



Dezembro/2025



# R\$ 0,87

Rendimento por cota distribuído em Janeiro/26  
referente ao resultado do mês de Dezembro/25

# 1,34%

Dividend Yield do Mês<sup>1</sup>

# 16,08%

Dividend Yield Anualizado<sup>2</sup>

# 6.842

Número de cotistas

# R\$ 85,31

Cota Patrimonial

# R\$ 64,94

Cota de Mercado (Fechamento – 30/12)

# 0,76x

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.

## SOBRE O FUNDO

Gestor: Kilima Gestão de Recursos Ltda.

Público alvo: Público em Geral

Ticker: KIVO11

ISIN: BRKIVO0TF007

Data de Início: 03/12/2021

Ínicio 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

Cota da 1ª Emissão: R\$ 100,00

Valor Patrimonial: R\$ 189.708.313,1

PL Mercado: R\$ 144,34 milhões

Auditória: Grant Thornton

## OBJETIVO E POLÍTICA DE INVESTIMENTO

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 67% do seu Patrimônio Líquido em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI").

## ADMINISTRAÇÃO E CUSTÓDIA

Administrador: BRL TRUST DTVM

CNPJ: 13.486.793/0001-42

Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros,

São Paulo – SP, CEP 05410-002

<https://www.brltrust.com.br/>

Custodiante: BRL TRUST DTVM

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

<sup>1</sup>Dividendo distribuído no mês corrente dividido pelo preço de fechamento da cota do fundo no último dia do mês anterior.

<sup>2</sup>Dividendo distribuído no mês corrente dividido pelo preço de fechamento da cota do fundo no último dia do mês anterior, anualizado.



## COMENTÁRIO DO GESTOR

Ao longo de 2025, nossa estratégia esteve ancorada na premissa de evitar apostas direcionais e concentrar a alocação em assimetrias bem definidas. Em um ambiente marcado por elevada incerteza fiscal e política no Brasil e um pano de fundo global mais construtivo, priorizamos uma estrutura de risco que permitisse capturar o retorno associado a um cenário internacional benigno sem incorporar o risco específico do Brasil.

Os fundos imobiliários tiveram desempenho positivo em dezembro e no acumulado do ano, superando o CDI. Apesar disso, o comitê avaliou que o movimento recente já precisa boa parte do cenário favorável observado ao longo de 2025.

No mercado local, a principal mudança recente foi o anúncio da candidatura de Flávio Bolsonaro à presidência. Embora uma alternativa de centro-direita ainda não esteja totalmente descartada, sua viabilidade dependerá da evolução das pesquisas ao longo do primeiro trimestre de 2026. A leitura predominante é que se trata de uma candidatura viável, mas relativamente mais vulnerável em um eventual segundo turno contra o atual presidente, além de trazer incertezas quanto à composição de uma possível equipe econômica e sua capacidade de articulação política. Esses riscos limitam o potencial de ganho dos ativos locais.

No mês de dezembro o IFIX (índice de FIIs) fechou em 3.775,56 pontos, com valorização de 3,44% no mês. No acumulado do ano, o IFIX fechou com uma alta expressiva, de 21,15%, muito em função do movimento de recuperação da queda de aproximadamente 6,0% do IFIX em 2024 em decorrência do movimento de alta de juros no Brasil, e que por sua vez tornou o “P/BV” (preço / valor patrimonial) e o “dividend yield” de diversos FIIs um tanto quanto atrativos para o investimento com visão de longo prazo.

Para o mês de dezembro, o fundo anunciou um **dividendo de R\$ 0,87/cota**. O valor distribuído representa um “dividend yield” mensal sobre o preço de fechamento de 1,34% a.m., isento de impostos. Se considerarmos o dividendo do mês corrente, o **dividend yield anualizado é de 16,08%a.a.**

No mês de dezembro, demos continuidade ao processo de oxigenação da carteira de CRIs do fundo, ao integralizar a posição total detida pelo KIVO11 no CRI de Platão Energia (R\$ 10,3 milhões, equivalente por sua vez a 5,4% do PL do fundo), juntamente a um aporte adicional (em recursos) de cerca de R\$ 3,0 milhões no fundo SNEL11 (Suno Energias Limpas FII) em sua oferta primária aberta ao mercado (finalizada no mês dezembro de 2025).

