

K I L I M A 

KISU11



**SOBRE O FUNDO**

**Gestor:** Kilima Gestão de Recursos Ltda.

**Público alvo:** Público em geral

**Ticker:** KISU11

**ISIN:** BRKISUCTF000

**Data de Início:** 08/10/2020

**Início de negociação em bolsa:** 15/01/2021

**Taxa de Administração:** 0,60% a.a.

**Taxa de Performance:** N/A

**Prazo de duração:** indeterminado

**Δ% Cota Patrimonial Ajust.,: 8,18%\***

**PL Mercado em 30/07:** R\$ 425,16 Milhões

**Auditoria:** Grant Thornton Auditores  
Independentes

**OBJETIVO E 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.

**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.brltrust.com.br/>

**Custodiante:** BRL TRUST DTVM

\* Rentabilidade ajustada desde 30/10/20 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.

**COMENTÁRIO DO GESTOR**

Caros investidores, começamos a carta relembrando o mês de maio, quando fizemos a emissão ICVM 400 do KISU11, levando o Fundo, que já apresentava alta liquidez e pulverização, de um valor de mercado de R\$92 milhões para próximo a R\$ 500 milhões.

Em julho, continuamos a alocação dos recursos da oferta e encerramos o mês com 88,4% dos recursos alocados e cerca de 4,5% do caixa comprometidos com as ofertas do pipeline. Ainda no mês, corrente tivemos a aprovação em assembleia de matérias importantes para a gestão do fundo e que permitem a aplicação de recursos em fundos geridos e/ou administrados pela BRL Trust, também administradora do KISU11, e ao posicionamento do KISU11 frente ao mercado como um preço de negociação na casa dos R\$ 10,00 com a efetivação do desdobramento de 1 para 10 cotas.

Com este desdobramento efetivado em 26/07, tivemos os primeiros dias de negociação já refletindo os benefícios do movimento: liquidez, acessibilidade e investimento democrático. Nos posicionamos como uma gestora de investimentos que não se contenta em fazer somente o que já existe no mercado. Sempre vamos além pelo nosso cliente e para isso, buscamos ser disruptivos, trazendo soluções inovadoras neste mercado..

**VISÃO POR SETOR**

**LOGÍSTICO**

Os ativos logísticos seguem em bom momento, com rendimentos estáveis e apresentando pouco risco de curto prazo. O segmento segue beneficiado pela alta demanda, principalmente por empresas de e-commerce e operadores logísticos. A perspectiva é de aumento dos preços de locação praticados, principalmente para ativos localizados próximos às regiões metropolitanas como São Paulo. Dada a resiliência que este tipo de ativo mostrou principalmente durante a pandemia, os *dividend yields* e prêmios se encontram mais comprimidos.

## **LAJES CORPORATIVAS**

Em relação aos ativos de lajes corporativas, apesar de impactados negativamente pela pandemia do coronavírus, os ativos de melhor padrão construtivo e mais bem localizados permanecem resilientes, com taxas de vacância abaixo da média de mercado. No curto prazo, os ativos seguirão pressionados devido às incertezas sobre a retomada do segmento em meio ao avanço da vacinação, porém o movimento de volta aos escritórios com recuperação econômica pode beneficiar a classe de ativo, principalmente aqueles de maior qualidade, aposta que gostamos dentro dos parâmetros de nossa gestão.

## **SHOPPING**

Com o segundo movimento de reabertura e redução de restrições de circulação, os ativos do setor de shopping center têm apresentado um avanço nos níveis de visitas e de vendas, enquanto têm conseguido manter a vacância controlada. Isto vem refletindo em uma retomada do resultado operacional e dos dividendos pagos pelos fundos de shopping. Com o avanço do processo de vacinação ao longo do segundo semestre, somado à redução das restrições ainda existentes, espera-se que o setor tenha crescimento relevante nas vendas combinado a baixa nos níveis de inadimplência e descontos concedidos aos lojistas.

## **BANCÁRIO/VAREJO**

Os ativos com exposição ao setor bancário seguem performando bem, uma vez que contam com a estabilidade dos contratos de aluguel, em sua maioria, atípicos. A preocupação neste setor fica por conta da proximidade do fim do prazo destes contratos e a intenção dos bancos de desmobilizar, fazendo com que fundo como o RBVA adotasse uma estratégia de venda destes ativos para aumentar a exposição a outros segmentos como varejo, no caso. Varejo, assim como o setor de shopping, segue mais dependente do avanço da vacinação e retomada da economia. A troca é vista como positiva, mas ainda representa um percentual mínimo do seu portfólio. É um fundo de agências.

