

**KIVO**

Janeiro/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.\*:** 32,82%**Cota da 1ª Emissão:** R\$ 100,00**Valor Patrimonial:** R\$ 195,8 Milhões**PL Mercado em 31/12:** R\$ 130,3 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.brtrust.com.br/>**Custodiante:** BRL TRUST DTVM

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

<sup>1</sup>Dividendo Distribuído no mês sobre a cota a mercado de fechamento no último dia do mês;

<sup>2</sup>Dividendos 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

# 1,54%

Dividend Yield do Mês<sup>1</sup>

# 19,74%

Dividend Yield 12 meses Anualizado<sup>2</sup>

# 6.493

Número de cotistas

# R\$ 88,09

Cota Patrimonial

# R\$ 58,60

Cota de Mercado (Fechamento – 31/01)

# 0,67x

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

No Brasil, o ambiente externo positivo impulsionou o Ibovespa (+4,9%), a valorização do real (+5,4%) e a queda dos juros pré-fixados, refletindo a percepção de um fim antecipado do ciclo de alta do BC. No entanto, **seguimos cautelosos diante da deterioração econômica**, com queda no emprego formal e na produção industrial, além de um cenário político mais desafiador, marcado pela redução da aprovação presidencial e pelo aumento da oposição no Congresso. O **governo pode adotar medidas fiscais expansionistas** para estimular a economia, como já observado nos incentivos ao crédito consignado, mas isso pode gerar riscos adicionais. As recentes sinalizações do Copom indicam que o **Banco Central mantém uma postura conservadora**, destacando que a desaceleração da atividade pode acelerar a desinflação, mas que **ainda há incertezas em relação ao cenário fiscal e inflacionário**. Assim, mesmo com a expectativa de uma queda gradual da inflação, acreditamos que a Selic pode permanecer elevada por mais tempo, possivelmente ao redor de 15% a.a., justificando uma **estratégia cautelosa com alocações em pós-fixados e ativos indexados à inflação**.

Em janeiro de 2025, o IFIX **recuou 3,07%**, registrando seu **quinto mês seguido de queda**. Nos últimos meses o mercado de fundos imobiliários tem enfrentado desafios com juros elevados, pressão inflacionária e deterioração das condições macroeconômicas, **reduzindo o apetite por risco dos investidores**. Além disso, no começo do mês, o veto presidencial à isenção tributária de fundos de investimento gerou incertezas, intensificando a queda do IFIX. No entanto, no final do mês, o Ministério da Fazenda declarou que não interpreta dessa forma a situação dos fundos imobiliários e que, se for preciso, tomará medidas para ajustar o texto e esclarecer o assunto. Esse ambiente segue desafiador, especialmente para fundos de tijolo (lajes corporativas e shoppings) e FOFs, enquanto os fundos de CRI demonstram maior resiliência devido aos yields elevados atrelados ao CDI e ao IPCA, beneficiando-se do cenário de juros e inflação em alta. Neste contexto, reforçamos que o **KIVO11 está sendo negociado com um desconto significativo, de 33,50%**, 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 janeiro, investimos R\$ 12,2 milhões, sendo:

- Aquisição de R\$ 3 milhões do CRI Condomínio Terraz, operação dividida em duas séries já existente em carteira dividida em duas séries, na taxa média de IPCA+12,50%;
- Aquisição de R\$ 3 milhões do CRI Vitacon Mezanino, operação já existente em carteira remunerando a CDI+4,84% ao ano;
- Aquisição de R\$ 2 milhões do CRI Santa Lúcia, operação já existente em carteira remunerando a 10,50% ao ano;
- Aquisição de R\$ 1,8 milhões do CRI Vitacon 2, operação já existente em carteira remunerando a CDI+4,25% ao ano;
- Aquisição de R\$ 440mil do CRI Patriarca, operação já existente em carteira remunerando a IPCA+10,90% ao ano;
- Aquisição de R\$ 300 mil do CRI Costa Hirota, operação de financiamento a obra na cidade de São Paulo, remunerando a IPCA+11,00%a.a.;
- Aquisição de R\$ 1,7 milhões em outros fundos imobiliários, entendemos que são oportunidades para ganho de capital futuro devido o desconto neste mercado.

