

XIVO

Fevereiro/2025

**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.*:** 33,3%**Cota da 1ª Emissão:** R\$ 100,00**Valor Patrimonial:** R\$ 195,1 Milhões**PL Mercado em 31/12:** R\$ 135,4 Milhões**Auditoria:** Grant Thornton**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 Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros,

São Paulo – SP, CEP 05410-002

<https://www.brltrust.com.br/>**Custodiante:** BRL TRUST DTVM

*Rentabilidade ajustada desde 03/12/21 considerando o reinvestimento dos dividendos distribuídos aos cotistas.

¹Dividendo Distribuído no mês sobre a cota a mercado de fechamento no último dia do mês;

²Dividendos Distribuídos nos últimos 12 meses sobre a cota a mercado de fechamento no último dia do mês;

R\$ 0,90

Rendimento por cota distribuído em Fevereiro/25
referente ao resultado do mês de Janeiro/25

1,48%

Dividend Yield do Mês¹

18,72%

Dividend Yield 12 meses Anualizado²

6.545

Número de cotistas

R\$ 87,77

Cota Patrimonial

R\$ 61,00

Cota de Mercado (Fechamento – 28/02)

0,70x

Cota a Mercado sobre Cota Patrimonial

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





COMENTÁRIO DO GESTOR

A deterioração do ambiente político e fiscal brasileiro foi refletida nos ativos que sofreram no mês de fevereiro. O Ibovespa caiu -2,6%, o real se desvalorizou 0,7%, a curva de juros avançou 45bps no mês (DI 5 anos) e os yields das NTN-B longas subiram cerca de 20bps, retornando ao patamar de 7,8%-7,9%. O **principal destaque foi a queda na popularidade do governo**, intensificando o cenário político para 2026. Em resposta, o governo anunciou medidas de estímulo, como: programa Pé-de-Meia, ampliação de medicamentos gratuitos no Farmácia Popular, liberação do saldo bloqueado do FGTS, incentivos ao crédito consignado e expansão da isenção do IR para quem ganha até R\$ 5 mil por mês. A **economia brasileira segue em desaceleração**, como indicado pelo PIB do quarto trimestre de 2024, reforçando incertezas para 2025. O cenário deve ser marcado por crescimento moderado, **inflação persistente e juros elevados**. O Banco Central, ao dar maior peso ao crescimento do que ao controle inflacionário, sinaliza a **possibilidade de encerrar o ciclo de alta da Selic em 14,25%**, com apenas mais uma elevação de 1p.p. na próxima reunião do Copom. Essa postura tem sido vista pelo mercado como insuficiente para ancorar as expectativas inflacionárias, **reforçando a necessidade de uma alocação cautelosa em ativos de renda fixa e indexados à inflação**.

Em fevereiro de 2025, o IFIX registrou alta de 3,34%, interrompendo uma sequência de cinco meses consecutivos de queda. Apesar dessa recuperação, o índice ainda acumula uma **desvalorização de 7,10% nos últimos 12 meses**, refletindo os descontos observados no mercado, a oscilação do apetite dos investidores e, principalmente, a saída de investidores pessoas físicas por receio em relação ao setor. Com relação aos rumores sobre um possível veto à isenção tributária para fundos imobiliários, não houve novas atualizações desde 28 de janeiro, quando o ministro da Fazenda, Fernando Haddad, afirmou que ajustaria o texto para deixar claro que os FIs não seriam taxados.

O mercado de FIs ainda enfrenta desafios, especialmente para os fundos de tijolo, como lajes corporativas e shoppings, que seguem pressionados. Por outro lado, **os fundos de recebíveis imobiliários (CRIs) demonstram maior resiliência**, beneficiando-se dos yields elevados atrelados ao CDI e ao IPCA, em um cenário de juros e inflação elevados. Neste contexto, reforçamos que o KIVO11 está sendo negociado com um desconto significativo, de 30,50%, em relação ao seu valor patrimonial.

Acreditamos que o **deságio na cota de mercado pode apresentar oportunidades**. Para ilustrar melhor esse ponto, apresentamos na [página 7](#) uma tabela de sensibilidade do retorno da carteira de CRIs pela variação do ágio/deságio.

Em fevereiro, investimos R\$ 5,5 milhões, sendo:

- Aquisição de R\$ 3 milhões do CRI Realiza, segunda série de uma operação já existente em carteira remunerando a CDI+5,00% ao ano;
- Aquisição de R\$ 2 milhões do CRI FGR II, operação já existente em carteira remunerando a IPCA+9,50%a.a.;
- Aquisição de R\$ 500 mil em outros fundos imobiliários, entendemos que são oportunidades para ganho de capital futuro devido o desconto neste mercado.

No mês, também tivemos o pré-pagamento do CRI Blue Asset, no montante de R\$ 5 milhões, encerrando fevereiro com 92% do fundo alocado.

O fundo anunciou um **dividendo de R\$ 0,90/cota**, que serão pagos em 18/03. O valor distribuído representa um dividend yield mensal sobre o preço de fechamento de 1,48% a.m., isento de impostos. Se considerarmos os dividendos dos últimos 12 meses o **dividend yield é de 18,72%a.a.**



COMENTÁRIO DO GESTOR

Abaixo, um update em relação às operações da carteira que estão em processo de reestruturação:

CRI Ekko Séries 1 e 2 (1,72% do PL)

Conforme explorado nos relatórios anteriores, o CRI Ekko está inadimplente há alguns meses. Além do atraso e estouro no custo de obra do projeto, a empresa enfrenta um alto nível de alavancagem.

No dia 06/09/2024 os investidores do CRI decidiram pelo vencimento antecipado da operação. Essa medida foi necessária para seguirmos com o rito de acionamento do seguro de conclusão de obra, que é a principal garantia dessa operação, além da alienação fiduciária das cotas da SPE e aval da holding e seus controladores (pessoas-físicas). A execução está sendo conduzida por uma assessoria jurídica.

CRI Olimpo (3,92% do PL)

A data de vencimento do CRI de Olimpo ocorreu em janeiro, mas o pagamento não foi realizado, resultando no vencimento antecipado da operação.