Ao realizar essa transação, acabamos por substituir a posição detida em um único CRI voltado ao desenvolvimento de usinas de energia fotovoltaica por cotas (em igual valor financeiro) do fundo SNEL11, com patrimônio líquido superior a R\$ 900,0 milhões distribuídos em mais de 20 “cases” de investimento no segmento de “energia limpa”, com expectativa de liquidez média diária na B3 superior de R\$ 3,0 milhões e “dividend yield” médio superior a 15,0% a.a.

Acreditamos que concretização dessa transação otimizou ainda mais relação “risco-retorno” e a liquidez média dos ativos que integram o portfólio do KIVO11.



## CRIs EM PROCESSO DE REESTRUTURAÇÃO

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

### CRI Starbucks (0,08% do PL) - atualização em 12/25

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.

Atualmente o papel está sendo marcado no fundo a apenas 6,00% (seis por cento) do seu valor de face. Um eventual ajuste positivo na marcação a mercado do papel será devidamente comunicado pela equipe de gestão a todos os cotistas do KIVO11.

### CRI Ekko Séries 1 e 2 (1,55% do PL) - atualização em 08/09

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).

Conforme última atualização no dia 08/09, uma Assembleia Especial de Titulares do CRI deve ser convocada formalmente ainda em setembro de maneira a deliberar sobre a aprovação da contratação de uma nova construtora para realizar o estudo de viabilidade técnico-financeira do Empreendimento e recomendar medidas necessárias para a maximização da recuperação dos créditos devidos pela devedora, e também a contratação de assessoria jurídica para realizar estudo de viabilidade jurídica, incluindo a realização de due diligence com o objetivo de levantar passivos judiciais, extrajudiciais e tributários vinculados ao empreendimento, assim como maximizar a recuperação dos créditos devidos. Atualmente, considerando-se as duas séries, os papéis estão sendo marcados a uma média de 14,53% do seu valor de face.

### CRI Olimpo (1,15% do PL) – atualização em 08/09

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. Na última assembleia, realizada em junho de 2025 foi ratificada a contratação de Assessor Legal para assessorar a Emissora nas negociações e procedimentos judiciais e extrajudiciais, conforme o caso.

