

KIVO

Maio/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.*:** 33,6%**Cota da 1ª Emissão:** R\$ 100,00**Valor Patrimonial:** R\$ 189,14 Milhões**PL Mercado:** R\$ 151,17 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.

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\$ 1,00

Rendimento por cota distribuído em Junho/25 referente ao resultado do mês de Maio/25

1,47%

Dividend Yield do Mês¹

17,64%

Dividend Yield 12 meses Anualizado²

6.686

Número de cotistas

R\$ 85,09

Cota Patrimonial

R\$ 68,01

Cota de Mercado (Fechamento – 30/05)

0,80x

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

O mercado internacional seguiu em alta em maio, apoiado por sinais de desaceleração da economia norte-americana e dados de **inflação abaixo do esperado**, o que reforça a expectativa de cortes de juros por parte do Fed ainda este ano. Na Europa, os indicadores de atividade mostram recuperação gradual, enquanto a **redução das tensões comerciais** entre EUA e China contribuiu para um ambiente externo mais construtivo.

No Brasil, o PIB do primeiro trimestre surpreendeu positivamente, impulsionado pelo setor de serviços, e o carregamento estatístico já aponta para um crescimento acima de 2% em 2025. A **inflação também veio abaixo do projetado** e deve permanecer em patamares baixos nos próximos meses, o que aumenta a probabilidade de **manutenção da Selic em 14,75% a.a.** na próxima reunião do Copom. Em paralelo, o anúncio de **aumento do IOF** sobre operações de crédito gerou reação negativa nos mercados, sendo visto como um **movimento na direção** oposta à desejada simplificação tributária e transparência fiscal. Apesar disso, o cenário macro segue sustentado por fundamentos sólidos, embora o **ruído político e as incertezas** sobre a condução da política fiscal sigam no radar dos investidores.

O IFIX encerrou maio com alta de 1,44%, dando continuidade ao movimento dos últimos meses. Entendemos que esta nova valorização foi impulsionada novamente pela correção do excesso de pessimismo com os fundos imobiliários ao final de 2024 e início de 2025 além de ter sido beneficiada também pelo fechamento da curva de juros durante o mês. Apesar das fortes altas recentes, quando observamos os últimos 12 meses o IFIX acumula alta de apenas 2,69%. A **valorização mais uma vez foi disseminada entre os segmentos**, com destaque para os fundos de Tijolo, CRIs e Multiestratégia.

O mercado de FIIs 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 20,1%**, 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.

O fundo anunciou um **dividendo de R\$ 1,00/cota**, que foram pagos em 15/06. O valor distribuído representa um dividend yield mensal sobre o preço de fechamento de 1,47% a.m., isento de impostos. Se considerarmos os dividendos dos últimos 12 meses o **dividend yield é de 17,64%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 (1,77% 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 (1,19% 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.

Atualmente o papel está sendo marcado no fundo a 30,00% do seu valor de face.

CRI Arquiplan (0,38% do PL)

Os titulares do CRI aprovaram em assembleia uma proposta referente a dação em pagamento, de unidades do empreendimento lastro da operação e dos fundos de reserva e liquidez, com a finalidade de viabilizar o recebimento do saldo devedor atualizado. Vale ressaltar que o CRI deixará de sofrer a incidência dos juros originalmente pactuados no Termo de Securitização e passará a receber a medida que as unidades forem vendidas.

Atualmente o papel está sendo marcado no fundo a 55,00% do seu valor de face.

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.

O juiz aprovou o plano de recuperação judicial, e até o final de junho precisaremos informar se iremos ou não aderir ao grupo de credores financeiros apoiadores. Caso optemos pela adesão, aproximadamente 90% dos valores atualmente bloqueados em conta vinculada poderão ser utilizados para reduzir o saldo devedor.