Como informamos em relatórios anteriores, tentamos viabilizar a reestruturação da operação antes do vencimento, mas tais esforços não encontraram resposta da devedora, que também vem sendo executada por diversos outros credores. Diante do quadro, a empresa ingressou com uma medida cautelar, solicitando ao juízo a instauração de um processo de mediação com todos os credores. Essa mediação foi autorizada ainda ao final de janeiro e tem duração esperada de 60 dias. Por ora, não há avanços concretos no âmbito da mediação.

CRI Arquiplan (0,73% do PL)

Em Fevereiro de 2025, a Arquiplan não efetuou o pagamento dos juros e da parcela de amortização dos CRI e, em decorrência disso, a securitizadora declarou o vencimento antecipado da operação.

Conforme já mencionamos em relatórios anteriores, em julho de 2024 a empresa entrou com pedido de Recuperação Judicial, entretanto a SPE do projeto financiado pelo CRI não foi consolidada no processo. O CRI permanecia adimplente até então, graças aos recursos provenientes das vendas já realizadas.

O empreendimento financiado pelo CRI fica na cidade de São Paulo, teve seu habite-se emitido no início de 2024 e ainda temos diversas unidades em estoque que estão alienadas fiduciariamente à operação. Além da alienação fiduciária dos imóveis, a operação conta com alienação fiduciária das quotas da SPE, aval da Arquiplan e de seus sócios.

Seguimos trabalhando junto à assessoria jurídica e em colaboração com a empresa para buscar as melhores condições para a liquidação do CRI, que será realizada com os recursos provenientes das vendas das unidades que temos em estoque.

CRI Starbucks (0,08% do PL)

O CRI Starbucks encontra-se inadimplente desde dezembro de 2023, momento em que a empresa responsável pela operação da Starbucks no Brasil entrou em recuperação judicial. Em outubro de 2024, o juiz responsável pelo processo de RJ aprovou a venda de determinados ativos da Starbucks Brasil para a Zamp.

Juntamente com assessores financeiros e legais, seguimos acompanhando a evolução do processo de recuperação judicial, com foco no acesso aos recursos provenientes da venda de ativos à Zamp bem como para assegurar que a dívida representada pelo CRI não seja incluída na RJ, garantindo a continuidade da garantia fiduciária associada à operação.

Atualmente o papel está sendo marcado no fundo a 6,00% do seu valor de face.



CARTEIRA CONSOLIDADA

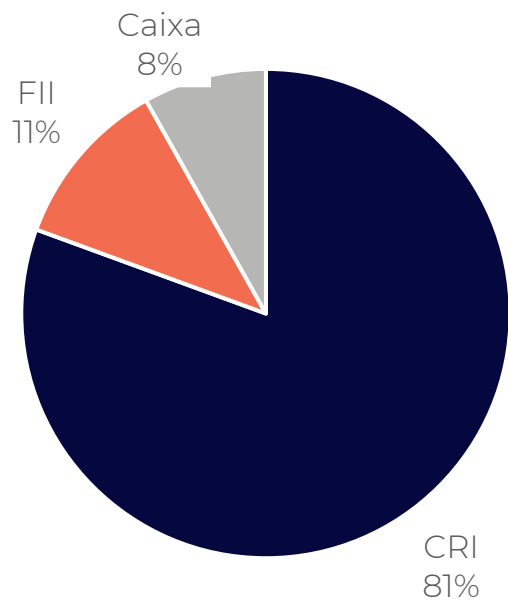
Ativo	Código	Nome	Emissor	Posição (R\$)	% PL	Index.	Taxa de Compra	Vcto.	Duration	Setor
CRI	23H2516003	Platão Energia	Truesec	9.625.146	4,93%	IPCA+	11,00%	set-37	4,37	Energia
CRI	24C1693601	São Benedito	Bari	9.426.211	4,83%	CDI+	3,50%	mar-31	2,80	Loteamento
CRI	23D1333883	Keralty	Virgo	8.341.012	4,28%	IPCA+	10,00%	fev-33	5,60	Saúde
CRI	24H2277797	Concresul	Opea	7.870.004	4,03%	IPCA+	12,00%	jun-28	2,77	Residencial
CRI	22I1555972	Vitacon Mez.	Virgo	7.809.443	4,00%	CDI+	5,33%	set-26	1,36	Residencial
CRI	21L0939502	Olimpo	Truesec	7.654.032	3,92%	IPCA+	11,00%	#N/D		Loteamento
CRI	24F2007358	Realiza	Habitasec	7.074.027	3,63%	CDI+	5,00%	jul-27	1,91	Residencial
