

KIVO

Novembro/2024

**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.*:** 31,2%¹**Cota da 1ª Emissão:** R\$ 100,00**Valor Patrimonial:** R\$ 196,5 Milhões**PL Mercado em 29/11:** R\$ 159,7 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\$ 0,90

Rendimento por cota distribuído em Dezembro/24 referente ao resultado do mês de Novembro/24

1,25%

Dividend Yield do Mês¹

16,73%

Dividend Yield 12 meses Anualizado²

6.522

Número de cotistas

R\$ 88,42

Cota Patrimonial

R\$ 71,83

Cota de Mercado (Fechamento – 29/11)

0,81x

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, a fragilização da âncora fiscal, após o anúncio das novas medidas, aumentou as **incertezas econômicas a partir de 2025**. A combinação do pacote de ajuste fiscal com a isenção do imposto de renda para rendimentos de até R\$ 5mil gerou críticas pela mensagem contraditória das ações, prejudicando a confiança fiscal.

No curto prazo, os indicadores permanecem positivos: a taxa de desemprego atingiu o menor nível histórico, a massa salarial está em recorde, e o crescimento do quarto trimestre superou as expectativas. Contudo, a **deterioração fiscal intensificou o ciclo de alta de juros**, com o Copom elevando a Selic em 100 pontos-base e ajustando a taxa terminal para 14,75% ao ano.

Essa pressão **elevou o prêmio de risco da economia**, depreciando o real e impactando as projeções para 2025, com **inflação esperada de 5,20%** e uma taxa de juros real média de 8,60%, o que deverá desacelerar a economia ao longo do período.

O IFIX apresentou uma **nova queda em novembro**, registrando **desvalorização de 2,11%** e acumulando o terceiro mês seguido de retração. No acumulado de 2024, o índice já registra perda de 5,26%. O cenário de juros elevados continua desafiador para os fundos imobiliários em geral, impactando principalmente os fundos de tijolo (lajes corporativas e shoppings) e FOFs. Os **fundos de CRI seguem mais resilientes por conta dos yields mais elevados**, dado que seus títulos estão atrelados a índices como o CDI e o IPCA, que tendem a se beneficiar diretamente de um ambiente de juros e inflação em alta. Neste contexto, reforçamos que o **KIVO11 está sendo negociado com um desconto significativo, de 18,80%**, 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 novembro, **investimos R\$ 8,6 milhões**, resultado em uma alocação de 90% do PL:

- Aquisição de R\$ 5,3 milhões do CRI Blue Asset Sr., operação de home equity com uma subordinação de 70% e remunerando a IPCA+9,00% a.a.;
- Aquisição de R\$ 3 milhões do CRI Talfin, operação de financiamento a obra na cidade de São Paulo, remunerando a IPCA+11,00% a.a.
- Aquisição de R\$ 350 mil do CRI Patriarca, operação já existente em carteira remunerando a IPCA+10,90% a.a.

A gestão tem sido muito criteriosa ao alocar os recursos do caixa em busca de aproveitar o momento atual, onde os títulos de inflação emitidos pelo governo têm taxas mais atrativas. Dessa forma, é possível **explorar o spread que os papéis indexados ao IPCA têm sobre estes títulos**. Uma vez concretizadas, essas movimentações representam uma alocação próxima a 95% do patrimônio do fundo.

O fundo anunciou um **dividendo de R\$ 0,90/cota**, que foram pagos em 13/12. O valor distribuído representa um dividend yield mensal sobre o preço de fechamento de 1,25% a.m., isento de impostos. Se considerarmos os dividendos dos últimos 12 meses o **dividend yield é de 16,73% 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

Com relação ao CRI de Olimpo, a gestão segue acompanhando de perto junto ao devedor e trabalhando ativamente para reestruturarmos a operação. Assim que tivermos avanços mais concretos neste processo voltaremos a informar aqui neste relatório.