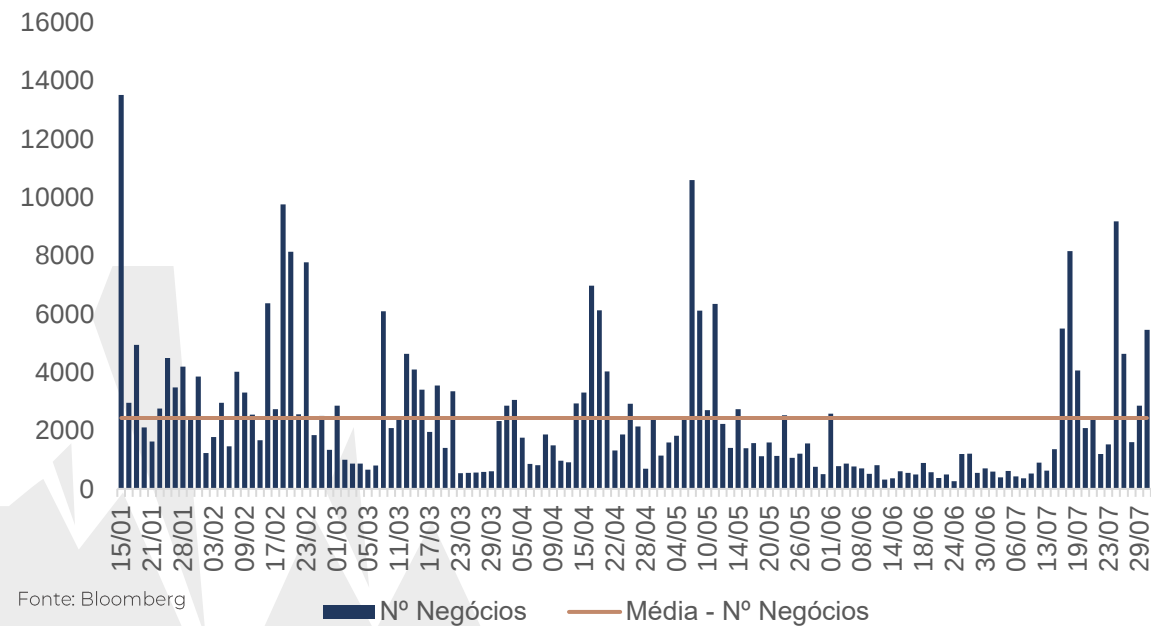
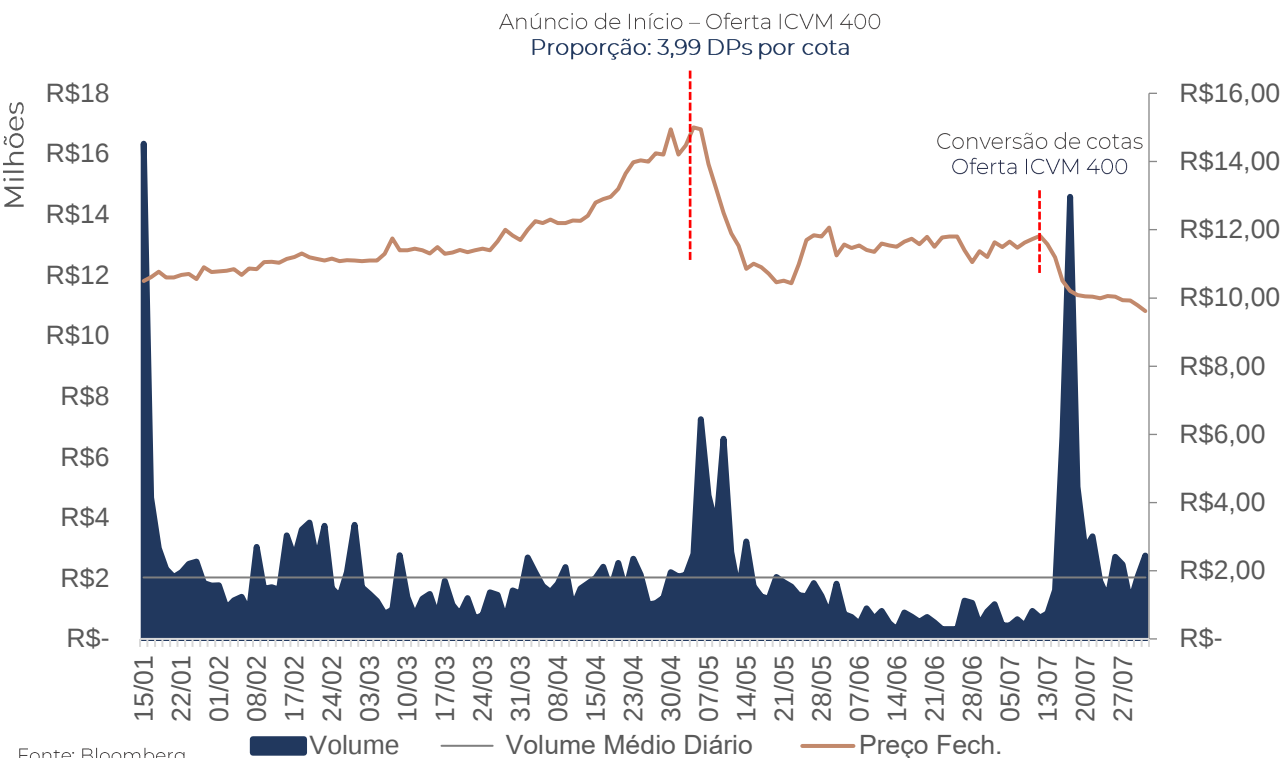
## **RECEBÍVEIS (PAPEL)**

Dado o cenário macroeconômico com perspectivas de inflação ainda elevadas para este ano, os fundos de recebíveis imobiliários, principalmente aqueles com carteiras atreladas a IPCA e IGP-M, continuam atrativos, apresentando um excelente nível de carregamento, com a vantagem da grande diversificação de riscos que muitos destes fundos costumam ter. Além disto, com o movimento de correção para cima da curva de juros, os fundos com carteira mais exposta ao CDI também começam a se beneficiar nesta parcela da alocação, o que tem mantido os rendimentos em níveis interessantes.