CRI	23L2517577	Telar	Província	7.004.590	3,59%	IPCA+	11,25%	dez-26	1,66	Residencial
CRI	21H0926710	Braspark	Virgo	6.722.092	3,45%	IPCA+	8,00%	ago-31	2,65	Logístico
CRI	24F1278543	Keycash Sr.	Virgo	6.348.790	3,25%	IPCA+	9,50%	mai-43	5,24	Home Equity
CRI	23G1452079	Vitacon 2	Virgo	5.570.528	2,86%	CDI+	4,25%	jan-28	2,21	Residencial
CRI	21L0329279	You Inc	Vert	5.531.595	2,84%	CDI+	4,25%	nov-26	1,44	Residencial
CRI	24D5109591	Levon Morumbi	Truesec	4.775.072	2,45%	IPCA+	10,50%	nov-38	4,06	Residencial
CRI	24K3211803	Over Urbanismo	Virgo	4.676.580	2,40%	IPCA+	11,00%	nov-34	6,22	Loteamento
CRI	22F1135958	Vic Engenharia	Habitasec	4.637.558	2,38%	IPCA+	9,50%	jun-32	3,35	Loteamento
CRI	24D3314338	Cond. Terraz	Canal	3.863.118	1,98%	IPCA+	12,60%	out-27	2,13	Residencial
CRI	24D3314465	Cond. Terraz	Canal	3.862.769	1,98%	IPCA+	12,40%	out-27	2,13	Residencial
CRI	24A2579147	Roldão	Leverage	3.583.281	1,84%	IPCA+	8,50%	jan-34	4,03	Varejo
CRI	23J2272828	Santa Lúcia	Truesec	3.545.149	1,82%	IPCA+	10,50%	dez-26	1,67	Residencial
CRI	22I1555753	Vitacon Sr.	Virgo	3.439.293	1,76%	CDI+	5,00%	set-26	1,36	Residencial
CRI	24I2268708	FGR II	Canal	3.429.830	1,76%	IPCA+	9,50%	set-41	6,58	Loteamento
CRI	23B1690001	HUB/Iveco	Virgo	3.237.762	1,66%	IPCA+	11,00%	fev-27	0,96	Automotivo
CRI	24F2009551	Realiza Série 2	Habitasec	3.065.095	1,57%	CDI+	5,00%	jul-27	1,91	Residencial
CRI	24K1685332	Talfin	Virgo	2.926.698	1,50%	IPCA+	11,00%	nov-27	2,50	Residencial
CRI	21G0511750	OP Resort	Fortesec	2.819.817	1,45%	IPCA+	9,00%	mar-32	2,12	Multiprop.
CRI	24E2453531	FGR	Canal	2.734.577	1,40%	IPCA+	9,00%	jun-41	4,36	Loteamento
CRI	21G0759091	Bfabbriani	Truesec	2.492.305	1,28%	IPCA+	10,00%	dez-34	4,30	Residencial
CRI	21F0950048	GVI	Fortesec	2.148.201	1,10%	IPCA+	7,00%	dez-29	1,97	Multiprop.
CRI	24G1627395	Patriarca	Playbanco	1.989.039	1,02%	IPCA+	10,90%	jul-27	2,03	Residencial
CRI	24B1573243	Lote5	Leverage	1.927.895	0,99%	IPCA+	10,00%	jul-37	4,29	Loteamento
CRI	21K0914380	Beachpark	Truesec	1.808.564	0,93%	IPCA+	9,75%	nov-28	2,19	Time Sharing
CRI	22B0555800	EKKO Live 2	Ourinvest	1.747.172	0,90%	IPCA+	9,00%	fev-28	2,17	Loteamento
CRI	20D1003071	Grupo Cem II	Fortesec	1.739.623	0,89%	IPCA+	7,50%	mai-30	2,14	Loteamento
CRI	22B0555782	EKKO Live 2	Ourinvest	1.601.726	0,82%	IPCA+	9,00%	#N/D	2,17	Loteamento
CRI	22C1024589	Arquiplan	Canal	1.433.339	0,73%	CDI+	4,25%	mar-27	0,90	Residencial
CRI	24I2111545	Costa Hirota	Província	597.476	0,31%	IPCA+	11,00%	set-28	3,55	Residencial
CRI	21H0176508	Starbucks	Virgo	149.273	0,08%	CDI+	5,50%	ago-27	2,99	Alimentação
FII	Invista BBP	FII Invista BBP	Invista	12.049.272	6,18%	IPCA+	9,50%	jun-44		FII-RF
FII	TGAR11	FII TG Ativo Real	TG Core	2.650.240	1,36%					FII
FII	MANA11	FII Manatí	Manatí	2.463.848	1,26%	-	-	-		FII
FII	ZAVC11	Zavit Crédito	Zavit	1.529.332	0,78%	-	-	-		FII
FII	HGCR11	Pátria Receb. Imob.	Pátria	898.324	0,46%					
FII	VGIR11	Valora CRI CDI	Valora	842.042	0,43%					
FII	KNIP11	Kinea Índice Preços	Kinea	777.677	0,40%					
FII	RBRR11	RBR High Grade	RBR	759.370	0,39%					
Caixa	=	Caixa	=	15.905.615	8,15%	%CDI (Caixa)				Caixa
				195.084.399	100%					2,88