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

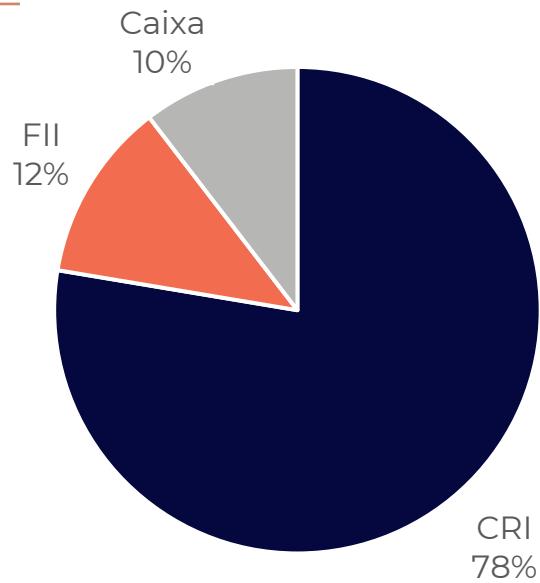
**CARTEIRA CONSOLIDADA**

Ativo	Código	Nome	Emissor	Posição (R\$)	% PL	Indexador	Taxa de Compra	Vcto.	Duration	Setor
CRI	23H2516003	Platão Energia	Truesec	10.146.622	5,36%	IPCA+	11,00%	set-37	4,18	Energia
CRI	24C1693601	São Benedito	Bari	9.253.921	4,89%	CDI+	3,50%	mar-31	2,80	Loteamento
CRI	24H2277797	Concresul	Opea	8.056.771	4,26%	IPCA+	12,00%	jun-28	2,60	Residencial
CRI	23D1333883	Keralty	Virgo	7.873.016	4,16%	IPCA+	10,00%	fev-33	5,49	Saúde
CRI	22I1555972	Vitacon Mez.	Virgo	7.838.029	4,14%	CDI+	5,33%	set-26	1,18	Residencial
CRI	24F2007358	Realiza	Habitasec	7.091.090	3,75%	CDI+	5,00%	jul-27	1,76	Residencial
CRI	23L2517577	Telar	Província	7.030.716	3,72%	IPCA+	11,25%	dez-26	1,46	Residencial
CRI	21H0926710	Braspark	Virgo	6.487.461	3,43%	IPCA+	8,00%	ago-31	2,58	Logístico
CRI	24F1278543	Keycash Sr.	Virgo	6.068.087	3,21%	IPCA+	9,50%	mai-43	5,20	Home Equity
CRI	21L0329279	You Inc	Vert	5.262.928	2,78%	CDI+	4,25%	nov-26	1,26	Residencial
CRI	24D5109591	Levon Morumbi	Truesec	4.974.669	2,63%	IPCA+	10,50%	nov-38	4,04	Residencial
CRI	24K3211803	Over Urbanismo	Virgo	4.841.564	2,56%	IPCA+	11,00%	nov-34	6,12	Loteamento
CRI	22F1135958	Vic Engenharia	Habitasec	4.549.477	2,41%	IPCA+	9,50%	jun-32	3,25	Loteamento
CRI	24I2111545	Costa Hirota	Província	4.147.294	2,19%	IPCA+	11,00%	set-28	3,55	Residencial
CRI	24G1627395	Patriarca	Playbanco	4.025.457	2,13%	IPCA+	10,90%	jul-27	1,87	Residencial
CRI	24D3314338	Cond. Terraz	Canal	3.867.301	2,04%	IPCA+	12,60%	out-27	1,99	Residencial
CRI	24D3314465	Cond. Terraz	Canal	3.866.912	2,04%	IPCA+	12,40%	out-27	2,00	Residencial
CRI	24A2579147	Roldão	Leverage	3.603.150	1,91%	IPCA+	8,50%	jan-34	3,91	Varejo
CRI	24I2268708	FGR II	Canal	3.591.577	1,90%	IPCA+	9,50%	set-41	6,49	Loteamento
CRI	23J2272828	Santa Lúcia	Truesec	3.581.621	1,89%	IPCA+	10,50%	dez-26	1,47	Residencial
