, um fundo mais transparente, representativo e descorrelacionado em momentos de maior volatilidade.

O primeiro passo foi a criação de um novo *benchmark*, trabalho que começou com discussões criativas e detalhadas com o Professor Marcos Baroni, um dos principais especialistas do segmento no país. A partir daí, a Suno Research abraçou o projeto que se transformou no Índice SUNO 30 FII, lançado em junho de 2020. Ele parte do IFIX como filtro de liquidez, mas também elimina de sua base fundos monoativos, fundos de fundos e FIIs que não tenham distribuído dividendos nos últimos 12 meses. Uma vez filtrados, os 30 maiores fundos por patrimônio líquido entram no índice, todos com pesos equitativos de 3,33%, um conceito diferenciado no Brasil e que no exterior faz parte de uma categoria de índices classificados como '*smart beta*'. Trimestralmente, o índice é recalculado, fundos podem entrar e sair da base e os pesos são rebalanceados.

O próximo passo foi a construção do **KILIMA FIC de FII SUNO 30**.

COMENTÁRIO DO GESTOR

A história do Fundo merece seu próprio capítulo, mas aqui o resumiremos. Entre idas e vindas, decidimos trazê-lo a mercado através de uma emissão 476 pequena e ancorada principalmente na demanda de poucos, mas relevantes escritórios de agentes autônomos que já viam o valor de sua carteira e construção superior para seus clientes. Assim como estes, investidores institucionais de ponta – gestores de FoFs de FII e de fundos 555 – também participaram da emissão. Em um período relâmpago de menos de duas semanas, uma nova gestora trouxe a mercado um novo fundo com um novo conceito e levantou seus primeiros R\$76 milhões, importantíssimos para abrir espaço para que em 2021 maiores emissões ofereçam liquidez e oportunidade a centenas de investidores que não puderam participar da emissão inicial por sua natureza restritiva.

Em 08 de outubro de 2020, então, a operação foi liquidada. Mesmo o KISU11 em período de lock-up de 90 dias, tínhamos o trabalho, naquele momento, de alocar sua carteira de forma rápida e correta, considerando o dia de liquidação e os preços dos fundos na data como referência. A baixa liquidez, que poderia ser um obstáculo, trabalhou a nosso favor. Já havíamos negociado operações em bloco que rapidamente levaram a alocação para cerca de 50% do caixa. A partir daí, foi um jogo de quebra-cabeças onde os fundos com deságio casavam com os que mostravam ágio em relação à data de início do fundo, não esquecendo as distribuições de dividendos tão importantes para Fundo e cotistas. Ao longo do mês de outubro, de pouco em pouco fomos montando sua carteira e, no fim do mês, já chegávamos a 92% de uma meta de 95% total de alocação do Fundo. Explorando e entendendo os fluxos dos fundos componentes do KISU11, fizemos sua alocação inicial com um desconto (ganho) de cerca de 0,25% em relação ao esperado em seu lançamento e de forma rápida em período de baixíssima liquidez dos mercados em geral, batendo 96,5% do caixa alocado de forma equitativa entre os fundos do índice na primeira semana de novembro⁽¹⁾. Como havíamos prometido aos cotistas, novas emissões de fundos existentes que viessem a mercado com desconto para preços de mercado secundário seriam de extremo valor para a geração de ganhos excedentes, o que aconteceu em casos importantes como o RECR11, HGRU11 e IRDM11. No fim das contas, a alocação final do fundo foi feita com ganhos superiores que aparecem tanto na distribuição de dividendos, como na valorização de suas cotas.

(1) Por conta da legislação vigente, foi necessária a chamada de assembleia para aprovar alocação em fundos administrados pelo mesmo administrador do KISU11 para evitar o questionamento de conflitos de interesse ao longo do tempo. Até sua aprovação, que contou com 57,08% das cotas emitidas, dois dos trinta fundos não puderam ser alocados até o dia 05/11.