* Caixa Líquido de Custos

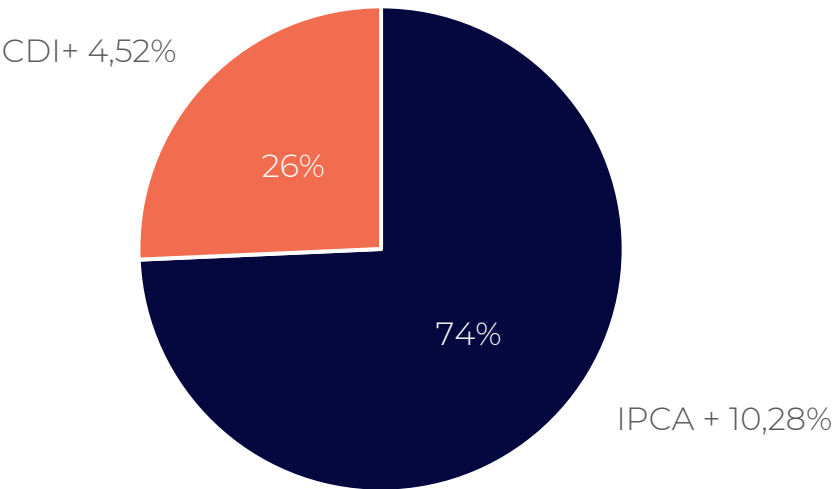


CARTEIRA CONSOLIDADA

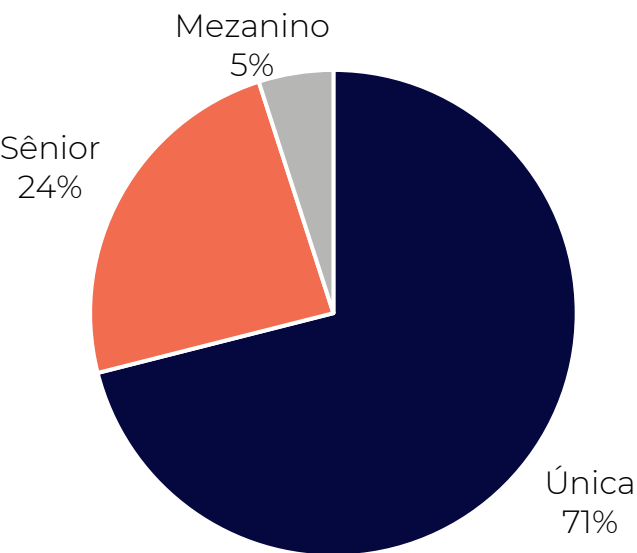
POR CLASSE DE ATIVO



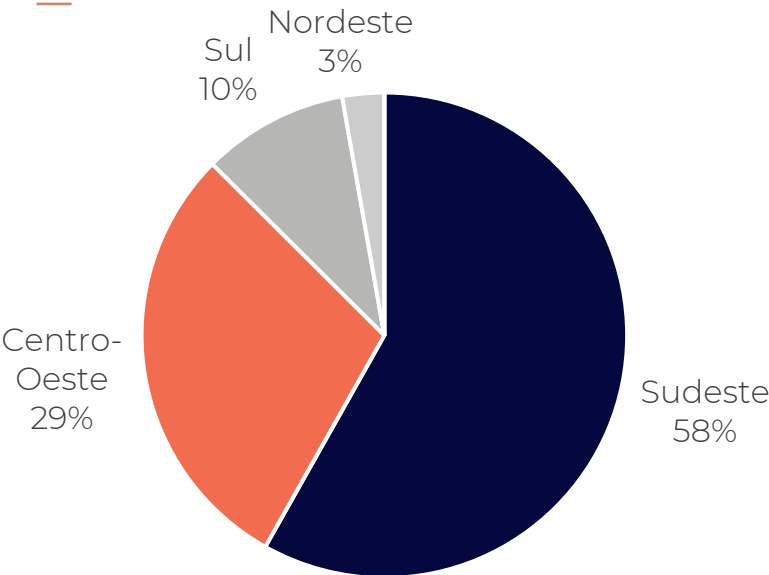
POR INDEXADOR³



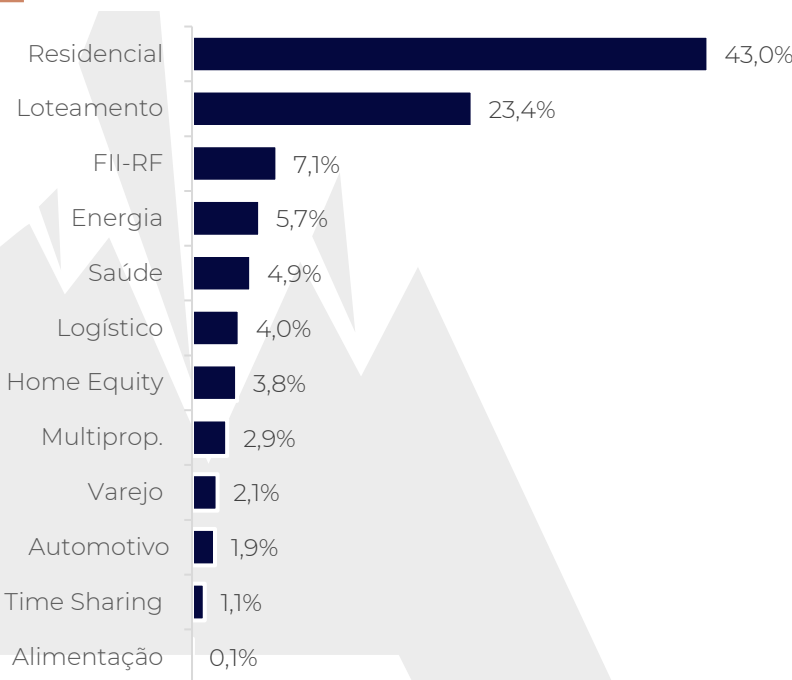
POR TIPO DE SÉRIE³



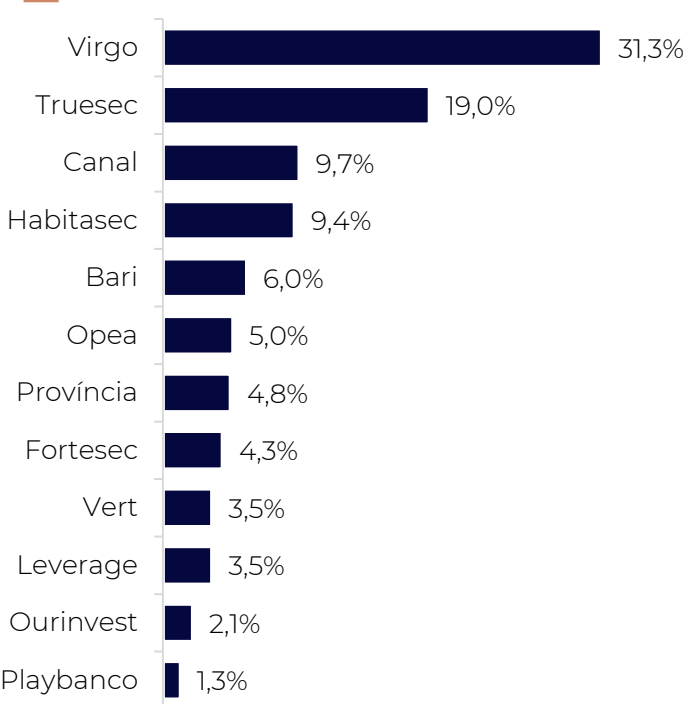
GARANTIA POR REGIÃO



POR SETOR³



POR SECURITIZADORA³

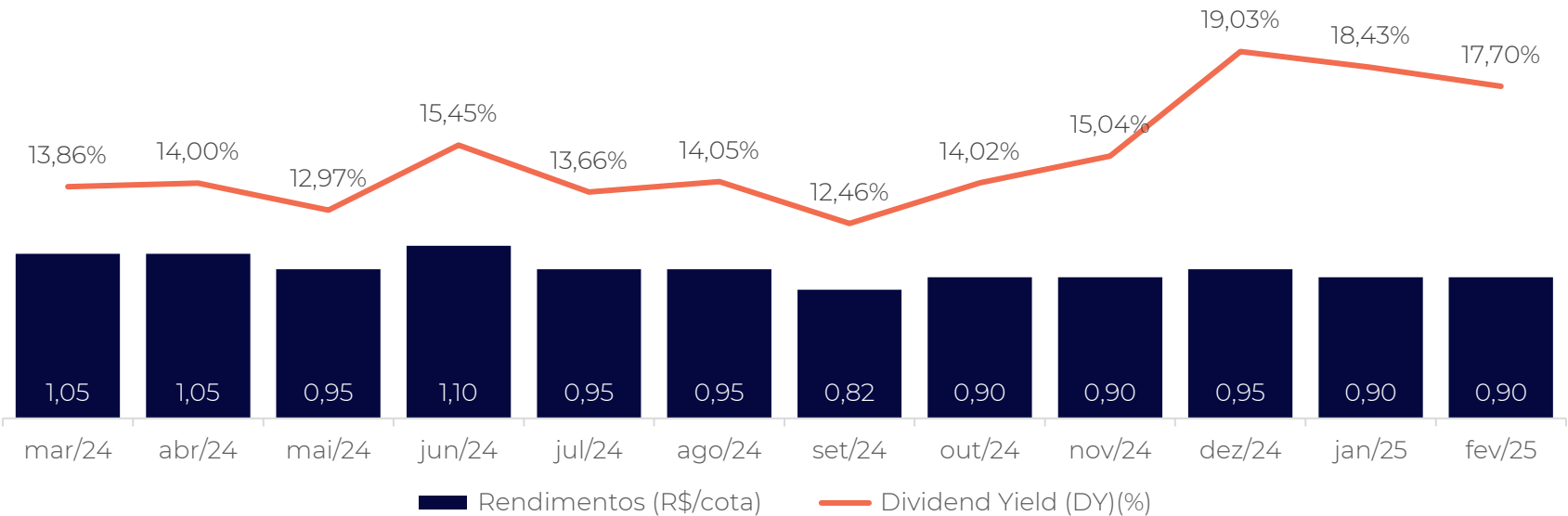


Nota 3: Percentuais relativos somente à parcela alocada em CRIs.



CARTEIRA CONSOLIDADA

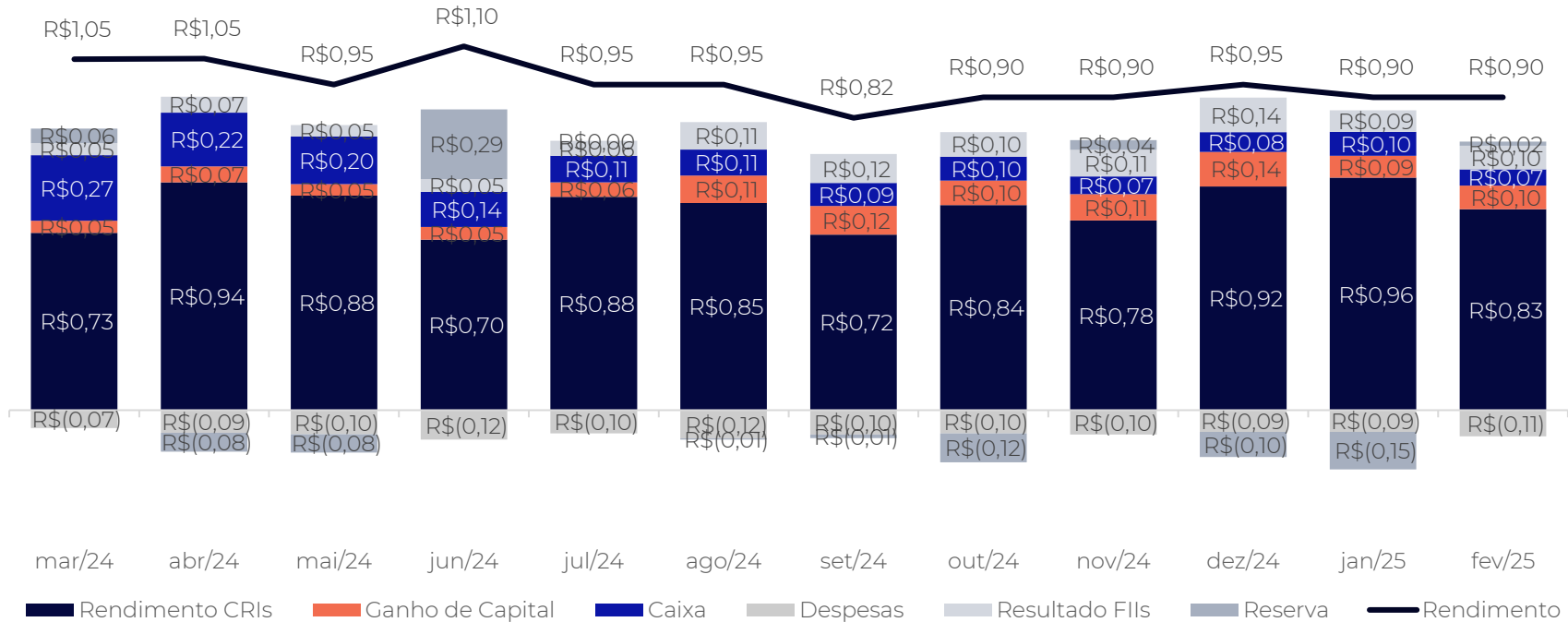
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS – ÚLTIMOS 12 MESES



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO MENSAL

Resultado	Jan/25 (R\$)	Fev/25 (R\$)	Mar/25 (R\$)	Abr/25 (R\$)	Mai/25 (R\$)	Jun/25 (R\$)	Acumulado 1S25
Receita Ativos	2.540.715	2.199.697					4.740.412
CRIs	2.322.592	2.050.850					4.373.442
Juros + Correção	2.124.267	1.836.074					3.960.341
Ganho de Capital	0	0					0
Resultado FIs	198.325	214.776					413.101
Renda Fixa (líquido)	218.122	148.848					366.970
Despesas Operacionais	(197.549)	(238.494)					(436.043)
Lucro Líquido – Caixa	2.343.165	1.961.204					4.304.369
Ajuste na Distribuição	(342.703)	39.259					(303.444)
Distribuição	2.000.462	2.000.462					4.000.925
Distribuição/cota (KIVO11)	0,90	0,90					1,80

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO – ÚLTIMOS 12 MESES





ESTUDO DE SENSIBILIDADE

SENSIBILIDADE DA CARTEIRA DE CRIS vs COTA A MERCADO

A tabela abaixo tem como objetivo sensibilizar o retorno da carteira de CRIs pela variação da cota a mercado em relação à cota patrimonial.