O fundo anunciou um **dividendo de R\$ 0,90/cota**, que foram pagos em 14/02. O valor distribuído representa um dividend yield mensal sobre o preço de fechamento de 1,54% a.m., isento de impostos. Se considerarmos os dividendos dos últimos 12 meses o **dividend yield é de 19,74%a.a.**



## COMENTÁRIO DO GESTOR

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

### CRI Ekko

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, não arcando com as PMTs do CRI.

No dia 06/09/2024 os investidores do CRI optaram pelo vencimento antecipado da operação. Essa medida foi necessária para seguirmos com o rito de acionamento do seguro garantia, que é a principal garantia dessa operação, além da alienação fiduciária das cotas da SPE e aval da holding e sócios. Reforçamos que todos os trâmites estão sendo acompanhados por uma assessoria jurídica. Qualquer update será informado neste relatório.

### CRI Olimpo

O vencimento do CRI de Olimpo estava previsto para janeiro, mas o pagamento não foi realizado, resultando no vencimento antecipado da operação.

Como já informamos nos últimos meses, vínhamos acompanhando de perto a situação junto ao devedor para viabilizar a reestruturação. No entanto, diante do vencimento antecipado, a empresa ingressou com uma medida cautelar, e foi iniciado um processo de mediação com os demais credores, acompanhados por um assessor jurídico. Essa mediação tem duração de 60 dias, e continuaremos reportando os avanços da negociação em nossos relatórios.

### CRI Arquiplan

Informamos que em janeiro de 2025, a Arquiplan não efetuou o pagamento dos juros e da amortização, e em decorrência dessa inadimplência a securitizadora deu início ao processo de vencimento antecipado.

Conforme já mencionamos em relatórios anteriores, em julho de 2024 a empresa entrou com pedido de Recuperação Judicial, mas o CRI permaneceu adimplente até então, graças aos recursos provenientes das vendas já realizadas. É importante lembrar que o empreendimento 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 à operação.

Seguimos trabalhando junto à assessoria jurídica e em colaboração com a empresa para buscar as melhores condições para a liquidação do CRI. Além da alienação fiduciária dos imóveis, a operação conta com alienação fiduciária das quotas da SPE, aval da Arquiplan e dos sócios.

Reforçamos nosso compromisso em manter os investidores informados sobre o andamento das negociações e na defesa dos interesses de todas as partes envolvidas.