# DESEMPENHO

## MERCADO SECUNDÁRIO

O mês se comportou em linha com períodos pós oferta pública e o nada *usual ratio* de 3,99:1 de direitos de preferência (DP) para os detentores do FII. Houve assim, um mercado com volumes altos e uma forte pressão vendedora que chamamos de "flipagem". Este movimento se deu em função do desconto do preço da oferta pública para o de mercado. Durante o mês, os volumes (financeiro e de negócios) retornaram maiores do que os vistos anteriormente com um aumento relevante da base de cotistas.



### INFORMAÇÕES RELEVANTES

#### COTISTAS<sup>1</sup>

33.089  
MoM ↑16,08%

#### PL MERCADO<sup>2</sup>

R\$ 425,16  
MILHÕES

#### NEGÓCIOS

2.437/dia  
MoM ↑247,78%

#### VOL. NEGOCIADO - MÉDIA DIÁRIA<sup>3</sup>

R\$ 2,58  
MILHÕES  
Em Julho

#### VOL. NEGOCIADO DESDE O INÍCIO

R\$ 272,18  
MILHÕES  
Desde 15/01

(1) Número de cotistas referente ao fechamento de 30/07/2021. O KILIMA FIC FII SUNO 30 iniciou sua negociação em bolsa com 54 cotistas em 15/01/2021.

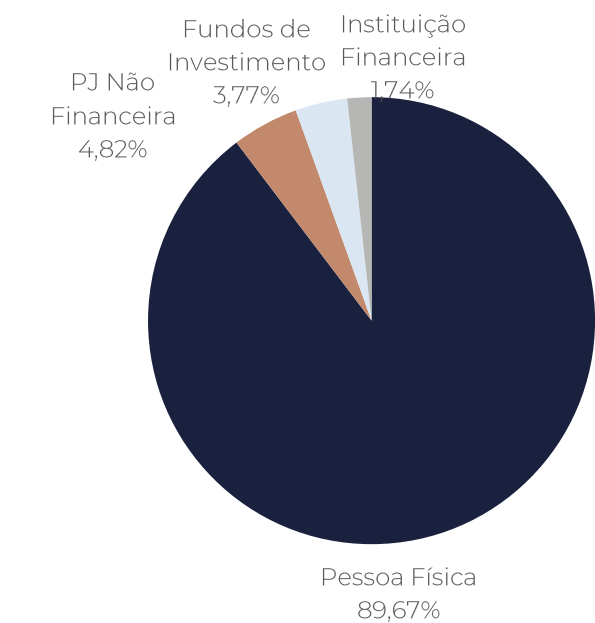
(2) Patrimônio líquido calculado com base no preço de fechamento de 30/07/2021 multiplicado pelas quantidade de cotas emitidas. O patrimônio líquido do KILIMA FIC FII SUNO 30 emitido em outubro de 20202 foi de R\$ 76,329 milhões.

(3) No período de 01/07/2021 até 30/07/2021.

## DESEMPENHO

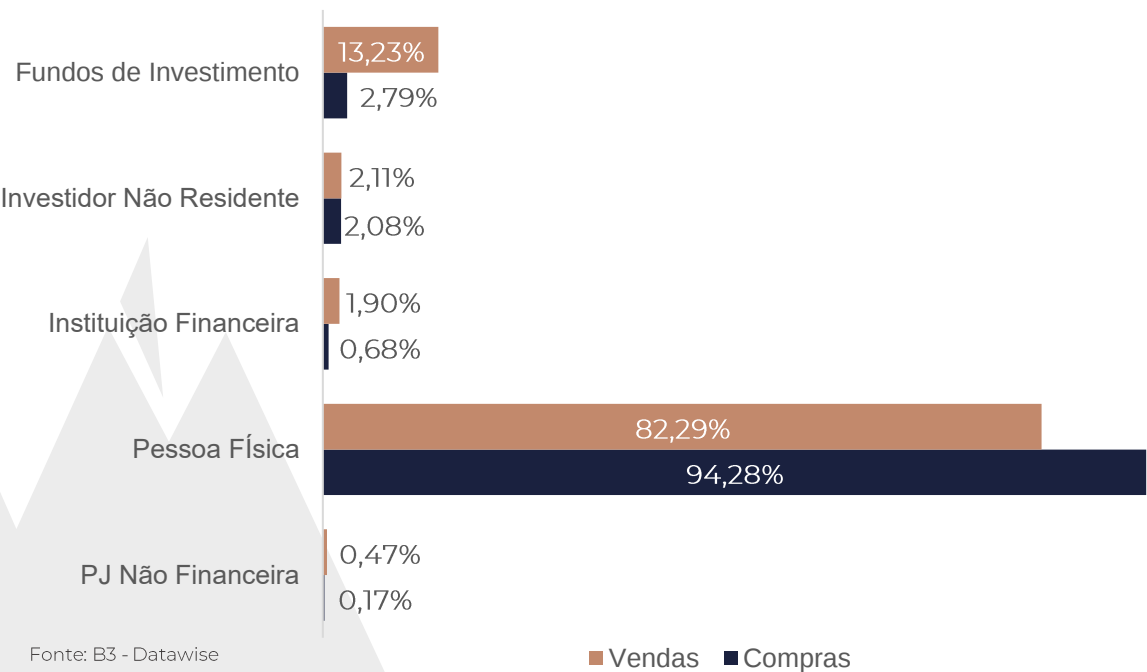
Como mencionamos na página anterior, os fluxos gerados durante o mês tiveram uma dinâmica especial devido ao fim do período de lock-up das cotas da nova emissão para os detentores do KISU11. Com a conversão, investidores pessoa física reduziram as posições no fundo visando ganho de capital. Na ponta contrária, fundos de investimento e PJs não-financeiras expandiram a custódia através da oferta pública embora tenham participação relevante nas vendas do mês no secundário. Para o mês que entra, esperamos que a base de investidores aumente, como resultado do desdobramento de cotas do KISU11 (1:10) em linha com a nossa visão de democratização e acessibilidade de investimentos.