Por exemplo, no final de fevereiro, a cota a mercado do KIV011 registrava um deságio de 30,50% em relação à cota patrimonial. Dada a carteira de CRIs do fundo, com duration de 2,97 anos e taxas médias de CDI+4,52% a.a. e IPCA+10,28% a.a., esse deságio resultaria em uma rentabilidade ajustada equivalente a CDI+15,30% a.a. e IPCA+21,60% a.a..

Esse tipo de análise permite avaliar o impacto do ágio e deságio no retorno efetivo da carteira de CRIs do investidor que adquire a cota no mercado secundário.

Patrimônio Líquido		195.084.399	Preço Mercado	Spread a.a. (CDI+)		Spread a.a. (IPCA+)		Spread a.a. (-) Tx Adm. (CDI+)		Spread a.a. (-) Tx Adm. (IPCA+)	
				28% da Carteira		72% da Carteira		28% da Carteira		72% da Carteira	
Cota PL (31/01)		87,77									
Cota Mercado (31/01)		61,00									
Ágio / Deságio PL		-30,5%									
Duration CRIs		2,97									

Ativo	% PL	% Carteira CRI	Taxa Aquisição
CRI	81%	100%	
CDI+	22%	28%	4,52%
IPCA+	58%	72%	10,28%
FII	11%		
Caixa	8%		

58	16,5%	22,9%	15,3%	21,7%
61	15,3%	21,6%	14,1%	20,5%
64	14,1%	20,3%	12,9%	19,2%
67	12,9%	19,1%	11,7%	17,9%
70	11,7%	17,8%	10,5%	16,7%
73	10,4%	16,5%	9,3%	15,4%
76	9,2%	15,3%	8,1%	14,1%
79	8,0%	14,0%	6,9%	12,8%
82	6,8%	12,7%	5,7%	11,6%
85	5,6%	11,5%	4,5%	10,3%
88	4,4%	10,2%	3,3%	9,0%
91	3,2%	8,9%	2,1%	7,8%

SENSIBILIDADE DE DIVIDENDO vs COTA A MERCADO

	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10
58	16,6%	17,6%	18,6%	19,7%	20,7%	21,7%	22,8%
61	15,7%	16,7%	17,7%	18,7%	19,7%	20,7%	21,6%
64	15,0%	15,9%	16,9%	17,8%	18,8%	19,7%	20,6%
67	14,3%	15,2%	16,1%	17,0%	17,9%	18,8%	19,7%
70	13,7%	14,6%	15,4%	16,3%	17,1%	18,0%	18,9%
73	13,2%	14,0%	14,8%	15,6%	16,4%	17,3%	18,1%
76	12,6%	13,4%	14,2%	15,0%	15,8%	16,6%	17,4%
79	12,2%	12,9%	13,7%	14,4%	15,2%	15,9%	16,7%
82	11,7%	12,4%	13,2%	13,9%	14,6%	15,4%	16,1%
85	11,3%	12,0%	12,7%	13,4%	14,1%	14,8%	15,5%
88	10,9%	11,6%	12,3%	13,0%	13,6%	14,3%	15,0%
91	10,5%	11,2%	11,9%	12,5%	13,2%	13,8%	14,5%

Disclaimers*:
Essas informações não devem ser consideradas como promessa ou garantia de rentabilidade futura;
¹Essa rentabilidade considera apenas a carteira de CRI, desconsiderando a alocação em caixa e em FIIs;



DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

GRUPO CEM II				
		Interior de SP e MT	• 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.	
		Loteamento		
		IPCA + 7,50% a.a.		
		Cota Sênior		
GVI				
		Gramado - RS	• 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.	
		Multipropriedade		
		IPCA + 10,50% a.a.		
		Cota Sênior		
OP RESORT				
		Porto Seguro - BA	• 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.	
		Multipropriedade		
		IPCA + 9,00%		
		Cota Sênior		
STARBUCKS				
		Corporativo	• 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 e Débito) de lojas.	
		CDI + 5,50% a.a.		
BEACH PARK				
		Fortaleza - CE	• 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.	
		Time Sharing		
		IPCA + 9,75% a.a.		



DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

OLIMPO			
		Interior SP	- 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.
		Loteamento	
		IPCA + 11,00% a.a.	
		Cota Sênior	
LOTE 5 II			
		Interior SP	- Operação destinada para o financiamento de quatro loteamentos localizados em Cotia, Bauru, Jaguariúna e Pindamonhangaba - Garantias: Alienação Fiduciária, Cessão fiduciária, Fiança, Fundos de Reserva, Obra, Despesas, Registro e Descasamento.
		Loteamento	
		IPCA + 10,00%	
BFABBRIANI			
		Itapema - SC	- 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.
		Residencial	
		IPCA + 10,00%	
EKKO LIVE 2			
		Granja Viana	- 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
		Loteamento	
		IPCA + 9,00%	
ARQUIPLAN			
		São Paulo - SP	- 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.
		Residencial	
		CDI + 4,25%	



DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

YOU INC			
		São Paulo - SP	- 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.
		Residencial	
		CDI + 4,25%	
BRASPARK			
		Garuva - SC	- 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.
		Logístico	
		IPCA + 8,70%	
VITACON SÊNIOR E MEZANINO			
		São Paulo - SP	- 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.
		Residencial	
		CDI + 5,00% / 7,00%	
		Cotas Sên. e Mez.	
KERALTY			
		MG	- Operação com lastro em notas comerciais emitidas pela PHV Engenharia; - Garantias: Cessão fiduciária de contrato de aluguel atípico BTS com a Keralty (multinacional do setor de healthcare), alienação fiduciária do imóvel, aval dos sócios e fundo de reserva; - A operação ainda conta com carta fiança de banco de primeira linha; - O LTV é de aproximadamente 66%.
		Comercial - Saúde	
		IPCA + 10,00%	
PLATÃO			
		Variados	- CRI lastreado em CCIs representativos da locação das UFVs; - Garantias: ii. Cessão Fiduciária de recebíveis dos clientes oriundos das UFVs e das contas vinculadas; iii. Alienação Fiduciária (AF) das quotas das Cedentes; iv. AF dos equipamentos empregados nas UFVs; e v. AF do direito de superfície que recai sobre os imóveis das UFVS. Seguros pré-operacionais e operacionais - Razão de Garantia: o Índice de Cobertura do Serviço da Dívida ("ICSD") ≥ 1,25x, aferidos durante o período de 6 (seis) meses consecutivos.
		Usinas Fotovoltaicas	
		IPCA + 11,00%	

DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

VIC ENGENHARIA				
		Interior - MG	- 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.	
		Loteamento		
		IPCA + 9,50%		
		Cota Sênior		
FII JIVE PORTO SEGURO				
		Variado	- 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%.	
		Comerciais		
		IPCA + 8,25%		
		Cota Sênior		
HUB/IVECO & CNH				
		MG e SP	- Operação com lastro em notas comerciais emitidas pela Hub, empresa do grupo PHV Engenharia; - Garantias: Cessão fiduciária de 3 contratos de aluguel atípico com as multinacionais Iveco (BBB- pela Fitch) e CNH (BBB+ pela Fitch) que cobrem todo o valor da operação desde o início; aval da PHV Engenharia, aval dos sócios e fundo de reserva; - O valor mensal do aluguel apresenta um overcollateral, em média, de 1,6x o valor da PMT.	
		Comerciais		
		IPCA + 11,00%		
FII-RF INVISTA BBP				
		Variados - SP	- FII logístico gerido pela InVista Real Estate com foco em aquisição e expansão de galpões já performados e ainda em construção, totalizando 270 mil m² de ABL nas regiões de Jundiaí, Atibaia e Jarinu, no estado de São Paulo. - Garantias: i. Recebíveis de aluguel dos galpões performados e dos futuros aluguéis dos galpões a performar; ii. Matrícula dos Imóveis - Cota sênior a IPCA+9,50%a.a.	
		Logístico		
		IPCA + 9,50%		
		Cota Sênior		
CRI CONDOMÍNIO TERRAZ				
		Primavera do Leste – MT	- Operação para o financiamento de condomínio horizontal de casas de alto padrão, dividido em duas fases, localizado na cidade de Primavera do Leste - MT. O projeto está sendo desenvolvido pela incorporadora Edificatto, que conta com 12 anos de experiência na região; - Garantias: alienação fiduciárias do imóvel, das cotas da SPE; cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios. - Razão de Garantia Mínima de 140%: somatória de i) custo do terreno e o incorrido de obra da fase 1 multiplicado pelo percentual em estoque, somado a ii) créditos elegíveis e iii) caixa do patrimônio separado e iv) valor da garantia fase 2, dividido pelo v) saldo devedor do CRI	
		Residencial		
		IPCA + 12,50%		



DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

VITACON 2		
	 São Paulo - SP  Residencial  CDI + 4,25%	- CRI de estoque pronto de empreendimento residencial localizado na região da avenida Paulista em São Paulo – SP (Housi Paulista); - A Vitacon realiza a venda das unidades em estoque amortizando 100% do recurso da venda via full cash sweep; - Garantias: AF das cotas do FII detentor do imóvel, CF do fluxo de locação das unidades em estoque e aval dos sócios; - Razão de Garantia: LTV máximo de 80% utilizando preço médio ponderado das últimas vendas;
SÃO BENEDITO		
	 Chapada dos Guimarães - MT  Residencial / Loteamento  CDI + 3,50%	- Operação para financiamento a conclusão da construção do empreendimento Vale dos Guimarães (loteamento) - Garantias: Alienação Fiduciária de imóveis, com valor de avaliação de R\$ 112,9mm; Cessão Fiduciária de recebíveis do empreendimento Vale dos Guimarães (Estoque + Carteira vendida); Alienação Fiduciária de cotas da SPE Harissa (Empreendimento residencial vertical) e consequentemente Cessão Fiduciária das distribuições relativas a essas participações; e Aval das sociedades controladoras da Devedora e das pessoas físicas beneficiárias finais dessas sociedades.
TELAR		
	 São Paulo - SP  Residencial  IPCA + 11,25%	- Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio-alto padrão no bairro da Vila Santa Catarina na zona sul da cidade de São Paulo, desenvolvido Telar Participações e construído pela P4 Engenharia; - Garantias: alienação fiduciárias do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios; - Razões de Garantia: Índices de cobertura de dívida pós chaves de 120% e pós chaves + estoque de 140%.
CRI ROLDÃO		
	 São Paulo - SP  Varejo  IPCA + 8,50%  Cota Sênior	- Operação com lastro em contrato de locação atípico BTS com Roldão Atacadista, com prazo de 15 anos; - Garantias: Alienação fiduciária do imóvel localizado em São Paulo, com previsão de finalização de obra no segundo semestre de 2024, coobrigação dos cedentes, fiança dos proprietários (PJ e PF) e fundo de reserva. Além disso, a operação conta com subordinação de 50%; - Razão de Subordinação mínima de 45%;
CRI PATRIARCA		
	 São Paulo - SP  Residencial  IPCA + 10,90%	- Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão no bairro Cidade Patriarca em São Paulo, SP. A incorporadora e construtora é a SWA Realty, e o projeto está lançado, obras iniciadas e bem vendido. - Garantias: alienação fiduciárias do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval da Holding e dos sócios PF; - Razões de Garantia: i) Recebíveis Pós-Chaves Elegíveis sobre Saldo Devedor mínimo de 120%; ii) Recebíveis Pós-Chaves + 60% do valor do estoque sobre Saldo Devedor mínimo de 130%; iii) Caixa + Pré-chaves + Saldo a Integralizar + 1% do estoque multiplicado pelos meses restantes devem ser 110% do saldo de obra;



DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES





Brasília - DF



Loteamento



IPCA + 9,00%

- Operação lastreada em Nota comercial da FGR Incorporações S.A., empresa com 38 anos de experiência e 44 condomínios lançados em 7 estados.
- Garantias: A operação tem como garantia a cessão de recebíveis e as cotas da SPE do empreendimento Jardins Genebra, localizado em Brasília, DF. O projeto foi entregue em abr/24 e conta com 94% de vendas na data de emissão do CRI. Além disso, conta com aval da holding, dos sócios e fundo de reserva de 2 PMTs.
- Razão de Garantia Mínima de 135%: recebíveis elegíveis (adimplentes e até 90 dia de atraso) a valor presente, dividido pelo saldo devedor do CRI.