CRI Arquiplan

No início do mês de julho, tivemos o pedido de Recuperação Judicial da Arquiplan e demais empresas do grupo, incluindo a SPE devedora da operação que temos em carteira (CRI Arquiplan) que, ao final de novembro, representava cerca de 0,82% do patrimônio do fundo. Vale ressaltar que a Devedora é uma Sociedade de Propósito Específico (“SPE”) com Patrimônio de Afetação e que o CRI conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iv) Aval da Arquiplan Desenvolvimento S.A., (v) Aval da Acto América Construção e Tecnologia em Obras Ltda e (vi) Aval dos Sócios.

É importante mencionar também que o empreendimento objeto da operação fica na cidade de São Paulo, já foi entregue e teve Habite-se emitido no início deste ano. Por conta da entrega, a carteira de recebíveis já vendida se encontra na fase de repasse, aumentando o ritmo de amortização da operação.

A gestão, em conjunto com os outros investidores do papel e securitizadora, já está em tratativas com o devedor e com assessores jurídicos para tomar as medidas necessárias para execução das garantias e quitação do CRI que se dará com os recursos das vendas do estoque remanescente.

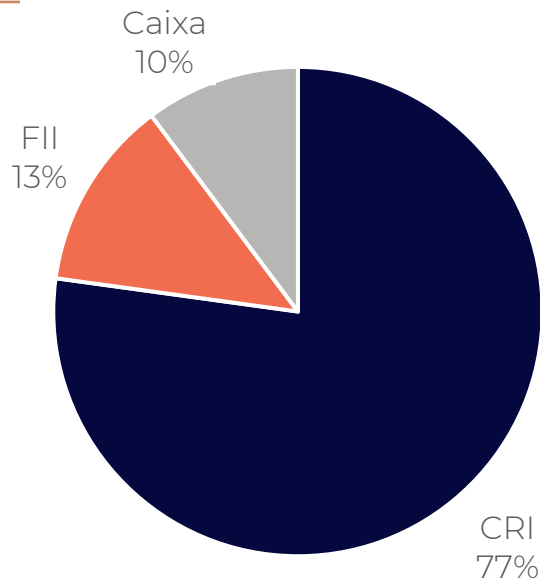
**CARTEIRA CONSOLIDADA**

Ativo	Código	Nome	Emissor	Posição (R\$)	% PL	Indexador	Taxa de Compra	Vcto.	Duration	Setor
CRI	23H2516003	Platão Energia	Truesec	9.655.713	4,91%	IPCA+	11,00%	set-37	4,37	Energia
CRI	24C1693601	São Benedito	Bari	9.591.400	4,88%	CDI+	3,50%	mar-31	2,94	Loteamento
CRI	23D1333883	Keralty	Virgo	8.783.081	4,47%	IPCA+	10,00%	fev-33	5,71	Saúde
CRI	24H2277797	Concresul	Opea	7.885.781	4,01%	IPCA+	12,00%	jun-28	2,94	Residencial
CRI	21L0939502	Olimpo	Truesec	7.535.220	3,83%	IPCA+	11,00%	jan-25	0,14	Loteamento
CRI	22B0939300	TOEX	Opea	7.375.471	3,75%	IPCA+	9,00%	ago-28	1,83	Logístico
CRI	24F2007358	Realiza	Habitasec	7.069.960	3,60%	CDI+	5,00%	jul-27	2,09	Residencial
CRI	24F1278543	Keycash Sr.	Virgo	7.052.713	3,59%	IPCA+	9,50%	mai-43	5,29	Home Equity
CRI	23L2517577	Telar	Província	6.983.904	3,55%	IPCA+	11,25%	dez-26	1,86	Residencial
CRI	21H0926710	Braspark	Virgo	6.906.200	3,51%	IPCA+	8,00%	ago-31	2,73	Logístico
CRI	23G1452079	Vitacon 2	Virgo	5.926.515	3,02%	CDI+	4,25%	jan-28	2,39	Residencial
CRI	21L0329279	You Inc	Vert	5.512.982	2,80%	CDI+	4,25%	nov-26	1,64	Residencial
CRI	24D0770247	BlueAsset Sr.	Vert	5.300.438	2,70%	IPCA+	9,00%	mar-34	3,41	Home Equity