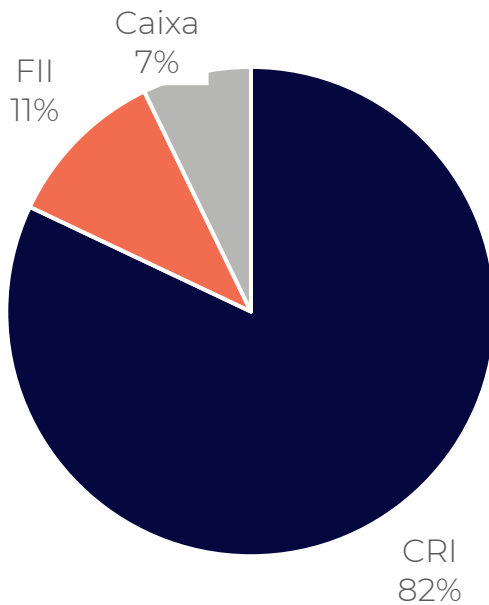
**CARTEIRA CONSOLIDADA**

Ativo	Código	Nome	Emissor	Posição (R\$)	% PL	Index.	Taxa de Compra	Vcto.	Duration	Setor
CRI	<a href="#">23H2516003</a>	Platão Energia	<a href="#">Truasec</a>	9.564.145	4,88%	IPCA+	11,00%	set-37	4,37	Energia
CRI	<a href="#">24C1693601</a>	São Benedito	<a href="#">Bari</a>	9.493.521	4,85%	CDI+	3,50%	mar-31	2,94	Loteamento
CRI	<a href="#">23D1333883</a>	Keralty	<a href="#">Virgo</a>	8.586.770	4,39%	IPCA+	10,00%	fev-33	5,71	Saúde
CRI	<a href="#">24H2277797</a>	Concresul	<a href="#">Opea</a>	7.880.011	4,02%	IPCA+	12,00%	jun-28	2,94	Residencial
CRI	<a href="#">22I1555972</a>	Vitacon Mez.	<a href="#">Virgo</a>	7.806.983	3,99%	CDI+	5,33%	set-26	1,55	Residencial
CRI	<a href="#">21L0939502</a>	Olimpo	<a href="#">Truasec</a>	7.654.032	3,91%	IPCA+	11,00%	-	0,14	Loteamento
CRI	<a href="#">24F2007358</a>	Realiza	<a href="#">Habitasec</a>	7.084.875	3,62%	CDI+	5,00%	jul-27	2,09	Residencial
CRI	<a href="#">23L2517577</a>	Telar	<a href="#">Província</a>	7.030.397	3,59%	IPCA+	11,25%	dez-26	1,86	Residencial
CRI	<a href="#">21H0926710</a>	Brspark	<a href="#">Virgo</a>	6.858.342	3,50%	IPCA+	8,00%	ago-31	2,73	Logístico
CRI	<a href="#">24F1278543</a>	Keycash Sr.	<a href="#">Virgo</a>	6.692.847	3,42%	IPCA+	9,50%	mai-43	5,29	Home Equity
CRI	<a href="#">23G1452079</a>	Vitacon 2	<a href="#">Virgo</a>	6.651.474	3,40%	CDI+	4,25%	jan-28	2,39	Residencial
CRI	<a href="#">21L0329279</a>	You Inc	<a href="#">Vert</a>	5.533.615	2,83%	CDI+	4,25%	nov-26	1,64	Residencial
CRI	<a href="#">22F1135958</a>	Vic Engenharia	<a href="#">Habitasec</a>	5.111.850	2,61%	IPCA+	9,50%	jun-32	3,45	Loteamento
CRI	<a href="#">24D0770247</a>	BlueAsset	<a href="#">Vert</a>	4.927.459	2,52%	IPCA+	9,00%	mar-34	3,41	Home Equity
CRI	<a href="#">24D5109591</a>	Levon Morumbi	<a href="#">Truasec</a>	4.844.098	2,47%	IPCA+	10,50%	nov-38	4,16	Residencial
CRI	<a href="#">24K3211803</a>	Over Urbanismo	<a href="#">Virgo</a>	4.750.876	2,43%	IPCA+	11,00%	nov-34	6,29	Loteamento
CRI	<a href="#">24D3314338</a>	Cond. Terraz	<a href="#">Canal</a>	3.891.602	1,99%	IPCA+	12,60%	out-27	2,31	Residencial
CRI	<a href="#">24D3314465</a>	Cond. Terraz	<a href="#">Canal</a>	3.891.268	1,99%	IPCA+	12,40%	out-27	2,31	Residencial
CRI	<a href="#">22I1555753</a>	Vitacon Sr.	<a href="#">Virgo</a>	3.684.151	1,88%	CDI+	5,00%	set-26	1,56	Residencial
CRI	<a href="#">24A2579147</a>	Roldão	<a href="#">Leverage</a>	3.619.669	1,85%	IPCA+	8,50%	jan-34	4,20	Varejo