### 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.



## CARTEIRA CONSOLIDADA

	R\$	% do PL							
Posição em CRIs	104.921.432,7	55,3%	Indexador	Taxa (cpa.)	% MTM	Duration	Vcto.	Código	Emissor
<b>Residencial</b>	<b>56.619.294,2</b>	<b>29,8%</b>	<b>IPCA-A +</b>	<b>11,53%</b>	<b>98,90%</b>	<b>1,56</b>			
Concrest	8.463.751,0	4,5%	IPCA+	12,0%	99,8%	2,17	jun-28	24H2277797	Opea
Telar	7.542.439,0	4,0%	IPCA+	11,3%	100,1%	0,94	dez-26	23L2517577	Província
Costa Hirota	4.265.954,2	2,2%	IPCA+	11,0%	102,5%	2,65	set-28	24I2111545	Província
Patriarca	4.176.237,5	2,2%	IPCA+	10,9%	100,6%	1,40	jul-27	24G1627395	Playbanco
Cond. Terraz	4.795.907,9	2,5%	IPCA+	12,6%	96,7%	1,57	out-27	24D3314338	Canal
Cond. Terraz	4.795.600,9	2,5%	IPCA+	12,4%	96,7%	1,57	out-27	24D3314465	Canal
Santa Lúcia	3.643.842,2	1,9%	IPCA+	10,5%	100,1%	0,94	dez-26	23J2272828	Truesec
Bfabbriani	2.032.734,4	1,1%	IPCA+	9,2%	102,6%	4,20	dez-34	21G0759091	Truesec
VCA	207.183,4	0,1%	IPCA+	9,5%	100,6%	3,50	set-26	25H4845788	Habitasec
Realiza You Inc	7.090.625,1	3,7%	CDI+	5,0%	100,0%	1,35	jul-27	24F2007358	Habitasec
Realiza Série 2	5.266.116,4	2,8%	CDI+	4,3%	99,6%	0,78	nov-26	21L0329279	Vert
Arquiplan	3.069.851,3	1,6%	CDI+	5,0%	100,0%	1,35	jul-27	24F2009551	Habitasec
Pollo Skyline	767.989,4	0,4%	CDI+	4,3%	105,1%	0,57	mar-27	22C1024589	Canal
Pollo Native	501.061,3	0,3%	CDI+	4,0%	100,0%	2,20	dez-28	25K2714334	Opea
<b>Loteamento</b>	<b>19.595.093,9</b>	<b>10,3%</b>	<b>IPCA-A +</b>	<b>9,84%</b>	<b>84,20%</b>	<b>4,48</b>			
FGR II	6.028.309,3	3,2%	IPCA+	9,5%	109,4%	6,24	set-41	24I2268708	Canal
Over Urbanismo	4.817.508,1	2,5%	IPCA+	11,0%	97,1%	5,89	nov-34	24K3211803	Virgo
Vic Engenharia	3.549.791,5	1,9%	IPCA+	9,5%	92,3%	3,01	jun-32	22F1135958	Habitasec
EKKO Live 1 / 2	1.440.003,7	0,8%	IPCA+	9,0%	21,3%	2,07	fev-28	22B0555800	Ourinvest
EKKO Live 1 / 2 (1)	1.570.764,3	0,8%	IPCA+	9,0%	7,9%	0,00		22B0555782	Ourinvest
Lote5	1.687.655,7	0,9%	IPCA+	10,0%	90,1%	4,80	jul-37	24B1573243	Leverage
Pollo Native	501.061,3	0,3%	CDI+	4,00%	100,0%	2,69	mai-29	25K2729143	Opea
<b>BTS ("Built to suit")</b>	<b>16.532.764,7</b>	<b>8,7%</b>	<b>IPCA-A</b>	<b>9,38%</b>	<b>89,74%</b>	<b>3,75</b>			
Keralty (saúde)	7.630.465,6	4,0%	IPCA+	10,0%	82,4%	5,20	fev-33	23D1333883	Virgo
Braspark (logística)	3.508.990,0	1,8%	IPCA+	8,0%	94,0%	2,37	ago-31	21H0926710	Virgo
Roldão (varejo)	3.480.763,3	1,8%	IPCA+	8,5%	96,1%	3,68	jan-34	24A2579147	Leverage
HUB / Iveco (automotivo)	1.912.545,8	1,0%	IPCA+	11,0%	99,4%	0,58	fev-27	23B1690001	Virgo
<b>Multipropriedade / Time Sharing</b>	<b>6.403.230,6</b>	<b>3,4%</b>	<b>IPCA-A +</b>	<b>8,48%</b>	<b>84,51%</b>	<b>2,03</b>			
OP Resort (Multiprop.)	2.485.833,8	1,3%	IPCA+	9,0%	96,7%	2,72	mar-32	21G0511750	Fortesec
GVI (Multiprop.)	2.269.255,2	1,2%	IPCA+	7,0%	62,1%	1,51	Jul-30	21F0950048	Fortesec
Beachpark (Time Sharing)	1.648.141,6	0,9%	IPCA+	9,8%	96,9%	1,70	nov-28	21K0914380	Truesec
<b>Outras estratégias</b>	<b>5.771.049,4</b>	<b>3,0%</b>	<b>IPCA-A +</b>	<b>3,45%</b>	<b>91,85%</b>	<b>5,00</b>			
Keycash Sr. (Home Equity)	5.643.361,3	3,0%	IPCA+	9,5%	93,8%	5,09	mai-43	24F1278543	Virgo
Starbucks (alimentação)	127.688,1	0,1%	CDI+	5,5%	6,0%	0,92	ago-27	21H0176508	Virgo
<b>Posição em Fils</b>	<b>36.914.607,3</b>	<b>19,5%</b>							
Invista BBP	12.902.601,7	6,8%							
FII TG Ativo Real (TGAR11)	3.050.400,0	1,6%							
FII Manatí (MANA11)	2.758.794,8	1,5%							
Zavit Crédito (ZAVC11)	1.518.936,8	0,8%							
Pátria Receb. Imob. (HGCR11)	910.022,9	0,5%							
Valora CRI CDI (VGIR11)	885.270,1	0,5%							
RBR High Grade (RBRR11)	829.463,0	0,4%							
Kinea Índice Preços (KNIP11)	806.077,6	0,4%							
REC Master Fundo de Cotas	910.767,9	0,5%							
Suno Energias Limpas	12.342.272,6	6,5%							
<b>Caixa</b>	<b>47.872.273,0</b>	<b>25,2%</b>							