COMENTÁRIO DO GESTOR

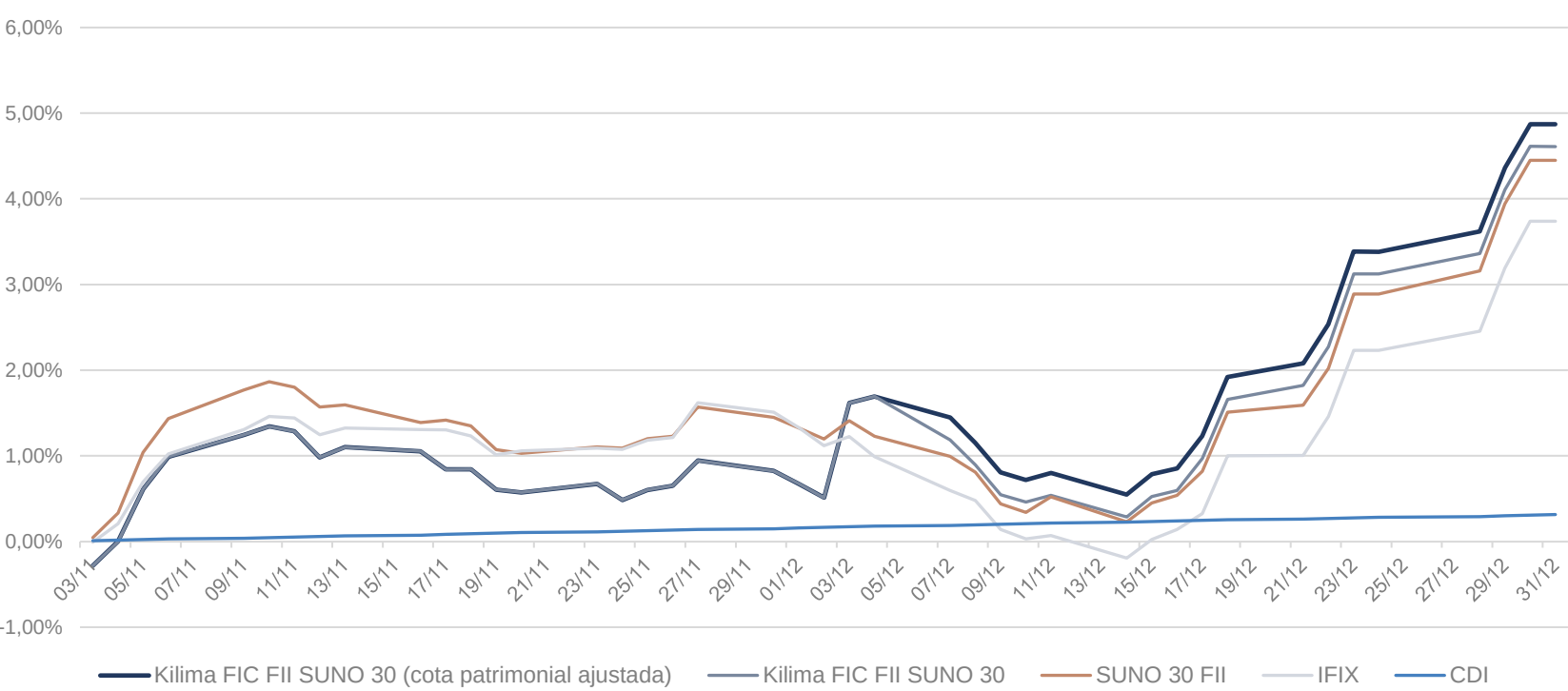
A primeira distribuição de dividendos do KISU11, divulgada no começo de dezembro para pagamento em meados do mesmo mês ficou em R\$0,246299/cota, afetada pela marcação contábil do seu administrador, tratamento que nós, gestores, não entendemos como a mais adequada. De qualquer forma, e sabendo de receitas represadas que apareceriam em uma estabilização de mercado, continuamos a gerar ganhos excedentes maiores ou marginais com a B3 sancionando o mercado de aluguéis de cotas de FIIs, em que o KISU11 é e sempre será doador de cotas dos fundos investidos. Com a melhora das cotas de mercado e performance superior do Fundo em dezembro, em 06/01/2021 declaramos a segunda distribuição de seus dividendos no valor de R\$1,0527/cota para pagamento em 12/01. O somatório das duas primeiras distribuições de dividendos pelo KISU11 mostra um dividend yield superior à média de mercado, ao IFIX e ao próprio Índice Suno 30 FII.

Devido ao regulamento dos FIIs e encerramento de semestre, o período de apuração e performance, assim como a carteira apresentada nas páginas 4 e 5, respectivamente, têm corte em 31/12/2020. É possível ver como a cota se comportou e recuperou de forma significativa os custos da emissão inicial e também como no final do ano estava alocado por fundo, por setor e mesmo por tipo de investidor.