CRI	24F2009551	Realiza Série 2	Habitasec	3.076.558	1,63%	CDI+	5,00%	jul-27	1,78	Residencial
CRI	24E2453531	FGR	Canal	2.856.914	1,51%	IPCA+	9,00%	jun-41	4,26	Loteamento
CRI	23B1690001	HUB/lveco	Virgo	2.835.677	1,50%	IPCA+	11,00%	fev-27	0,86	Automotivo
CRI	21G0511750	OP Resort	Fortesec	2.543.549	1,34%	IPCA+	9,00%	mar-32	2,99	Multiprop.
CRI	21L0939502	Olimpo	Truesec	2.246.778	1,19%	IPCA+	11,00%	N/A	N/A	Loteamento
CRI	21F0950048	GVI	Fortesec	2.213.814	1,17%	IPCA+	7,00%	jul-30	1,76	Multiprop.
CRI	21G0759091	Bfabbriani	Truesec	1.949.072	1,03%	IPCA+	9,20%	dez-34	4,30	Residencial
CRI	22I1555753	Vitacon Sr.	Virgo	1.901.000	1,01%	CDI+	5,00%	set-26	1,18	Residencial
CRI	24B1573243	Lote5	Leverage	1.841.608	0,97%	IPCA+	10,00%	jul-37	4,22	Loteamento
CRI	21K0914380	Beachpark	Truesec	1.808.565	0,96%	IPCA+	9,75%	nov-28	2,01	Time Sharing
CRI	22B0555800	EKKO Live 2	Ourinvest	1.747.172	0,92%	IPCA+	9,00%	fev-28	2,17	Loteamento
CRI	20D1003071	Grupo Cem II	Fortesec	1.632.945	0,86%	IPCA+	7,50%	mai-30	2,07	Loteamento
CRI	22B0555782	EKKO Live 2	Ourinvest	1.601.726	0,85%	IPCA+	9,00%	N/A	N/A	Loteamento
CRI	23G1452079	Vitacon 2	Virgo	1.427.827	0,75%	CDI+	4,25%	jan-28	2,07	Residencial
CRI	22C1024589	Arquiplan	Canal	838.390	0,44%	CDI+	4,25%	mar-27	0,87	Residencial
CRI	21H0176508	Starbucks	Virgo	155.982	0,08%	CDI+	5,50%	ago-27	2,99	Alimentação
FII	Invista BBP	FII Invista BBP	Invista	12.072.538	6,38%	IPCA+	9,50%			FII-RF
FII	TGAR11	FII TG Ativo Real	TG Core	2.951.672	1,56%					FII
FII	MANA11	FII Manatí	Manatí	2.645.583	1,40%	-	-	-		FII
FII	ZAVC11	Zavit Crédito	Zavit	1.498.852	0,79%	-	-	-		FII
FII	HGCR11	Pátria Receb. Imob.	Pátria	900.459	0,48%					
FII	VGIR11	Valora CRI CDI	Valora	860.954	0,46%					
FII	KNIP11	Kinea Índice Preços	Kinea	813.289	0,43%					
FII	RBRR11	RBR High Grade	RBR	833.252	0,44%					
Caixa	-	Caixa	-	19.725.814	10,43%	%CDI (Caixa)				
				189.137.651	100,0%					2,92