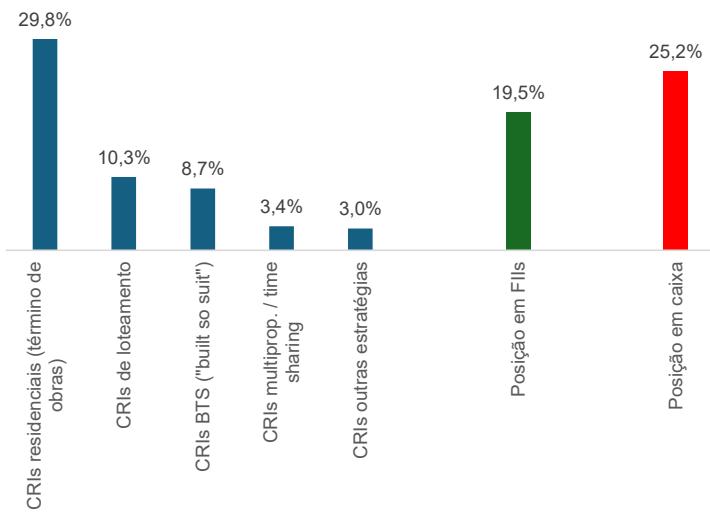
(1) A série em questão do CRI EKKO vencem em FEV/25, motivo pelo qual não apresenta data de vencimento e duration

OBS: o CRI Olimpo (vencido) está sendo reavaliado, e seu valor consta no ativo do fundo, mas não na carteira



## CARTEIRA CONSOLIDADA

### FUNDO EM % POR CLASSE DE ATIVO

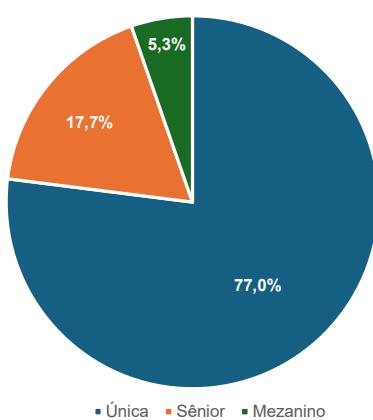


### CARTEIRA DE CRIs (indicadores gerais)

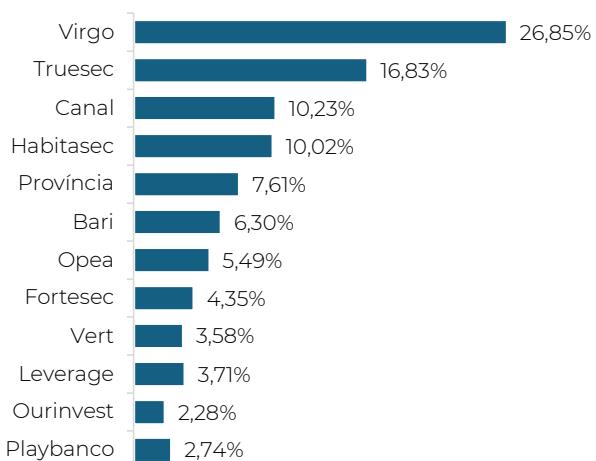
<u>% do PL total do fundo</u>	<b>55,3%</b>
<u>Total de operações</u>	<b>30</b>
Operações adimplentes	26
Operações inadimplentes e/ou vencidas	4
<u>Concentração da carteira</u>	
% do maior devedor	5,3%
% dos 5 maiores devedores	22,7%
% dos 10 maiores devedores	37,6%
% da carteira de CRIs em CDI +	16,5%
Taxa média (de compra) das operações em CDI +	<b>4,7% CDI +</b>
% da carteira de CRIs em IPC-A +	83,5%
Taxa média (de compra) das operações em IPC-A +	<b>10,4% IPC-A +</b>
Duration médio da carteira (em anos)	<b>2,66</b>
Marcação a mercado ("MTM") - média da carteira **	<b>93,4%</b>