CRI	<a href="#">23J2272828</a>	Santa Lúcia	<a href="#">Truasec</a>	3.552.947	1,81%	IPCA+	10,50%	dez-26	1,87	Residencial
CRI	<a href="#">23B1690001</a>	HUB/Iveco	<a href="#">Virgo</a>	3.383.285	1,73%	IPCA+	11,00%	fev-27	1,07	Automotivo
CRI	<a href="#">24K1685332</a>	Talfin	<a href="#">Virgo</a>	2.955.286	1,51%	IPCA+	11,00%	nov-27	2,50	Residencial
CRI	<a href="#">21G0511750</a>	OP Resort	<a href="#">Fortesec</a>	2.889.159	1,48%	IPCA+	9,00%	mar-32	3,25	Multiprop.
CRI	<a href="#">24E2453531</a>	FGR	<a href="#">Canal</a>	2.764.520	1,41%	IPCA+	9,00%	jun-41	4,44	Loteamento
CRI	<a href="#">21G0759091</a>	Bfabbriani	<a href="#">Truasec</a>	2.675.769	1,37%	IPCA+	10,00%	dez-34	0,11	Residencial
CRI	<a href="#">21F0950048</a>	GVI	<a href="#">Fortesec</a>	2.125.508	1,09%	IPCA+	7,00%	dez-29	1,90	Multiprop.
CRI	<a href="#">24G1627395</a>	Patriarca	<a href="#">Playbanco</a>	2.006.543	1,02%	IPCA+	10,90%	jul-27	2,22	Residencial
CRI	<a href="#">24B1573243</a>	Lote5	<a href="#">Leverage</a>	1.962.523	1,00%	IPCA+	10,00%	jul-37	4,38	Loteamento
CRI	<a href="#">21K0914380</a>	Beachpark	<a href="#">Truasec</a>	1.815.352	0,93%	IPCA+	9,75%	nov-28	2,36	Time Sharing
CRI	<a href="#">20D1003071</a>	Grupo Cem II	<a href="#">Fortesec</a>	1.784.920	0,91%	IPCA+	7,50%	mai-30	2,23	Loteamento
CRI	<a href="#">22B0555800</a>	EKKO Live 2	<a href="#">Ourinvest</a>	1.747.172	0,89%	IPCA+	9,00%	fev-28	2,17	Loteamento
CRI	<a href="#">22B0555782</a>	EKKO Live 2	<a href="#">Ourinvest</a>	1.601.726	0,82%	IPCA+	9,00%	fev-25	0,06	Loteamento
CRI	<a href="#">24I2268708</a>	FGR II	<a href="#">Canal</a>	1.564.692	0,80%	IPCA+	9,50%	set-41	6,69	Loteamento
CRI	<a href="#">22C1024589</a>	Arquiplan	<a href="#">Canal</a>	1.492.922	0,76%	CDI+	4,25%	mar-27	1,01	Residencial
CRI	<a href="#">24I2111545</a>	Costa Hirota	<a href="#">Província</a>	598.220	0,31%	IPCA+	11,00%	set-28	3,55	Residencial
CRI	<a href="#">21H0176508</a>	Starbucks	<a href="#">Virgo</a>	147.201	0,08%	CDI+	5,50%	ago-27	2,99	Alimentação
FII	<a href="#">Invista BBP</a>	FII Invista BBP	<a href="#">Invista</a>	11.929.000	6,09%	IPCA+	9,50%	jun-44		FII-RF
FII	TGAR11	FII TG Ativo Real	TG Core	2.665.984	1,36%					FII
FII	MANA11	FII Manatí	Manatí	2.353.615	1,20%	-	-	-		FII
FII	ZAVC11	Zavit Crédito	Zavit	1.495.533	0,76%	-	-	-		FII
FII	HGCR11	Pátria Receb. Imob.	Pátria	755.077	0,39%					
FII	VGIR11	Valora CRI CDI	Valora	674.771	0,34%					
FII	KNIP11	Kinea Índice Preços	Kinea	636.874	0,33%					
FII	RBRR11	RBR High Grade	RBR	593.914	0,30%					
Caixa	-	Caixa	-	14.068.808	7,19%	%CDI (Caixa)				Caixa
				<b>195.799.305</b>	<b>100%</b>				<b>2,92</b>	