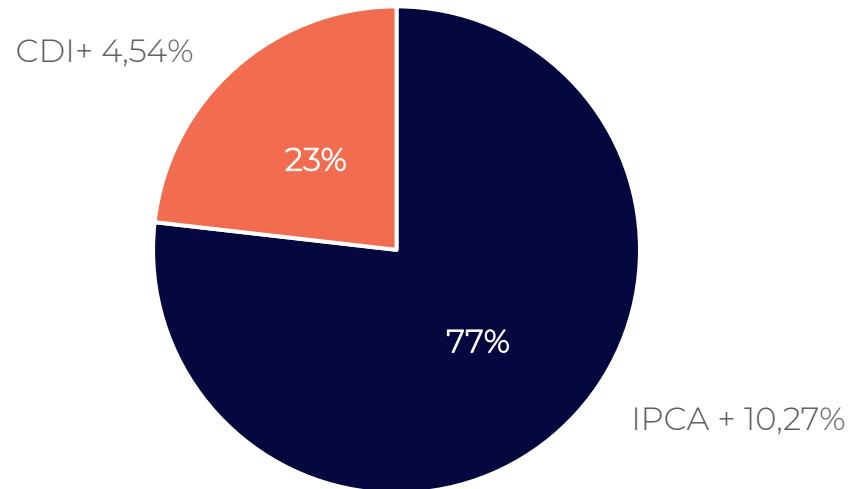


CARTEIRA CONSOLIDADA

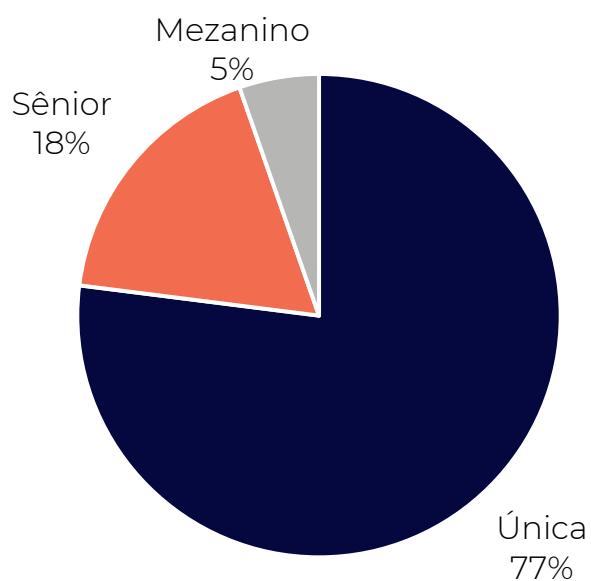
POR CLASSE DE ATIVO



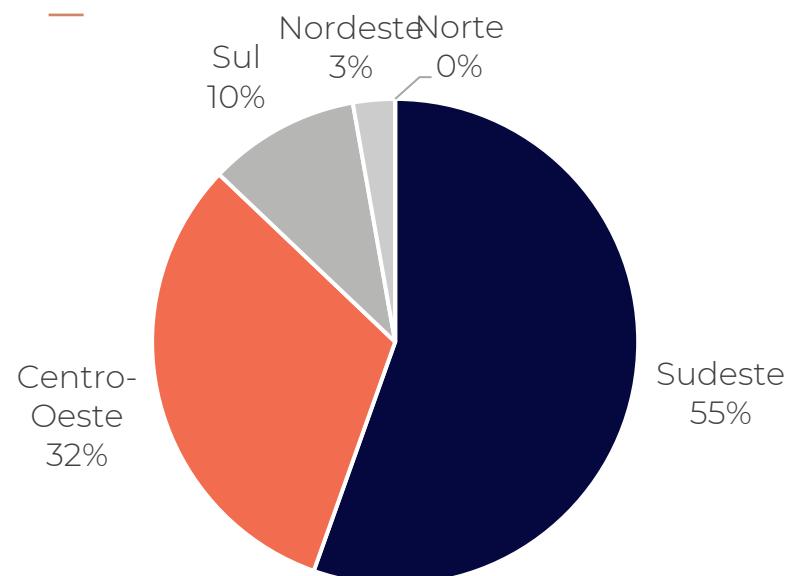
POR INDEXADOR³