\*\* Em relação ao preço de curva / valor de face dos CRIs

### CARTEIRA DE CRIs (por tipo de série)



### CARTEIRA DE CRIs (por securitizadora)

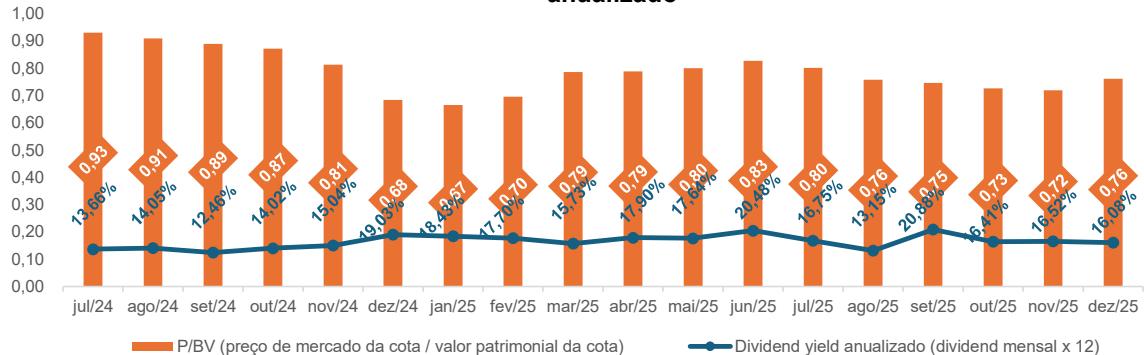




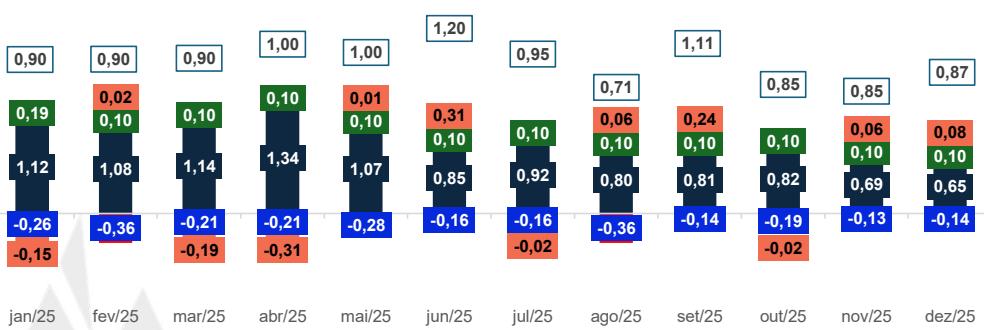
# DESEMPENHO

**"DIVIDEND YIELD" ANUALIZADO E "P/BV" (PREÇO / VALOR PATRIMONIAL)**

**KIVO11 - evolução de P/BV (preço / valor patrimonial) e dividend yield anualizado**



KIVO11 - DRE (R\$ milhares) - resultados gerenciais (efeito caixa), com base no total auferido em cada mês													
	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25	Ano (total)
Receita total consolidada	2.913,3	2.755,5	2.899,8	3.397,8	2.818,5	2.319,2	2.515,8	2.234,0	2.259,1	2.336,2	2.023,6	2.047,5	30.520,4
Receita total de CRIs	2.496,9	2.391,9	2.525,0	2.980,9	2.367,7	1.894,1	2.049,2	1.783,2	1.792,1	1.832,5	1.544,1	1.443,8	23.657,3
Juros + correção	2.496,9	2.391,9	2.511,6	2.980,9	2.367,7	1.894,1	2.049,2	1.783,2	1.792,1	1.832,5	1.544,1	1.443,8	23.644,0
Ganho de capital	0,0	0,0	13,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	13,3
Resultado de FIIs	198,3	214,8	218,4	222,6	225,9	223,1	223,4	223,3	220,6	219,2	217,9	219,7	2.627,3
Resultado da alocação do caixa em renda fixa	218,1	148,8	156,4	194,3	224,8	202,0	243,2	227,6	246,5	284,6	261,6	384,0	2.792,0
Líquido de I.R													
Despesas operacionais	(570,1)	(794,3)	(470,8)	(477,6)	(617,0)	(349,6)	(364,6)	(794,1)	(318,3)	(412,9)	(278,2)	(300,2)	(5.747,6)
<sup>** Inclui outros resultados que impactam o caixa</sup>													
Resultado líquido (regime de caixa)	2.343,2	1.961,2	2.429,0	2.920,2	2.201,5	1.969,6	2.151,3	1.440,0	1.940,8	1.923,3	1.745,4	1.747,3	24.772,8
Ajustes na distribuição	(342,7)	39,3	(428,6)	(697,5)	21,2	697,7	(39,7)	138,2	526,4	(34,0)	143,9	186,5	210,8
Rendimentos apropriados	2.000,5	2.000,5	2.000,5	2.222,7	2.222,7	2.667,3	2.111,6	1.578,1	2.467,2	1.889,3	1.889,3	1.933,8	24.983,6
Quantidade de cotas	2.222.736	2.222.736	2.222.736	2.222.736	2.222.736	2.222.736	2.222.736	2.222.736	2.222.736	2.222.736	2.222.736	2.222.736	22.227.360
Distribuição efetiva por cota	0,90	0,90	0,90	1,00	1,00	1,20	0,95	0,71	1,11	0,85	0,85	0,87	11,24