DESEMPENHO

COTA PATRIMONIAL E SUAS REFERÊNCIAS

Optamos por apresentar os desempenhos do Fundo e dos índices de 01/11/20 até 31/12/20 para termos períodos fechados, com o Fundo alocado em níveis próximos a 90% em relação ao índice e, principalmente, para que os custos da emissão não poluíssem a performance do KISU11 em relação ao Índice Suno 30 FII e ao IFIX. É esta performance que ao longo do tempo poderá provar nossa tese de investimento. Neste período curto de tempo conseguimos mostrar um comportamento melhor do KISU11 com cota patrimonial ajustada, e mesmo com apenas uma distribuição de dividendos, o Fundo apresentou performance superior, deixando o valor elevado de dezembro para o próximo período.



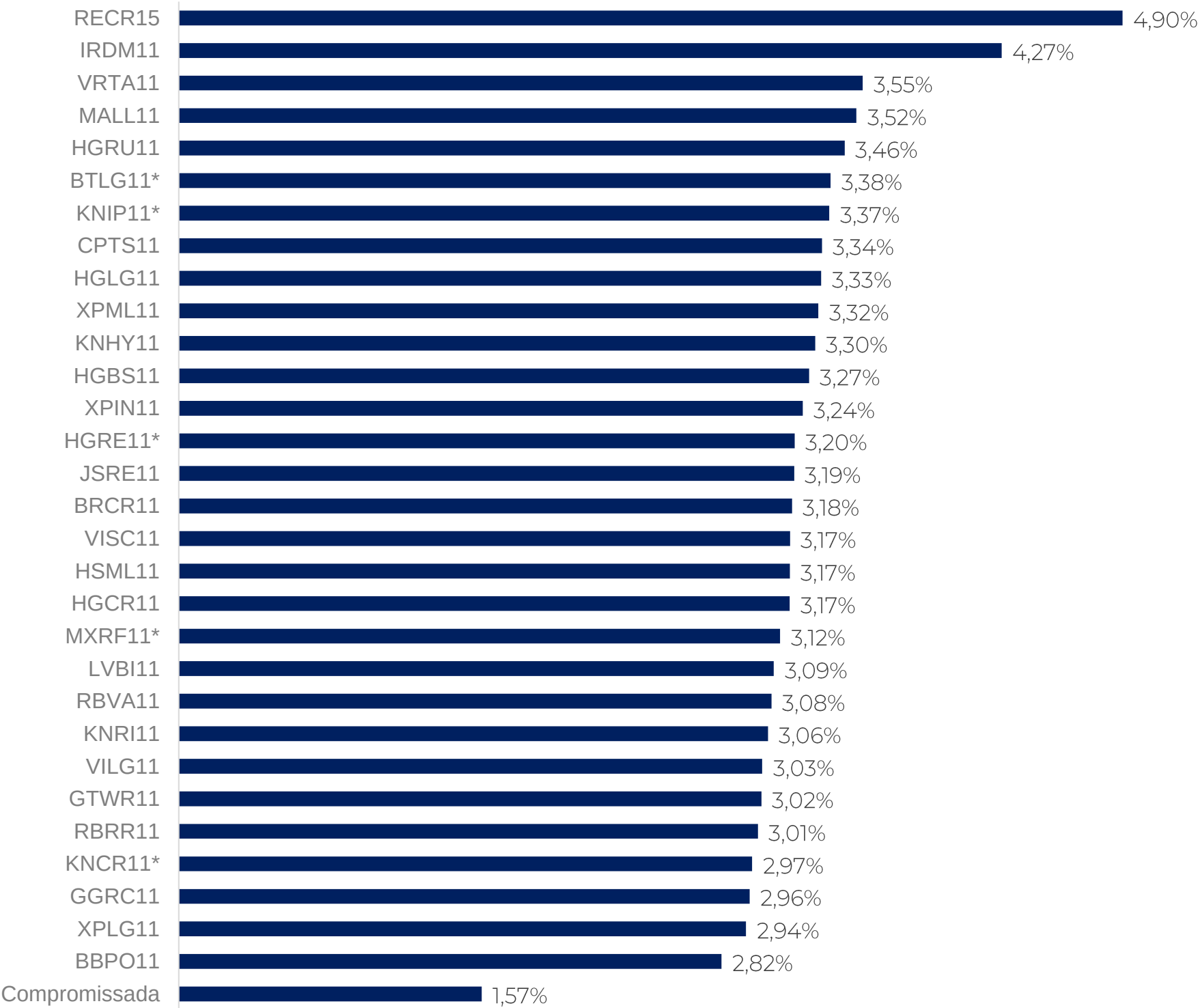
Desempenho	Nov/20	Dez/20	Período (01/11/20 – 31/12/2020)
IFIX	1,51%	2,19%	3,74%
SUNO 30 FII	1,45%	2,96%	4,44%
CDI	0,15%	0,16%	0,31%
Cota Patrimonial Ajustada	0,82%	4,01% ⁽¹⁾	4,87%
Cota Patrimonial Não Ajustada	0,82%	3,76%	4,61%