### CUSTÓDIA POR TIPO DE INVESTIDOR - JULHO



Fonte: B3 - Datawise

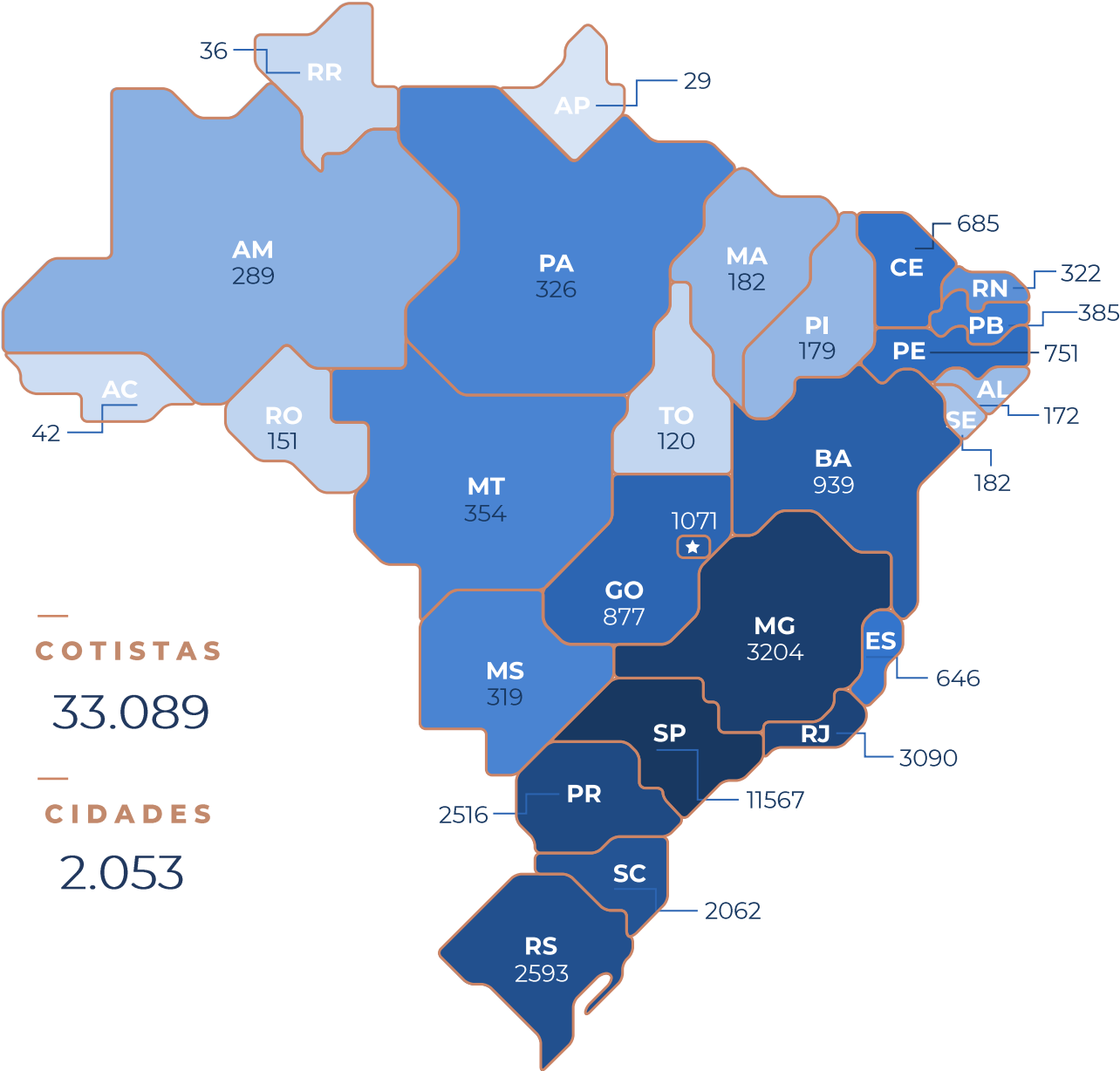
### PARTICIPAÇÃO DAS COMPRAS E VENDAS



Fonte: B3 - Datawise

# DESEMPENHO

## DISTRIBUIÇÃO DE NOSSOS COTISTAS



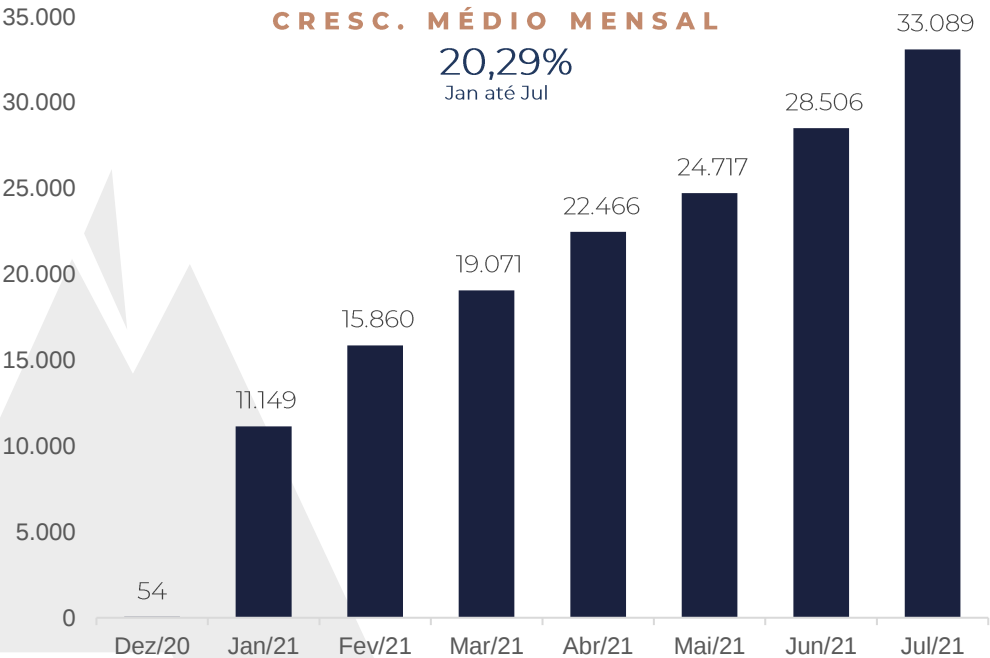
COTISTAS

33.089

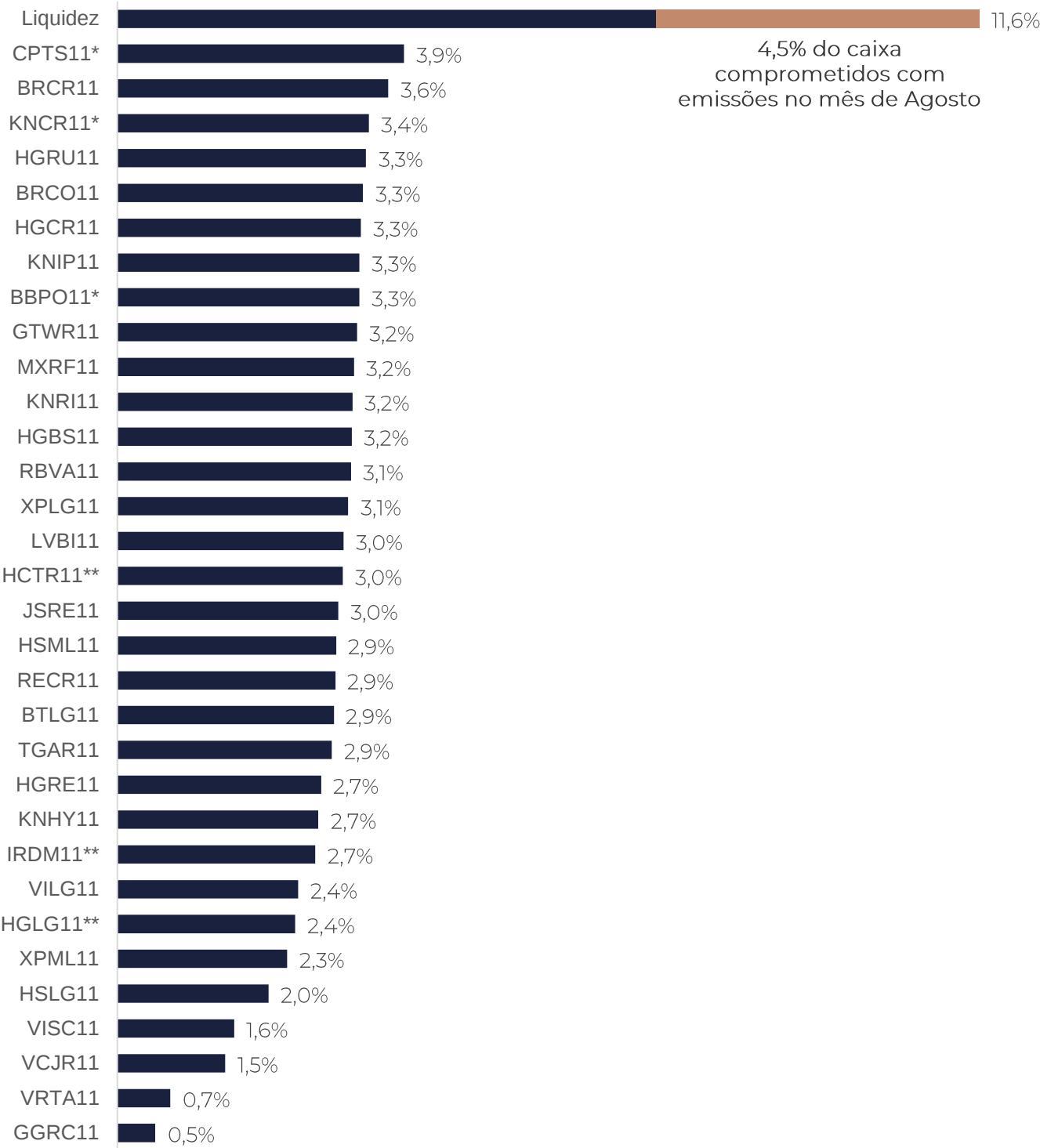
CIDADES

2.053

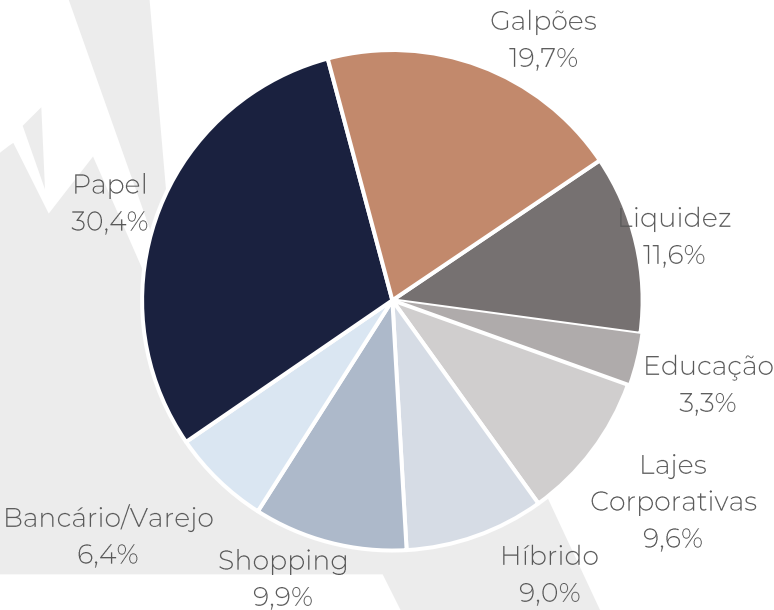
## EVOLUÇÃO MENSAL DE COTISTAS



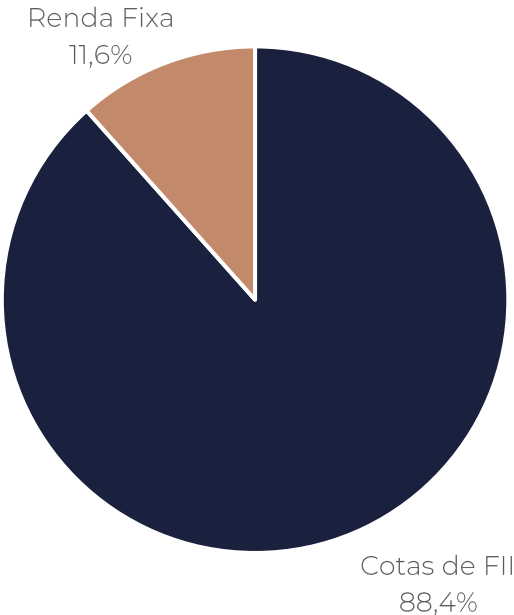
# ALOCAÇÃO POR FUNDOS DE INVESTIMENTO



## POR SETOR



## POR CLASSE DE ATIVOS



\*Contabiliza Direitos de Preferencia  
\*\*Possuem posições doadas via empréstimo de ativos (BTC)

TESE-BASE DA CRIAÇÃO DO ÍNDICE SUNO 30 VS. IFIX

Desde a sua criação, a tese-base do Índice Suno 30 tinha três distintas diferenças para o IFIX. As duas primeiras eram claras imediatamente – transparência e fácil replicação. A terceira girava em torno de performance, em que o Índice teria condições de entregar melhores retornos especialmente em períodos mais agudos de alta e baixa. Se o *backtest* já mostrava isso, a versão “live” é a que interessa. Como podemos ver abaixo, o novo índice não desapontou e veio descolando do IFIX a cada movimento mais sensível Índice Suno 30 de mercado. O resultado desde o lançamento do índice em junho de 2020 é claro: o segura bem e acima do IFIX mesmo no movimento de queda e retomada nos últimos meses.