CRI	22F1135958	Vic Engenharia	Habitasec	5.153.688	2,62%	IPCA+	9,50%	jun-32	3,45	Loteamento
CRI	23B1690001	HUB/Iveco	Virgo	4.920.177	2,50%	IPCA+	11,00%	fev-27	1,07	Automotivo
CRI	22I1555972	Vitacon Mez.	Virgo	4.891.381	2,49%	CDI+	5,75%	set-26	1,55	Residencial
CRI	22I1555753	Vitacon Sr.	Virgo	3.880.972	1,97%	CDI+	5,00%	set-26	1,56	Residencial
CRI	24A2579147	Roldão	Leverage	3.618.253	1,84%	IPCA+	8,50%	jan-34	4,20	Varejo
CRI	24K1685332	Talfin	Virgo	2.962.082	1,51%	IPCA+	11,00%	nov-27	2,50	Residencial
CRI	24E2453531	FGR	Canal	2.862.541	1,46%	IPCA+	9,00%	jun-41	4,44	Loteamento
CRI	21G0511750	OP Resort	Fortesec	2.735.784	1,39%	IPCA+	9,00%	mar-32	3,25	Multiprop.
CRI	24D3314338	Cond. Terraz	Canal	2.432.987	1,24%	IPCA+	12,60%	out-27	2,31	Residencial
CRI	24D3314465	Cond. Terraz	Canal	2.432.797	1,24%	IPCA+	12,40%	out-27	2,31	Residencial
CRI	21F0950048	GVI	Fortesec	2.090.706	1,06%	IPCA+	7,00%	dez-29	1,90	Multiprop.
CRI	24B1573243	Lote5	Leverage	2.024.241	1,03%	IPCA+	10,00%	jul-37	4,38	Loteamento
CRI	21G0759091	Bfabbriani	Truesec	1.974.917	1,00%	IPCA+	10,00%	dez-24	0,11	Residencial
CRI	20D1003071	Grupo Cem II	Fortesec	1.853.564	0,94%	IPCA+	7,50%	mai-30	2,23	Loteamento
CRI	21K0914380	Beachpark	Truesec	1.813.253	0,92%	IPCA+	9,75%	nov-28	2,36	Time Sharing
CRI	22B0555800	EKKO Live 2	Ourinvest	1.747.172	0,89%	IPCA+	9,00%	fev-28	2,17	Loteamento
CRI	24I2268708	FGR II	Canal	1.658.508	0,84%	IPCA+	9,50%	set-41	6,69	Loteamento
CRI	22C1024589	Arquiplan	Canal	1.603.264	0,82%	CDI+	4,25%	mar-27	1,01	Residencial
CRI	22B0555782	EKKO Live 2	Ourinvest	1.601.726	0,81%	IPCA+	9,00%	fev-25	0,06	Loteamento
CRI	24G1627395	Patriarca	Playbanco	1.571.303	0,80%	IPCA+	10,90%	jul-27	2,22	Residencial
CRI	23J2272828	Santa Lúcia	Truesec	1.512.081	0,77%	IPCA+	10,50%	dez-26	1,87	Residencial
CRI	21F1006788	Pollo Aqqua	Truesec	590.511	0,30%	IPCA+	11,00%	dez-24	0,04	Residencial
CRI	21H0176508	Starbucks	Virgo	174.128	0,09%	CDI+	5,50%	ago-27	2,99	Alimentação
FII	Invista BBP	FII Invista BBP	Invista	11.876.271	6,04%	IPCA+	9,50%	jun-44		FII-RF
FII	Jive Properties	FII Porto Seguro	Jive	5.675.017	2,89%	IPCA+	8,25%	dez-26		FII-RF
FII	TGAR11	FII TG Ativo Real	TG Core	3.202.592	1,63%					FII
FII	MANA11	FII Manatí	Manatí	2.514.495	1,28%	-	-	-		FII
FII	ZAVC11	Zavit Crédito	Zavit	1.498.955	0,76%	-	-	-		FII
Caixa	-	Caixa	-	20.089.575	10,2%	%CDI (Caixa)				Caixa
				196.542.317	100,0%			2,76		