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

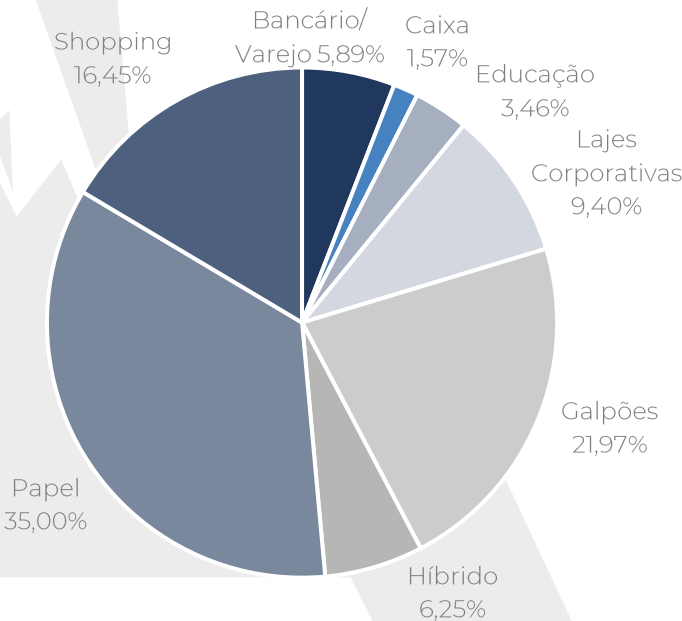
Ano	Nov	Dez
2020	0,246299	1,0527 ⁽²⁾

(1) Rendimento de 0,246299 refletido na cota de dezembro.
(2) Rendimento referente a dezembro/20 será refletido na cota de janeiro/21 (12/01/2021), valor elevado que ajudará ainda mais a performance do Fundo.

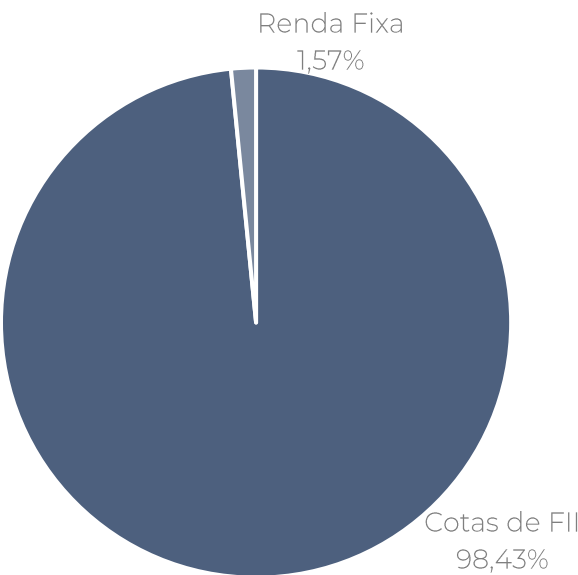
ALOCAÇÃO POR FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



POR SETOR



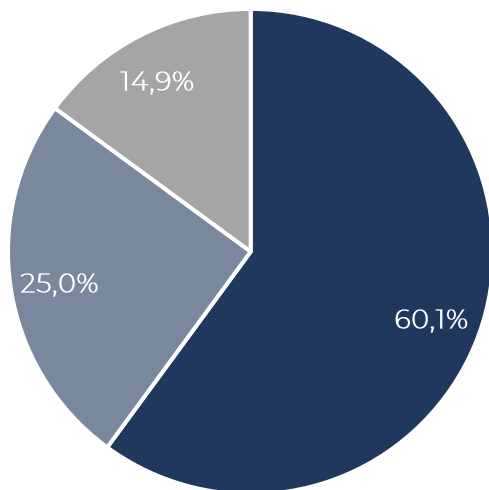
POR CLASSE DE ATIVOS



* Possuem posições doadas no fechamento de 31/12/2020.