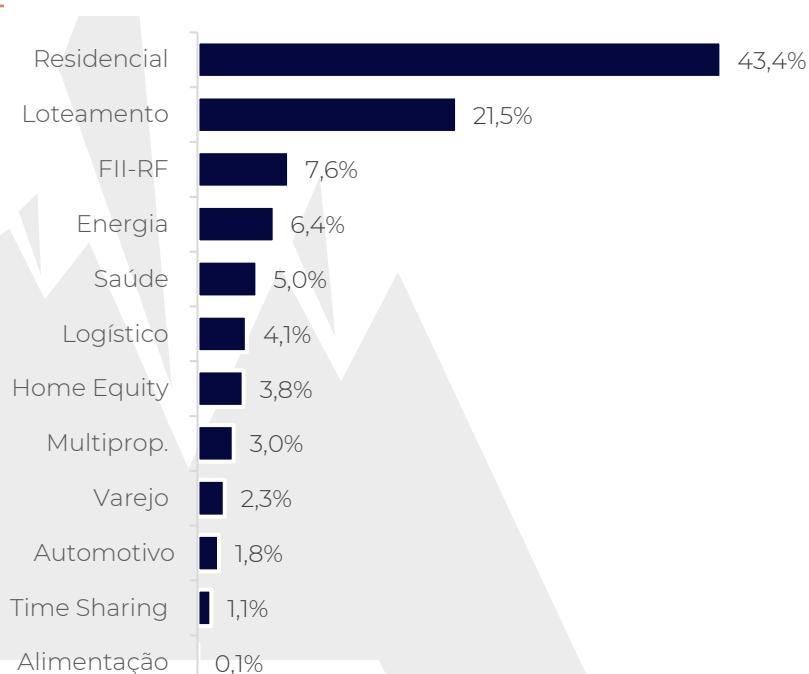
POR TIPO DE SÉRIE³



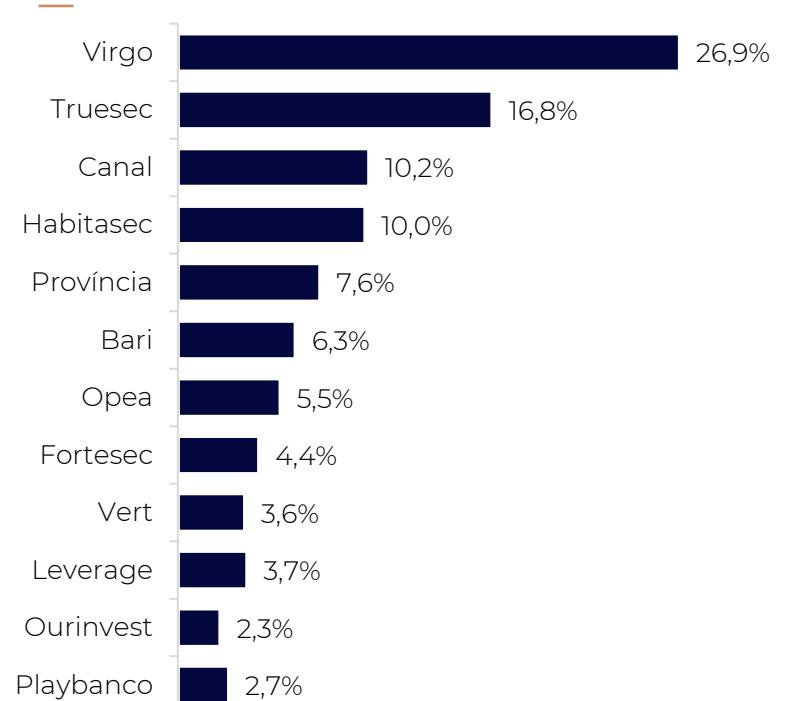
GARANTIA POR REGIÃO



POR SETOR³



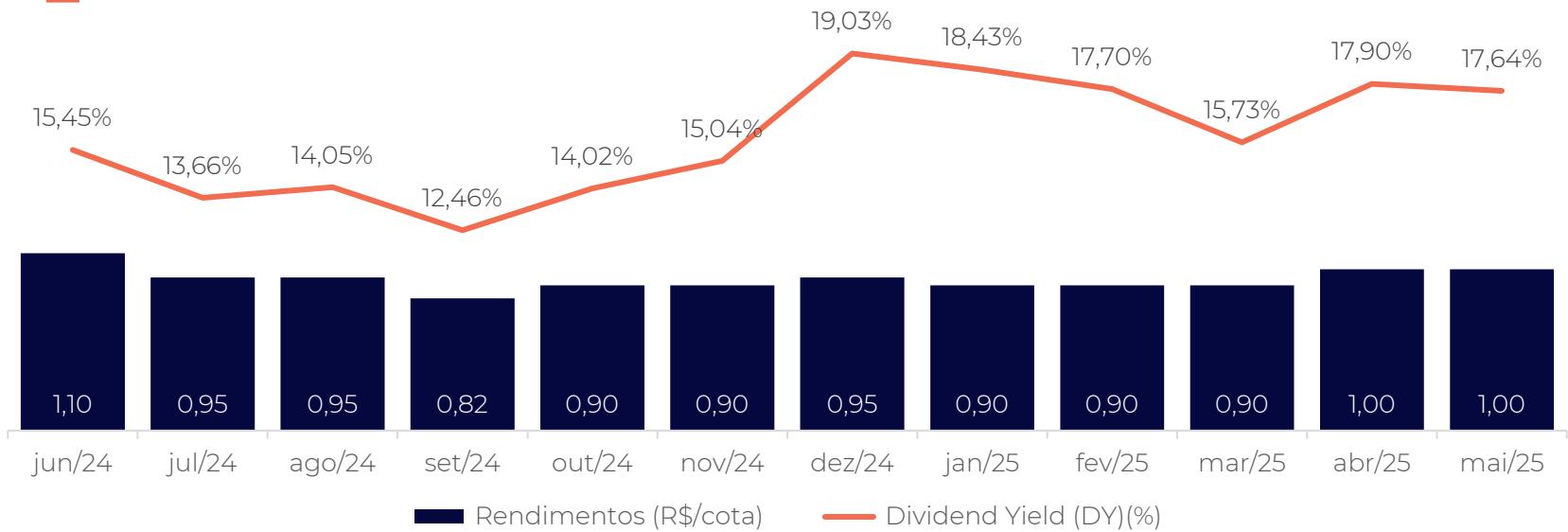
POR SECURITIZADORA³