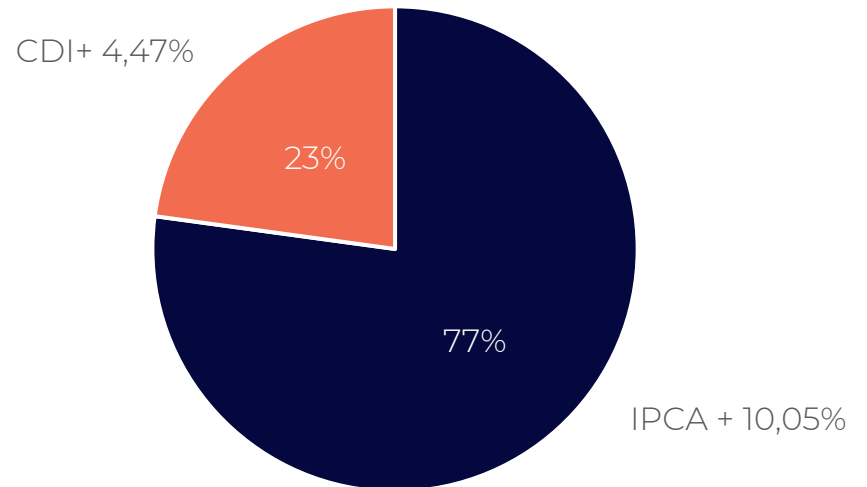


CARTEIRA CONSOLIDADA

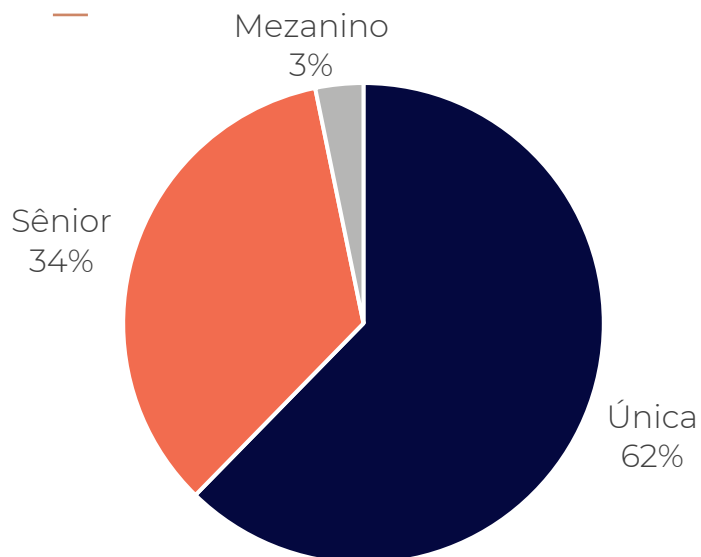
POR CLASSE DE ATIVO



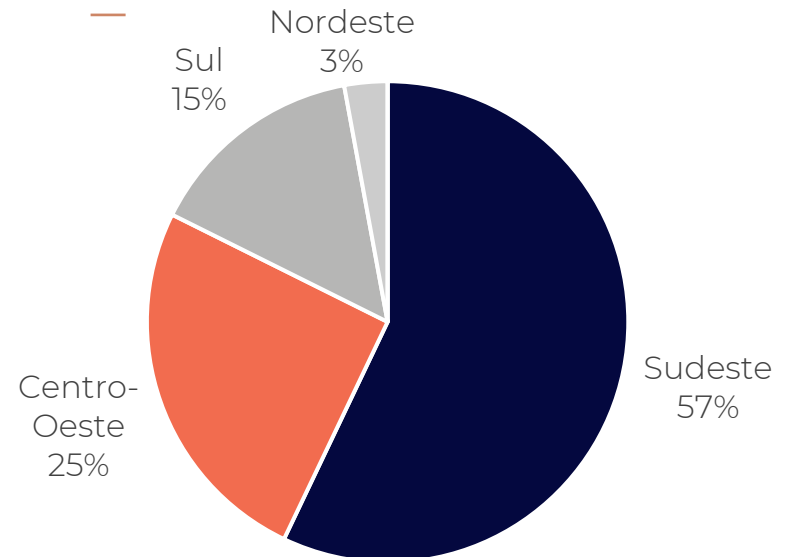
POR INDEXADOR³



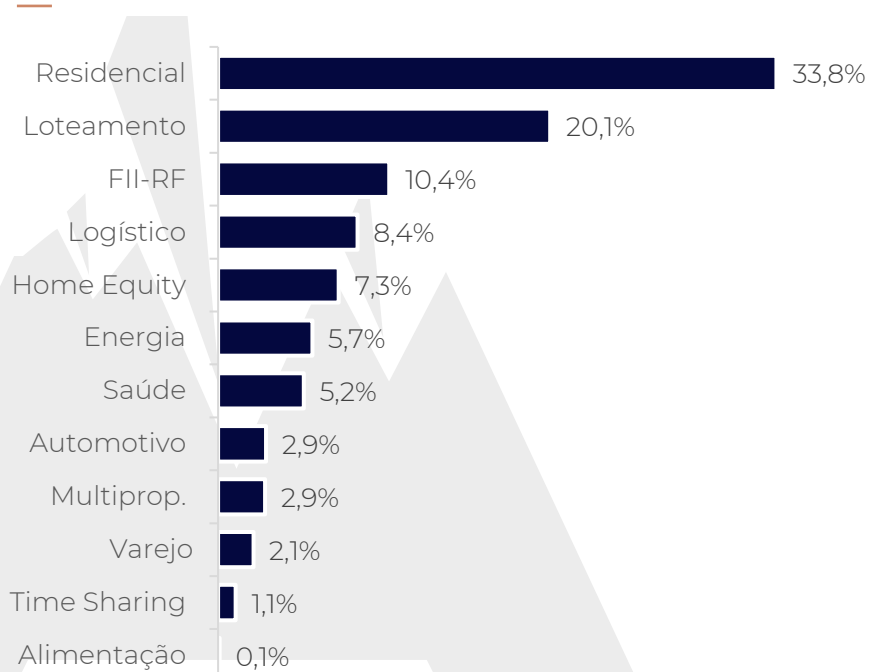
POR TIPO DE SÉRIE³



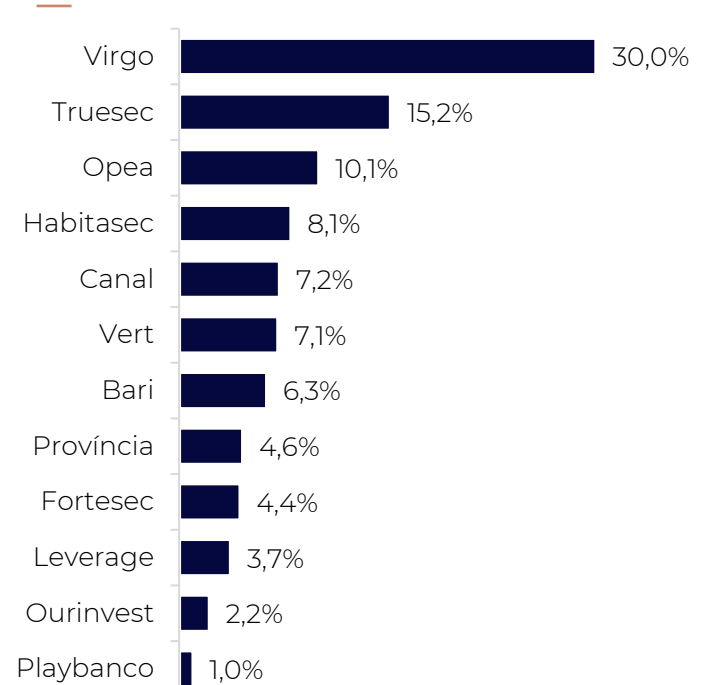
GARANTIA POR REGIÃO



POR SETOR³



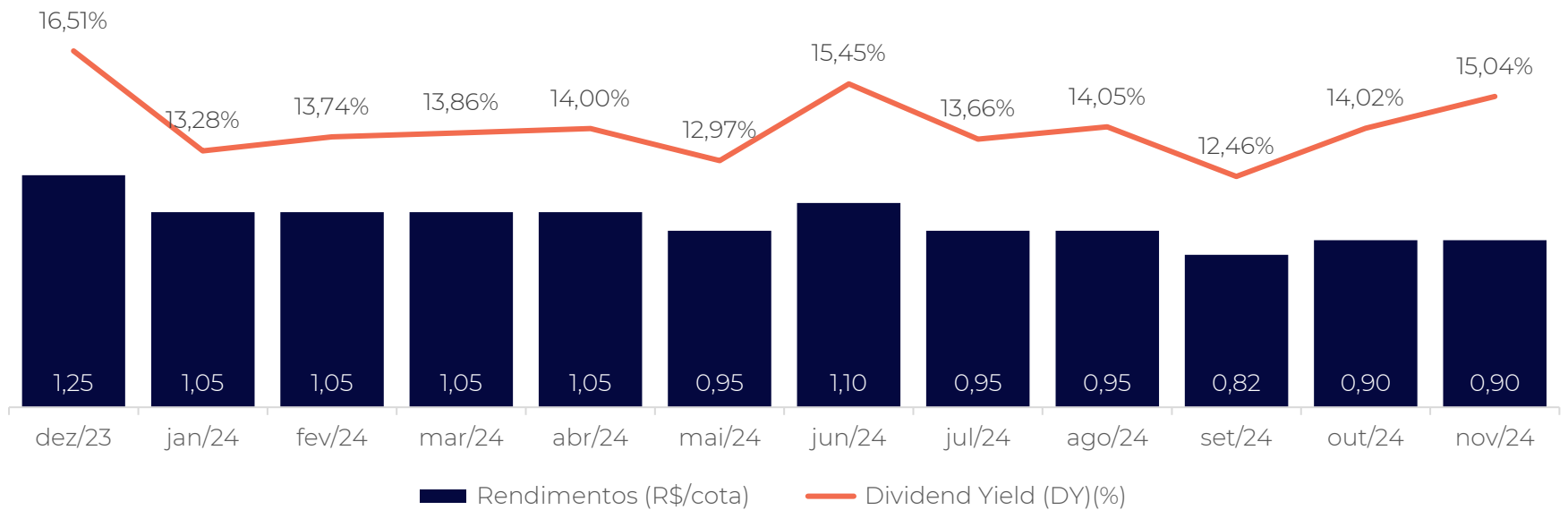
POR SECURITIZADORA³



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

CARTEIRA CONSOLIDADA

DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS - ÚLTIMOS 12 MESES



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO MENSAL

Resultado	Jul/24 (R\$)	Ago/24 (R\$)	Set/24 (R\$)	Out/24 (R\$)	Nov/24 (R\$)	Dez/24 (R\$)	Acumulado 2S24
Receita Ativos	2.323.136	2.380.967	2.076.695	2.475.825	2.134.185		11.390.807
CRIs	2.081.804	2.142.519	1.866.326	2.256.856	1.973.635		10.321.142
Juros + Correção	1.949.576	1.892.711	1.604.352	1.873.444	1.731.705		9.051.788
Ganho de Capital	0	0	0	159.503	0		159.503
Resultado FIs	132.228	249.808	261.974	223.910	241.930		1.109.850
Renda Fixa (líquido)	241.331	238.448	210.368	218.968	160.550		1.069.665
Despesas Operacionais	(212.623)	(257.712)	(223.255)	(212.241)	(223.469)		(1.129.300)
Lucro Líquido - Caixa	2.110.513	2.123.255	1.853.439	2.263.583	1.910.716		10.261.507
Ajuste na Distribuição	1.086	(11.656)	(30.796)	(263.121)	89.746		(214.740)
Distribuição	2.111.599	2.111.599	1.822.644	2.000.462	2.000.462		10.046.767
Distribuição/cota (KIVO11)	0,95	0,95	0,82	0,90	0,90		4,52