50% em SP e 50% Variados



Home Equity



IPCA + 9,50%



Cota Sênior

- Operação sênior lastreada em recebíveis de contrato de Home Equity originados pela KeyCash. Os contratos foram selecionados de acordo com critério de elegibilidade, excluindo créditos com qualquer inadimplência e com impuntualidades no histórico.
- Garantias: Alienação fiduciária dos imóveis (54% em SP, e o restante em outros estados). LTV médio de 45% na data de emissão do CRI. Além disso, a operação conta com subordinação de 25% (15% mezanino e 10% subordinada), Fundo de Despesas e Fundo de Distratos.
- Razão de Garantia Mínima: créditos elegíveis sobre saldo devedor da Sênior devem representar 133%, caso contrário acelera a sênior.





Goiânia – GO



Residencial



CDI + 5,00%

- Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio-alto padrão no bairro de Faicalville em Goiânia, Goiás, desenvolvido pela Realiza Incorporadora. O projeto já está lançado, obras iniciadas e bem vendido.
- Garantias: alienação fiduciárias do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios;
- Razões de Garantia: i) Recebíveis a VP + 70% do valor do estoque sobre saldo devedor líquido do fundo de reserva mínimo de 130%; e ii) Recebíveis Elegíveis Pós Chaves sobre saldo devedor líquido de fundo de reserva varia de 60% a 120% de acordo com o andamento de obra;





Rondonópolis - MT



Residencial



IPCA + 12,00%

- Operação de término de obras de empreendimento médio padrão em Rondonópolis, Mato Grosso. O projeto está sendo desenvolvido pela Concesul, incorporadora e construtora com 30 anos de experiência na região mato grossense.
- Garantias: alienação fiduciárias do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval da holding e dos sócios;
- Razões de Garantia: a soma de i) estoque sobre 1,40 e ii) valor presente total dos créditos elegíveis (<90 dias de atraso) sobre 1,20 deve ser maior ou igual ao saldo devedor do CRI





Senador Canedo - GO



Loteamento



IPCA + 9,50%

- Operação de financiamento a construção de um condomínio de casas localizado em Senador Canedo, cidade próxima a Goiânia. O projeto está sendo desenvolvido pela FGR Incorporações S.A., empresa com 38 anos de experiência e 44 condomínios lançados em 7 estados.
- Garantias: Cessão de recebíveis e AF de cotas da SPE do empreendimento Jardins Berlim, projeto que está em fase inicial de obra e com 98% de vendas. Além disso, conta com aval da holding, dos sócios e fundo de reserva.
- Razão de Garantia Mínima de 140%: créditos a valor presente somados ao fundo de liquidez e conta centralizadora sobre o saldo devedor do CRI.



DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

SANTA LÚCIA



Belo Horizonte - MG



Residencial



IPCA + 10,50%

- Operação de término de obras de empreendimento alto padrão em Nova Lima, na região metropolitana de Belo Horizonte, incorporado e construído pela PHV que possui um histórico de mais 20 anos em construção civil;
- 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 descontado em 30% tem que representar, no mínimo, 130% do saldo devedor menos o fundo de reserva da operação.

COSTA HIROTA



São Paulo - SP



Residencial



IPCA + 11,00%

- Operação de financiamento a construção de empreendimento residencial de médio-alto padrão no bairro do Brooklin, em São Paulo. O projeto será desenvolvido pela Costa Hirota, tradicional incorporadora e construtora paulistana;
- Garantias: alienação fiduciária do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios;
- Razões de Garantia: i) Recebíveis Pós-Chaves Elegíveis sobre Saldo Devedor mínimo de 120%; ii) Recebíveis Pós-Chaves + 60% do valor do estoque sobre Saldo Devedor mínimo de 130%; iii) Caixa + Pré-chaves + Saldo a Integralizar + 1% do estoque multiplicado pelos meses restantes devem ser 110% do saldo de obra;

TALFIN



São Paulo - SP



Residencial



IPCA + 11,00%

- Operação de financiamento a construção de um empreendimento residencial, Skyline Penha, localizado na zona leste de São Paulo. O projeto está sendo desenvolvido pela Talfin Incorporadora, que atua em São Paulo há 15 anos.
- Garantias: Alienação Fiduciária do terreno e de cotas da SPE do empreendimento, que com terreno quitado e em fase de lançamento. Além disso, conta com aval da holding, do sócio e fundo de reserva.
- Razões de Garantia: créditos elegíveis a VP (<90 dias de atraso) somado ao estoque descontado em 30% tem que representar, no mínimo, 130% do saldo devedor.

OVER URBANISMO



Aragoiânia - GO



Residencial



IPCA + 11,00%

- Operação de financiamento a construção de um loteamento para sítio localizado em Aragoiânia, cidade próxima a Goiânia. O projeto está sendo desenvolvido pela Over Urbanismo, empresa com experiência e outros projetos lançados no estado de Goiás.
- Garantias: CF e AF de cotas da SPE do empreendimento Quinta dos Lagos, projeto que está em fase final de obra. Além disso, conta com cessão de recebíveis de outro empreendimento entregue e 100% vendido e aval da holding, dos sócios e fundo de reserva.
- Razão de Garantia Mínima de 125%: créditos elegíveis a VP sobre saldo devedor do CRI líquido do fundo de reserva.

LEVON MORUMBI



São Paulo - SP



Residencial



IPCA + 10,50%

- Operação de financiamento a construção de um empreendimento residencial, Levon, localizado no Morumbi em São Paulo. O projeto está sendo desenvolvido pela Pereda Incorporadora, que atua em São Paulo há 20 anos.
- Garantias: Alienação Fiduciária do terreno e de cotas da SPE do empreendimento, que está em fase inicial de obra. Além disso, conta com aval da holding, do sócio e fundo de reserva e alienação fiduciária de imóveis e de recebíveis de outras unidades vendidas da incorporadora.
- Razão de Garantia Mínima de 125%: créditos elegíveis a VP sobre saldo devedor do CRI líquido do fundo de reserva.

KILIMA

WWW.KILIMA.COM.BR

kivo11@kilima.com.br



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