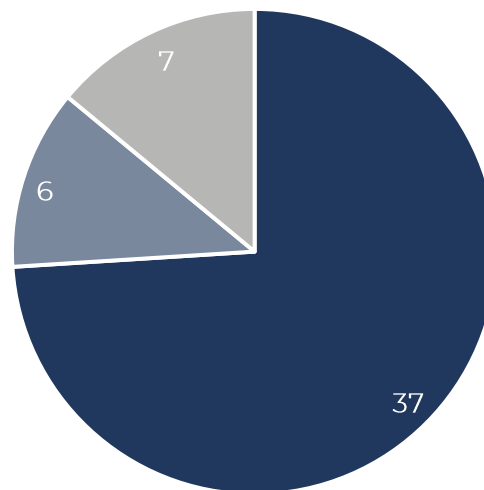
1º EMISSÃO DE COTAS - OFERTA 476

PART. TIPO DE INVESTIDOR



■ Pessoas Físicas ■ Fundos de Investimento ■ Demais PJ's

QUANTIDADE DE COTISTAS



■ Pessoas Físicas ■ Fundos de Investimento ■ Demais PJ's

PRÓXIMOS PASSOS

REAVALIAÇÃO DA CARTEIRA DO ÍNDICE E ESTRATÉGIAS DE ALOCAÇÃO

O rebalanceamento da carteira do Índice Suno 30 FII acontece com base no último dia útil do trimestre, neste caso, no final de dezembro. O rebalanceamento traz os pesos de cada fundo investido de volta aos percentuais equitativos, na prática valores marginais e de fáceis ajustes na venda ou na compra, dependendo da performance de cada fundo. Este processo já vem sendo feito.

As grandes mudanças aconteceram e acontecem com a reavaliação da carteira no que diz respeito ao patrimônio líquido dos fundos. Neste novo cálculo saíram XPIN11, MALL11 e RBRR11, e entraram TGAR11, MCCI11 e BRCO11. Apesar de demandar um trabalho maior de gestão (alocação), as mudanças são bem-vindas. Em primeiro lugar, utilizamos nossos relacionamentos de mercado e conseguimos realizar negociações em bloco que diminuem a necessidade de liquidez. A saída dos fundos aumenta a capacidade do Fundo ao longo do tempo: em 29/12, os fundos que saíram do índice tinham um PL médio de apenas R\$764 milhões com baixa liquidez diária. Esperamos que, em breve, todos os fundos do índice e, consequentemente, do Fundo tenham PL acima de R\$1 bilhão.

Para trocar as posições, além das negociações em bloco, a gestora utiliza modelos proprietários de compra e venda de ativos, que auxilia na reavaliação da carteira de forma rápida e sem que mexa demais os preços de mercado.

SOBRE O FUNDO

- Perfil de Gestão: passiva
- Gestor: Kilima Gestão de Recursos Ltda.
- Administrador: Vórtx DTVM Ltda.
- Custodiante: Mirae Asset Wealth Management (Brazil) CCTVM LTDA.
- Taxa de Administração: 0,65% a.a.
- Taxa de Performance: N/A
- Público alvo: Público em Geral
- Início do Fundo: 08/10/2020
- Início de negociação em bolsa: 15/01/2021
- Prazo de duração: indeterminado
- Política de Investimento: O Fundo tem por objetivo seguir a carteira teórica do índice de referência SUNO 30 FII, índice cuja metodologia e carteira podem ser verificadas no site <https://www.sunoresearch.com.br/indices/suno30/>. O Suno 30 FII é um índice de retorno total que busca refletir, por sua natureza, a combinação de variação de cotas de sua carteira de fundos componentes com as distribuições de proventos que estes fazem periodicamente.

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 site se encontrem desatualizadas e/ou imprecisas. Para avaliação da performance do fundo é recomendável uma 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 distribuição deste relatório ou ainda a reprodução parcial ou total de seu conteúdo, sem a devida anuência da KILIMA é proibida. 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

Adesão Provisória

KILIMA

WWW.KILIMA.COM.BR
contato@kilima.com.br