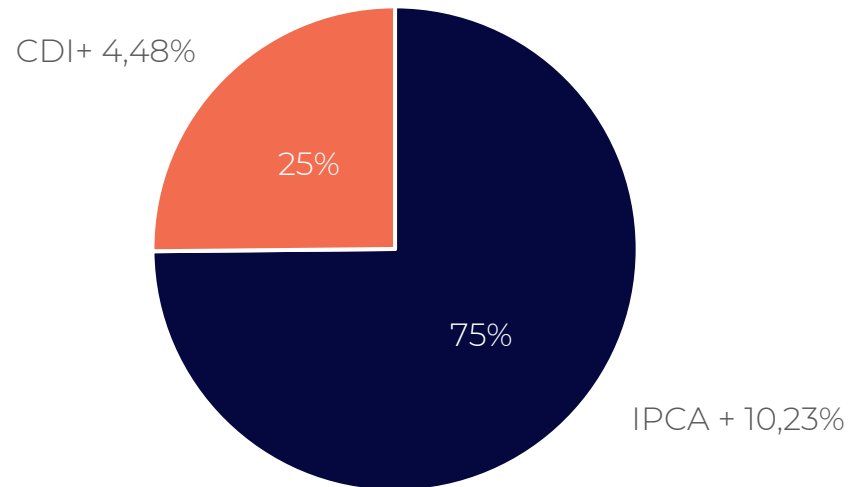


## CARTEIRA CONSOLIDADA

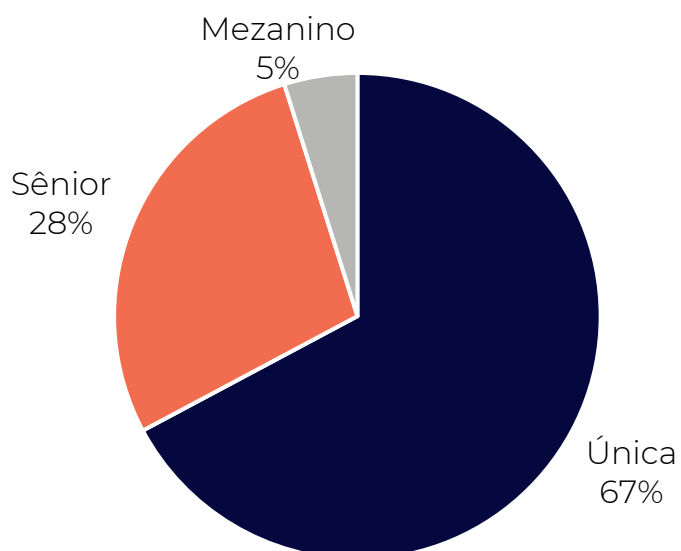
### POR CLASSE DE ATIVO



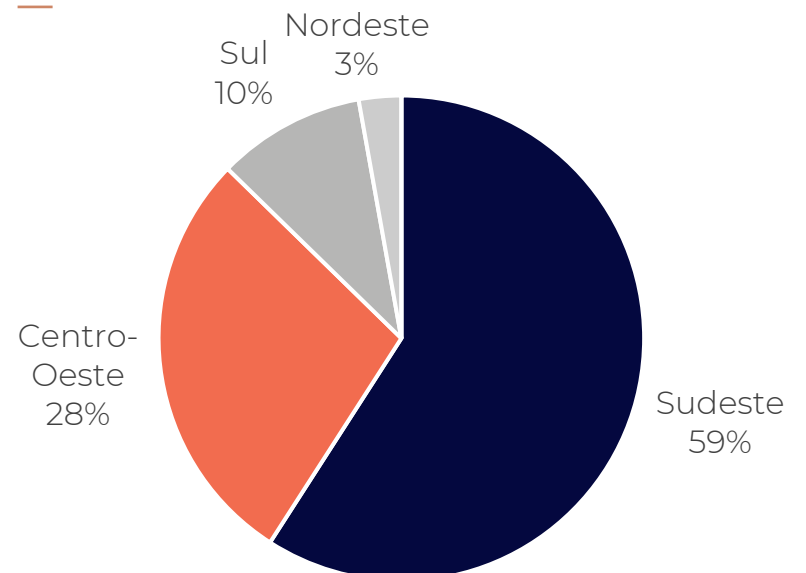
### POR INDEXADOR<sup>3</sup>



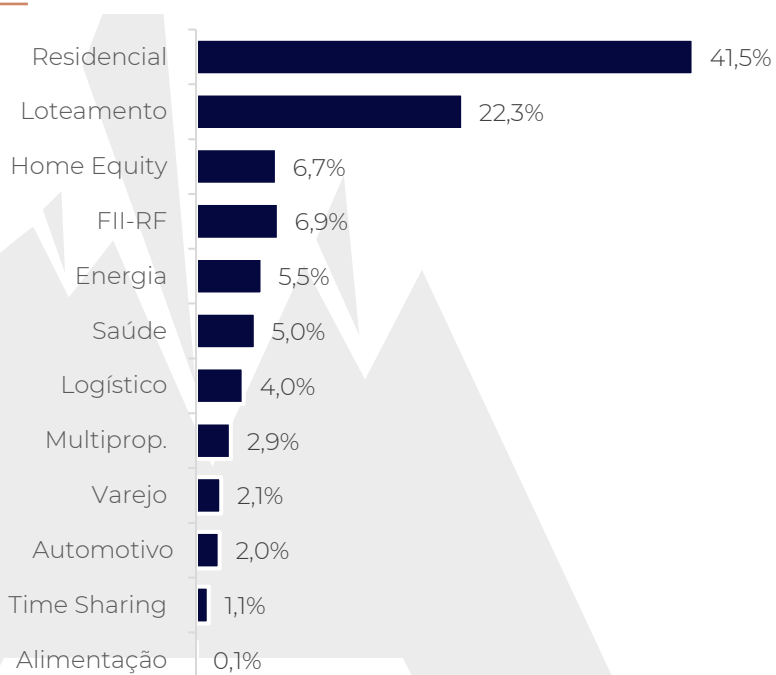
### POR TIPO DE SÉRIE<sup>3</sup>



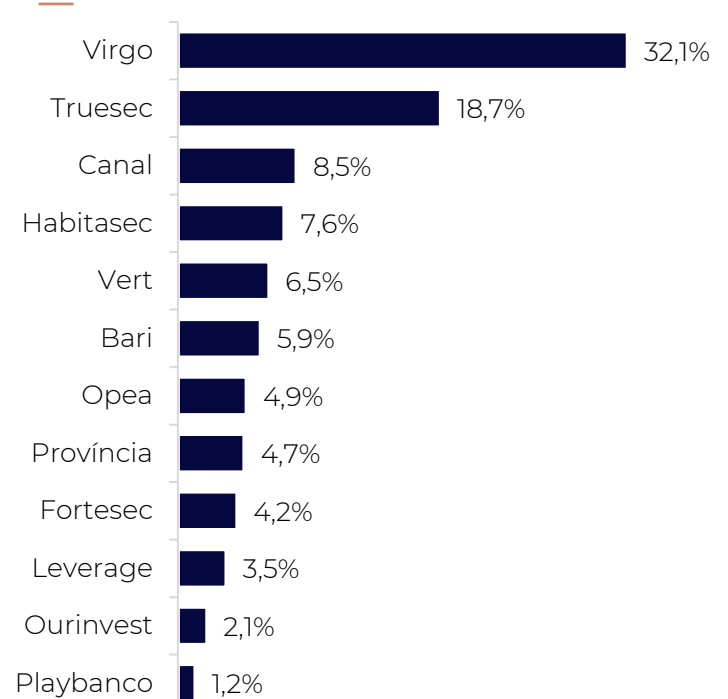