A cota patrimonial ajustada do KISU11 continua acima do Índice Suno 30 e ambos têm desempenho significativamente superior ao IFIX desde o início.

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

|                                     | Jan/21 | Fev/21 | Mar/21 | Abr/21 | Mai/21 | Jun/21 | Jul/21 |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Rendimentos distribuídos (R\$/cota) | 0,72   | 0,65   | 0,81   | 0,81   | 0,64   | 0,70   | 0,06*  |
| Dividend Yield (DY)(%)              | 0,66   | 0,59   | 0,69   | 0,54   | 0,53   | 0,63   | 0,62   |

\*Desdobramento de cotas realizado em 26/07

# DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO MENSAL

| Resultado                                    | Fev/21 (R\$) | Mar/21 (R\$) | Abr/21 (R\$) | Mai/21 (R\$) | Jun/21 (R\$) | Jul/21 (R\$) |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Receita Ativos                               | 835.050,33   | 552.038,78   | 562.159,76   | 578.714,95   | 1.428.232,87 | 2.868.944,03 |
| Fundos Imobiliários                          | 834.344,19   | 550.473,32   | 560.966,48   | 553.955,64   | 839.717,46   | 2.542.662,31 |
| Ganho de Capital                             | 330.056,90   | 119.398,52   | 169.887,81   | 107.300,78   | 71.717,07    | 136.360,47   |
| Rendimentos Recebidos de Fundos Imobiliários | 492.149,24   | 430.224,39   | 390.699,34   | 445.793,41   | 764.746,00   | 2.401.034,36 |
| Doação de Cotas                              | 12.138,05    | 850,41       | 379,33       | 861,45       | 3.254,39     | 5.267,48     |
| Renda Fixa (líquido)                         | 706,14       | 1.565,46     | 1.193,28     | 24.759,31    | 588.515,41   | 326.281,72   |
| Impostos e Despesas                          | (134.283,99) | (48.536,82)  | (104.023,08) | (63.537,71)  | (108.956,51) | (257.559,95) |
| IR sobre Ganho de Capital                    | (65.793,97)  | (23.622,24)  | (33.391,69)  | (21.305,64)  | (14.225,69)  | (26.782,50)  |
| Despesas operacionais                        | (68.490,02)  | (24.914,58)  | (70.631,39)  | (42.232,07)  | (94.730,82)  | (230.777,45) |
| Lucro Líquido - Caixa                        | 700.766,34   | 503.501,96   | 458.136,68   | 515.177,24   | 1.319.276,36 | 2.611.384,08 |
| Ajuste na Distribuição                       | 204.622,64   | (114.769,42) | (160.134,70) | 5.368,50     | 66.294,29    | (40.314,65)  |
| Distribuição                                 | 496.143,70   | 618.271,38   | 618.271,38   | 509.808,74   | 1.252.982,07 | 2.651.698,73 |
| Distribuição/cota (KISU11)                   | 0,65         | 0,81         | 0,81         | 0,64         | 0,70         | 0,06         |
| Distribuição/recibo de subscrição (KISU14)   | -            | -            | -            | 0,0183       | 0,2539       | -            |
| Distribuição/recibo de subscrição (KISU13)   | -            | -            | -            | 0,0183       | 0,1697       | -            |

## DETALHES DA PERFORMANCE DO FUNDO E PRÓXIMOS PASSOS

Como contínua prova da nossa “gestão ativa de uma carteira passiva”, rapidamente começamos a fazer a alocação do KISU11 pós emissão 400, aproveitando preços atrativos de FIIs e ainda tirando proveito dos dias de pânico de mercado com a proposta inicial de reforma tributária. Chegamos no fim de julho com cerca de 89% dos recursos alocados e outros 4,5% em vias de alocação em emissões no pipeline. Falando de pipeline, inclusive, depois de semanas de incerteza, novas emissões voltam a aparecer, e isto é especialmente favorável à nossa gestão. ‘Flipamos’ posições para entrar em ofertas de BTLG e HCTR, apenas dois exemplos, e estamos rapidamente trocando os fundos que saíram do índice por aqueles que entraram, o que já pode ser visto na página 6.

Apesar da captação dos recursos da oferta pública ter sido finalizada em um momento benéfico de mercado para ganhos de capital no médio prazo, e nossa distribuição não ter sofrido como diversas novas emissões acabam fazendo, devemos ter cautela com dois aspectos: 1. De mercado: vendas ainda forçam o preço do ativo no secundário em razão da proporção relevante de DPs de 3,99:1. Neste sentido, a gestão não determina preço de mercado secundário mas continua criando valor para o fundo e; 2. Macroeconômico: a elevação da curva de juros nos últimos dois meses, de cerca de 90bps, tem efeito nos DY dos FII e devemos procurar alocar de forma a trazer o valor que o investidor procura de nossa gestão e da sua carteira pulverizada.