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

CARTEIRA CONSOLIDADA

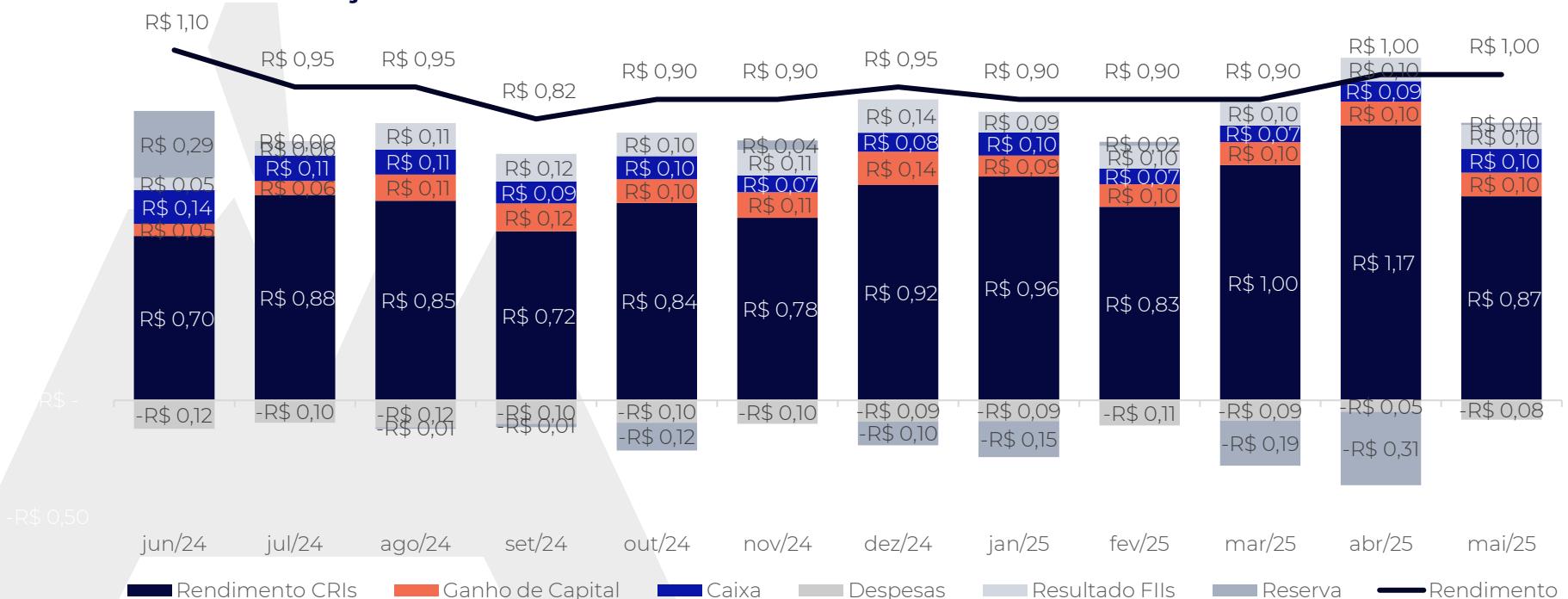
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS – ÚLTIMOS 12 MESES