### GARANTIA POR REGIÃO



### POR SETOR<sup>3</sup>



### POR SECURITIZADORA<sup>3</sup>

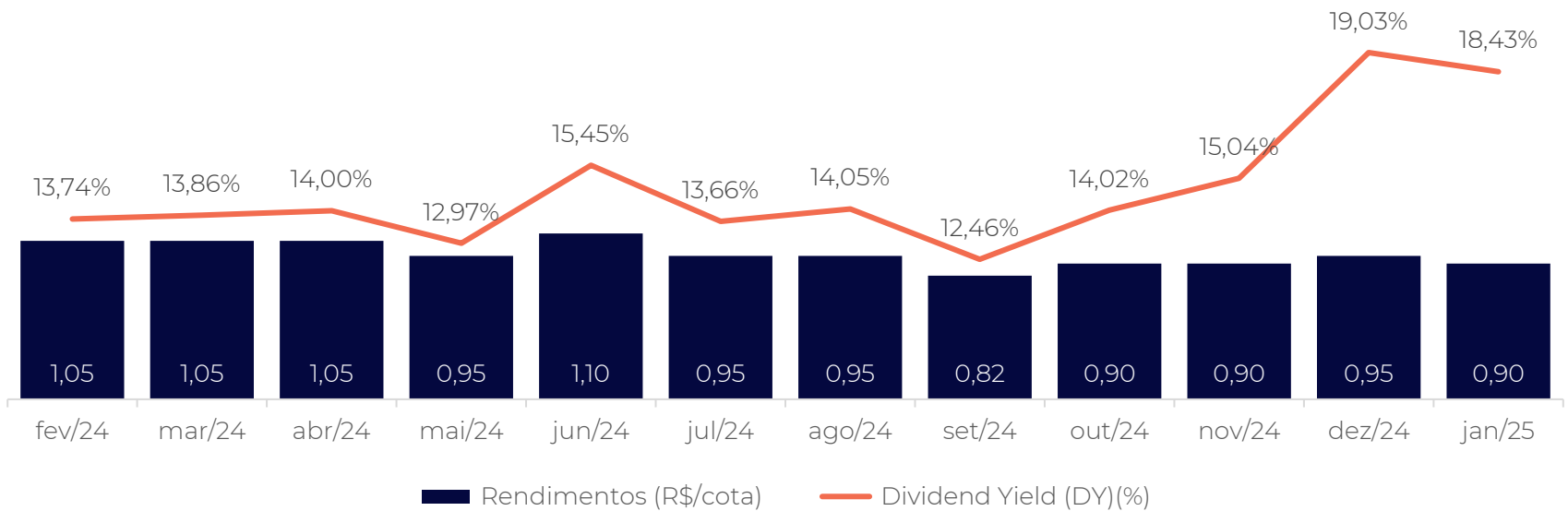


Nota 3: Percentuais relativos somente à parcela alocada em CRIs.



## CARTEIRA CONSOLIDADA

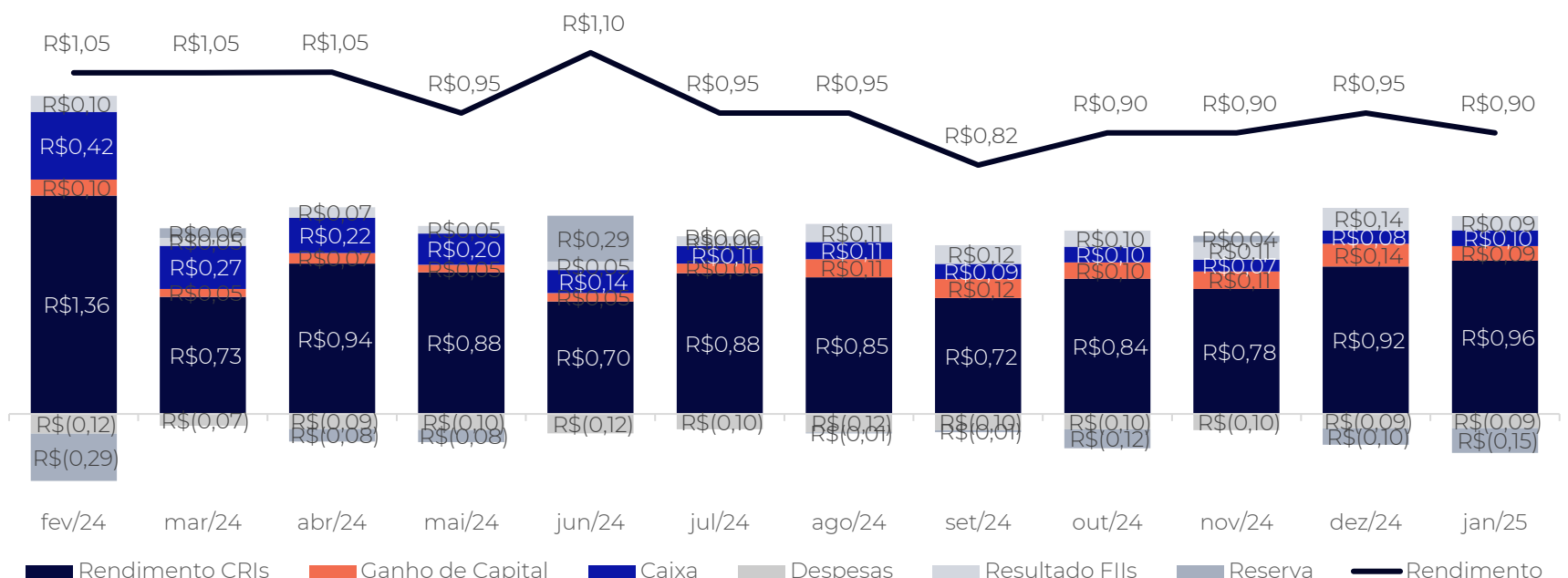
### DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS - ÚLTIMOS 12 MESES



### 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						2.540.715
CRIs	2.322.592						2.322.592
Juros + Correção	2.124.267						2.124.267
Ganho de Capital	0						0
Resultado FIIs	198.325						198.325
Renda Fixa (líquido)	218.122						218.122
Despesas Operacionais	(197.549)						(197.549)
Lucro Líquido - Caixa	2.343.165						2.343.165
Ajuste na Distribuição	(342.703)						(342.703)
Distribuição	2.000.462						2.000.462
Distribuição/cota (KIVO11)	0,90						0,90