# CONHEÇA OS FUNDOS DA KILIMA

| Características           | KILIMA Diversificado FIC FIM CP | KILIMA Diversificado Equities FIC FIA | KILIMA Diversificado Internacional FIM CP | KILIMA MAJI FI Renda Fixa |
|---------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------|
| Público alvo              | Público em Geral                | Público em Geral                      | Investidores Qualificados                 | Público em Geral          |
| Administrador             | Santander Caceis                | Santander Caceis                      | Santander Caceis                          | Santander Caceis          |
| Investimento Inicial      | R\$5.000,00                     | R\$5.000,00                           | R\$10.000,00                              | R\$100,00                 |
| Movimentação Mínima       | R\$1.000,00                     | R\$1.000,00                           | R\$1.000,00                               | R\$100,00                 |
| Saldo Mínimo              | R\$1.000,00                     | R\$1.000,00                           | R\$1.000,00                               | R\$100,00                 |
| Cota da Aplicação/Resgate | D+0/D+30                        | D+0/D+45                              | D+0/D+45                                  | D+0/D+0                   |
| Classificação Anbima      | Multimercado Dinâmico           | Ações Livre                           | Multimercado – Exterior                   | Renda Fixa                |
| Tributação                | Longo Prazo                     | Renda variável                        | Longo Prazo                               | Longo Prazo               |
| Taxa de Performance       | Não                             | Não                                   | Não                                       | Não                       |
| Taxa de Administração     | 0,90% a.a.                      | 1,20% a.a.                            | 1,32% a.a.                                | 0,27%                     |
| Data de início            | 22/07/2020                      | 23/07/2020                            | 13/05/2021                                | 15/06/2021                |

## PERFORMANCE

### KILIMA DIVERSIFICADO FIC FIM CP

| Rentabilidades (%) |        |        |        |        |        |         |        |        |           |        |          |        | Acum.<br>Ano | Desde o<br>início |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-----------|--------|----------|--------|--------------|-------------------|
|                    | Jan    | Fev    | Mar    | Abr    | Mai    | Jun     | Jul    | Ago    | Set       | Out    | Nov      | Dez    |              |                   |
| 2020               | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -0,04% | 0,96%  | -1,71%    | -0,03% | 2,73%    | 1,43%  | 3,32%        | 3,32%             |
| CDI                | -      | -      | -      | -      | -      | -       | 0,06%  | 0,16%  | 0,16%     | 0,16%  | 0,15%    | 0,16%  | 0,85%        | 0,85%             |
| %CDI               | -      | -      | -      | -      | -      | -       | -68,6% | 593,8% | -1.087,8% | -20,8% | 1.827,1% | 867,1% | 390,2%       | 390,2%            |
| 2021               | 0,83%  | -0,13% | 0,59%  | 0,54%  | 0,78%  | -0,39%  | 0,39%  |        |           |        |          |        | 2,63%        | 6,03%             |
| CDI                | 0,15%  | 0,13%  | 0,20%  | 0,21%  | 0,27%  | 0,30%   | 0,36%  |        |           |        |          |        | 1,63%        | 2,49%             |
| %CDI               | 555,4% | -97,2% | 299,4% | 259,8% | 290,3% | -127,8% | 108,4% |        |           |        |          |        | 161,30%      | 241,99%           |

### KILIMA DIVERSIFICADO EQUITIES FIC FIA

| Rentabilidades (%) |        |        |        |       |        |       |        |        |        |        |        |        |        | Acum. Ano | Desde o início |
|--------------------|--------|--------|--------|-------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|----------------|
|                    | Jan    | Fev    | Mar    | Abr   | Mai    | Jun   | Jul    | Ago    | Set    | Out    | Nov    | Dez    |        |           |                |
| 2020               | -      | -      | -      | -     | -      | -     | -0,03% | -0,12% | -5,72% | -1,52% | 11,03% | 5,52%  | 8,62%  | 8,62%     |                |
| IBOV               | -      | -      | -      | -     | -      | -     | 0,61%  | -3,44% | -4,80% | -0,69% | 15,90% | 9,30%  | 16,35% | 16,35%    |                |
| ΔIBOV (p.p)        | -      | -      | -      | -     | -      | -     | -0,64% | 3,32%  | -0,92% | -0,83% | -4,87% | -3,78% | -7,73% | -7,73%    |                |
| 2021               | -2,10% | -2,67% | 3,85%  | 2,77% | 4,60%  | 0,85% | -3,77% |        |        |        |        |        | 3,22%  | 12,11%    |                |
| IBOV               | -3,32% | -4,37% | 6,00%  | 1,94% | 6,16%  | 0,46% | -3,94% |        |        |        |        |        | 2,34%  | 19,07%    |                |
| ΔIBOV (p.p)        | 1,22%  | 1,70%  | -2,15% | 0,83% | -1,56% | 0,39% | 0,17%  |        |        |        |        |        | 0,88%  | -6,96%    |                |

# KILIMA

WWW.KILIMA.COM.BR/KISU11

kisu11@kilima.com.br



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](http://www.cvm.gov.br). Em caso de dúvidas, entre em contato conosco através do email: [contato@kilima.com.br](mailto:contato@kilima.com.br)



Gestão de Recursos