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 novembro, a cota a mercado do KIVO11 registrava um deságio de 18,8% em relação à cota patrimonial. Dada a carteira de CRIs do fundo, com duration de 2,76 anos e taxas médias de CDI+4,47% a.a. e IPCA+10,05% a.a., esse deságio resultaria em uma rentabilidade ajustada equivalente a CDI+11,5% a.a. e IPCA+17,4% 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		196.542.317	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 (29/11)		88,42	68		13,2%	19,2%	12,1%	18,1%
Cota Mercado (29/11)		71,83	70		12,4%	18,3%	11,2%	17,2%
Ágio / Deságio PL		-18,8%	72		11,5%	17,4%	10,3%	16,3%
Duration CRIs		2,76	74		10,6%	16,5%	9,5%	15,4%
			76		9,8%	15,6%	8,6%	14,5%
			78		8,9%	14,7%	7,8%	13,6%
			80		8,1%	13,8%	6,9%	12,7%
			82		7,2%	12,9%	6,1%	11,8%
			84		6,4%	12,0%	5,2%	10,9%
			86		5,5%	11,1%	4,4%	10,0%
			88		4,7%	10,2%	3,5%	9,1%
			90		3,8%	9,3%	2,6%	8,2%

Ativo	% PL	% Carteira CRI	Taxa Aquisição
CRI	77%	100%	
CDI+	20%	25%	4,47%
IPCA+	58%	75%	10,05%
FII	13%		
Caixa	10%		

SENSIBILIDADE DE DIVIDENDO vs COTA A MERCADO

	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10
68	14,1%	15,0%	15,9%	16,8%	17,6%	18,5%	19,4%
70	13,7%	14,6%	15,4%	16,3%	17,1%	18,0%	18,9%
72	13,3%	14,2%	15,0%	15,8%	16,7%	17,5%	18,3%
74	13,0%	13,8%	14,6%	15,4%	16,2%	17,0%	17,8%
76	12,6%	13,4%	14,2%	15,0%	15,8%	16,6%	17,4%
78	12,3%	13,1%	13,8%	14,6%	15,4%	16,2%	16,9%
80	12,0%	12,8%	13,5%	14,3%	15,0%	15,8%	16,5%
82	11,7%	12,4%	13,2%	13,9%	14,6%	15,4%	16,1%
84	11,4%	12,1%	12,9%	13,6%	14,3%	15,0%	15,7%
86	11,2%	11,9%	12,6%	13,3%	14,0%	14,7%	15,3%
88	10,9%	11,6%	12,3%	13,0%	13,6%	14,3%	15,0%
90	10,7%	11,3%	12,0%	12,7%	13,3%	14,0%	14,7%

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 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.

TOEX | CARGILL



Paranaguá - PR



Logístico



IPCA + 9,00%



Cota Sênior

- Operação para o financiamento à construção de um armazém na região do porto de Paranaguá - PR;
- Garantias: alienação fiduciária de imóvel; alienação fiduciária de 100% das ações da devedora até a implementação do empreendimento; cessão fiduciária de 100% dos recebíveis do contrato take or pay com Cargill;
- Razão de Garantia: Recebíveis + 70% do valor do estoque mínimo de 1,50x para um empreendimento e 1,30x para outro.

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.

POLLO ACQUA



Poços de Caldas - MG



Residencial



IPCA + 11,00%

- Operação de término de obras em Poços de Caldas - MG, a incorporadora (Pollo) possui um histórico de quase 20 anos de experiência com foco em projetos de médio-alto padrão;
- 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 tem que representar, no mínimo, 130% do saldo devedor da operação.

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.

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.

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

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%.

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

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

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;

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

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.

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.

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.

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