- Ajustes na distribuição
- Despesas operacionais somadas e outros resultados que impactam o caixa
- Resultado da alocação do caixa em renda fixa (líquido de I.R) e FIIs
- Rendimento total de CRIs



## 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.

No final de dezembro, a cota a mercado do KIVO11 registrava um deságio de 23,9% em relação à cota patrimonial. Dada a carteira de CRIs do fundo, com duration de 2,66 anos e taxas médias de CDI+4,7% a.a. e IPCA+10,4% a.a., esse deságio resultaria em uma rentabilidade ajustada equivalente a CDI+4,7% a.a. e IPCA+11,5% 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 (R\$)		189.708.313,1
Cota PL 30/12	85,31391997	
Cota Mercado 30/12	64,90	
Ágio / Deságio PL	-23,9%	
Duration CRIs	2,66	

Ativo	% PL	% Carteira CRI	Taxa Aquisição
CRI	55,31%	100,0%	
CDI+	9,13%	16,5%	4,7%
IPCA+	46,17%	83,5%	10,4%
FII	19,46%		
Caixa	25,23%		

Preço Mercado	Carteira de CRIs1	
	Spread a.a. (CDI+)	Spread a.a. (IPCA+)
49,9	5,4%	12,0%
52,9	5,4%	11,9%
55,9	5,3%	11,7%
58,9	5,2%	11,6%
61,9	5,2%	11,4%
64,9	5,1%	11,3%
67,9	5,0%	11,2%
70,9	5,0%	11,0%
73,9	4,9%	10,9%
76,9	4,9%	10,8%
79,9	4,8%	10,6%
82,9	4,7%	10,5%

### SENSIBILIDADE DE DIVIDENDO vs COTA A MERCADO

Preço da cota	Dividendo mensal distribuído / cota						
	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10
49,9	19,2%	20,4%	21,6%	22,8%	24,0%	25,3%	26,5%
52,9	18,1%	19,3%	20,4%	21,6%	22,7%	23,8%	25,0%
55,9	17,2%	18,2%	19,3%	20,4%	21,5%	22,5%	23,6%
58,9	16,3%	17,3%	18,3%	19,4%	20,4%	21,4%	22,4%
61,9	15,5%	16,5%	17,4%	18,4%	19,4%	20,4%	21,3%
64,9	14,8%	15,7%	16,6%	17,6%	18,5%	19,4%	20,3%
67,9	14,1%	15,0%	15,9%	16,8%	17,7%	18,6%	19,4%
70,9	13,5%	14,4%	15,2%	16,1%	16,9%	17,8%	18,6%
73,9	13,0%	13,8%	14,6%	15,4%	16,2%	17,1%	17,9%
76,9	12,5%	13,3%	14,0%	14,8%	15,6%	16,4%	17,2%
79,9	12,0%	12,8%	13,5%	14,3%	15,0%	15,8%	16,5%
82,9	11,6%	12,3%	13,0%	13,8%	14,5%	15,2%	15,9%

#### Disclaimers\*:

As taxas CDI+ e IPCA+ são calculadas a partir do spread de aquisição da carteira, ajustado pelo ágio/deságio da cota de mercado em relação à cota patrimonial, ao longo da duration média dos CRIs.

Essas informações não devem ser consideradas como promessa ou garantia de rentabilidade futura.

Fórmula: Spread Ajustado = Spread Aq. \*  $(1 - ((P/PL - 1)/\text{Duration}))$

\*Essa rentabilidade considera apenas a carteira de CRI, desconsiderando a alocação em caixa e em FII;



## DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

### GRUPO CEM 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 Pinda-monhangaba
- 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 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 alugueis 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%: somatório 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 Vitanon 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 – Cota Sênior



IPCA + 8,50%

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 – Cota Sênior  
IPCA + 9,50%

- 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 impontualidades 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 Faiçalville em Goiânia, Goiás, desenvolvido pela Realiza Incorporadora. O projeto já está lançado, obras iniciadas e bem vendido.
- Garantias: alienação fiduciária 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;

### CONCRESL



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 Concresl, incorporadora e construtora com 30 anos de experiência na região mato grossense.
- Garantias: alienação fiduciária 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 fiduciária 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



Aragoíânia - GO



Residencial



IPCA + 11,00%

- Operação de financiamento a construção de um loteamento para sítio localizado em Aragoíânia, 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

W W W . K I L I M A . C O M . B R

k i v o 1 1 @ k i l i m a . c o m . b r



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 integram 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