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	2.620.777	3.027.865	2.385.293		12.774.347
CRIs	2.124.267	1.836.074	2.245.950	2.610.921	1.934.530		10.751.742
Juros + Correção	2.124.267	1.836.074	2.232.611	2.610.921	1.934.530		10.738.403
Ganho de Capital	0	0	13.339	0	0		13.339
Resultado FII's	198.325	214.776	218.448	222.608	225.917		1.080.074
Renda Fixa (líquido)	218.122	148.848	156.380	194.335	224.846		942.531
Despesas Operacionais	(197.549)	(238.494)	(191.763)	(107.675)	(183.787)		(919.268)
Lucro Líquido – Caixa	2.343.165	1.961.204	2.429.014	2.920.190	2.201.506		11.855.079
Ajuste na Distribuição	(342.703)	39.259	(428.552)	(697.454)	21.230		(1.408.220)
Distribuição	2.000.462	2.000.462	2.000.462	2.222.736	2.222.736		10.446.859
Distribuição/cota (KIVO11)	0,90	0,90	0,90	1,00	1,00		4,70

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 KIVO11 registrava um deságio de 20,10% em relação à cota patrimonial. Dada a carteira de CRIs do fundo, com duration de 2,92 anos e taxas médias de CDI+4,54% a.a. e IPCA+10,27% a.a., esse deságio resultaria em uma rentabilidade ajustada equivalente a CDI+11,70% a.a. e IPCA+17,80% 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		189.137.651	Preço Mercado		Spread a.a. (CDI+)	Spread a.a. (IPCA+)	Spread a.a. (-) Tx Adm. (CDI+)	Spread a.a. (-) Tx Adm. (IPCA+)
					25% da Carteira	75% da Carteira	25% da Carteira	75% da Carteira
Cota PL 30/05		85,09	53		18,0%	24,5%	16,9%	23,3%
Cota Mercado 30/05		68,01	56		16,8%	23,2%	15,6%	22,0%
Ágio / Deságio PL		-20,1%	59		15,5%	21,8%	14,4%	20,7%
Duration CRIs		2,92	62		14,3%	20,5%	13,1%	19,4%
			65		13,0%	19,2%	11,8%	18,0%
			68		11,7%	17,8%	10,6%	16,7%
			71		10,5%	16,5%	9,3%	15,4%
			74		9,2%	15,2%	8,1%	14,0%
			77		7,9%	13,9%	6,8%	12,7%
			80		6,7%	12,5%	5,5%	11,4%
			83		5,4%	11,2%	4,3%	10,0%
			86		4,2%	9,9%	3,0%	8,7%

Ativo	% PL	% Carteira CRI	Taxa Aquisição
CRI	78%	100%	
CDI+	19%	25%	4,54%
IPCA+	58%	75%	10,27%
FII	12%		
Caixa	10%		

SENSIBILIDADE DE DIVIDENDO vs COTA A MERCADO

	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10
53	18,1%	19,2%	20,4%	21,5%	22,6%	23,8%	24,9%
56	17,1%	18,2%	19,3%	20,4%	21,4%	22,5%	23,6%
59	16,3%	17,3%	18,3%	19,3%	20,3%	21,4%	22,4%
62	15,5%	16,5%	17,4%	18,4%	19,4%	20,3%	21,3%
65	14,8%	15,7%	16,6%	17,5%	18,5%	19,4%	20,3%
68	14,1%	15,0%	15,9%	16,8%	17,6%	18,5%	19,4%
71	13,5%	14,4%	15,2%	16,1%	16,9%	17,7%	18,6%
74	13,0%	13,8%	14,6%	15,4%	16,2%	17,0%	17,8%
77	12,5%	13,2%	14,0%	14,8%	15,6%	16,4%	17,1%
80	12,0%	12,8%	13,5%	14,3%	15,0%	15,8%	16,5%
83	11,6%	12,3%	13,0%	13,7%	14,5%	15,2%	15,9%
86	11,2%	11,9%	12,6%	13,3%	14,0%	14,7%	15,3%

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

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 fiduciária 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 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.

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 - 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

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.

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;

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



Gestão de Recursos