### 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 janeiro, a cota a mercado do KIVO11 registrava um deságio de 33,50% em relação à cota patrimonial. Dada a carteira de CRIs do fundo, com duration de 2,92 anos e taxas médias de CDI+4,48% a.a. e IPCA+10,23% a.a., esse deságio resultaria em uma rentabilidade ajustada equivalente a CDI+16,70% a.a. e IPCA+23,10% 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		195.799.305	Preço Mercado		Spread a.a. (CDI+)	Spread a.a. (IPCA+)	Spread a.a. (-) Tx Adm. (CDI+)	Spread a.a. (-) Tx Adm. (IPCA+)
Cota PL (31/01)		88,09						
Cota Mercado (31/01)		58,60						
Ágio / Deságio PL		-33,5%						
Duration CRIs		2,92						
					26% da Carteira	74% da Carteira	26% da Carteira	74% da Carteira
			58	16,7%	23,1%	15,6%	22,0%	
			61	15,5%	21,8%	14,3%	20,7%	
			64	14,3%	20,6%	13,1%	19,4%	
			67	13,0%	19,3%	11,9%	18,1%	
			70	11,8%	18,0%	10,7%	16,8%	
			73	10,6%	16,7%	9,5%	15,6%	
			76	9,4%	15,4%	8,2%	14,3%	
			79	8,2%	14,1%	7,0%	13,0%	
			82	7,0%	12,8%	5,8%	11,7%	
			85	5,7%	11,6%	4,6%	10,4%	
			88	4,5%	10,3%	3,4%	9,1%	
			91	3,3%	9,0%	2,1%	7,8%	

Ativo	% PL	% Carteira CRI	Taxa Aquisição
CRI	82%	100%	
CDI+	21%	26%	4,48%
IPCA+	61%	74%	10,23%
FII	11%		
Caixa	7%		

### SENSIBILIDADE DE DIVIDENDO vs COTA A MERCADO

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

<sup>1</sup>Essa rentabilidade considera apenas a carteira de CRI, desconsiderando a alocação em caixa e em FIIs;



## 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 + 10,50% 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 e Débito) de lojas.

### 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 II



Interior SP



Loteamento



IPCA + 10,00%

- 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.

### 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.

### 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.

### 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.

### 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.

### KERALTY



MG



Comercial - Saúde



IPCA + 10,00%

- 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%.

### PLATÃO



Variados



Usinas Fotovoltaicas



IPCA + 11,00%

- 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")  $\geq 1,25x$ , aferidos durante o período de 6 (seis) meses consecutivos.

## 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.

### 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%.

### HUB/IVECO & CNH



MG e SP



Comerciais



IPCA + 11,00%

- 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.

### FII-RF INVISTA BBP



Variados - SP



Logístico



IPCA + 9,50%



Cota Sênior

- FII logístico gerido pela InVista Real Estate com foco em aquisição e expansão de galpões já performados e ainda em construção, totalizando 270 mil m<sup>2</sup> 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.

### CRI CONDOMÍNIO TERRAZ



Primavera do Leste - MT



Residencial



IPCA + 12,50%

- 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

## 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 - MTResidencial /  
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

### CRI FGR



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.

### CRI KEYCASH



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 imp pontualidades 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.

### CRI REALIZA



Goiânia - GO



Residencial



CDI + 5,00%

- Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio-alto padrão no bairro de Faizalville 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;

### CONCRESUL



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 Concrsul, 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

### FGR II



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.

### BLUEASSET SÊNIOR



 30% em SP e 70% Variados

 Home Equity

 IPCA + 9,00%

 Cota Sênior

- Operação sênior lastreada em recebíveis de contrato de Home Equity originados pela BlueAsset. Os contratos foram selecionados de acordo com os critérios de elegibilidade.
- Garantias: Alienação fiduciária dos imóveis (30% em SP, e o restante em outros estados). LTV médio de 51% na data de emissão do CRI. Além disso, a operação conta com subordinação de 70%, Fundo de Despesas e Fundo de Reserva.
- Índice de Cobertura da Sênior (saldo contratos \* % Sênior / Saldo Sênior) deve ser maior que 80%.

### 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.

## DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

### 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;



# 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](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