

KIVO

Dezembro/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\$ 194,6 Milhões**PL Mercado em 31/12:** R\$ 133,1 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\$ 0,95

Rendimento por cota distribuído em Janeiro/25 referente ao resultado do mês de Dezembro/24

1,59%

Dividend Yield do Mês¹

19,57%

Dividend Yield 12 meses Anualizado²

6.460

Número de cotistas

R\$ 87,54

Cota Patrimonial

R\$ 59,89

Cota de Mercado (Fechamento – 31/12)

0,68x

Cota a Mercado sobre Cota Patrimonial

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



COMENTÁRIO DO GESTOR

No Brasil, o mês foi marcado por um **desempenho negativo nos mercados financeiros**. A bolsa recuou, o dólar subiu e a curva de juros apresentou elevação, reflexos de uma inflação implícita em alta e da ausência de respostas fiscais efetivas. O Banco Central sinalizou **novos aumentos na taxa Selic** para conter as pressões inflacionárias, enquanto as intervenções no câmbio se intensificaram. O agravamento do cenário fiscal, combinado com o aperto das condições financeiras, aponta para uma **desaceleração econômica significativa em 2025**, com impactos adversos nos mercados locais.

O ambiente político continua complexo, com um **déficit fiscal elevado** e a queda na popularidade do governo dificultando a implementação de medidas eficazes. Esse contexto **aumenta as incertezas para 2025, especialmente no mercado de crédito**. Diante desse panorama, **ativos pós-fixados e títulos indexados à inflação emergem como opções mais resilientes**, proporcionando proteção contra os riscos fiscais e monetários que seguem como principais preocupações no curto prazo.

O mercado de **fundos imobiliários** enfrentou um **2024 desafiador**, marcado por um cenário de juros elevados e **deterioração das condições macroeconômicas**. Após um início promissor, o ano foi impactado pelo ciclo de alta da Selic, que chegou a 12,25% ao final do período, além das incertezas fiscais, valorização do dólar e pressões inflacionárias, **reduzindo o apetite por risco dos investidores**. Nesse cenário, o IFIX registrou queda de 0,67% em dezembro, encerrando o ano com uma **desvalorização acumulada de 5,89%**. Esse ambiente segue desafiador, especialmente para fundos de tijolo (lajes corporativas e shoppings) e FOFs, enquanto 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 31,60%**, 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 dezembro, **investimos R\$ 11 milhões**, sendo:

- Aquisição de R\$ 4,8 milhões do CRI Over Urbanismo, operação de financiamento a obra e carteira remunerando a IPCA+11,00%;
- Aquisição de R\$ 4,8 milhões do CRI Levon Morumbi, operação de financiamento a obra na cidade de São Paulo, remunerando a IPCA+10,50%a.a.
- Aquisição de R\$ 300 mil do CRI Costa Hirota, operação de financiamento a obra na cidade de São Paulo, remunerando a IPCA+11,00%a.a.;
- Aquisição de R\$ 1 milhão em outros fundos imobiliários, entendemos que são oportunidades para ganho de capital futuro devido o desconto neste mercado.

Em dezembro também houve o pré-pagamento do CRI Toex, que gerou um prêmio de R\$157mil o equivalente a R\$0,07/cota de resultado para o fundo. A gestão continua sendo 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\$ 0,95/cota**, que foram pagos em 15/01. O valor distribuído representa um dividend yield mensal sobre o preço de fechamento de 1,59% a.m., isento de impostos. No ano, a gestão distribuiu R\$11,72/cota e optou por virar o ano com uma reserva que será distribuída nos próximos meses. Se considerarmos os dividendos dos últimos 12 meses o **dividend yield é de 19,57%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 dezembro, representava cerca de 0,80% 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 de 2024. 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.

CRI Bfabbriani

Em dezembro finalizamos a reestruturação dessa operação, que se tornou um CRI de carteira e teve seu vencimento prorrogado para dezembro de 2034.

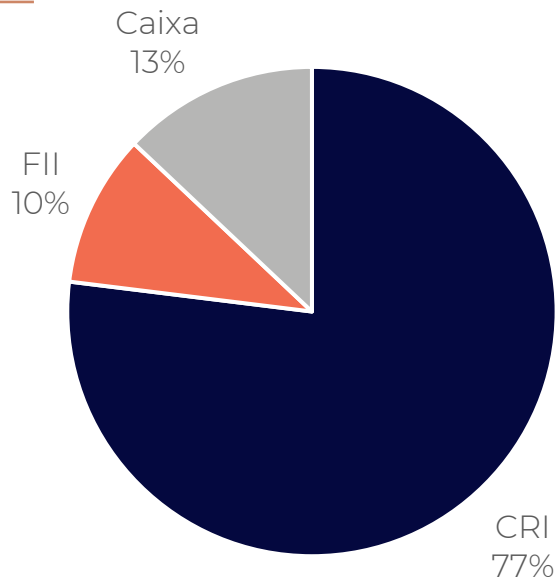
**CARTEIRA CONSOLIDADA**

Ativo	Código	Nome	Emissor	Posição (R\$)	% PL	Index.	Taxa de Compra	Vcto.	Duration	Setor
CRI	24C1693601	São Benedito	Bari	9.549.434	4,9%	CDI+	3,50%	mar-31	2,94	Loteamento
CRI	23H2516003	Platão Energia	Truesec	9.415.093	4,8%	IPCA+	11,00%	set-37	4,37	Energia
CRI	23D1333883	Keralty	Virgo	8.437.415	4,3%	IPCA+	10,00%	fev-33	5,71	Saúde
CRI	24H2277797	Concresul	Opea	7.750.181	4,0%	IPCA+	12,00%	jun-28	2,94	Residencial
CRI	21L0939502	Olimpo	Truesec	7.664.166	3,9%	IPCA+	11,00%	jan-25	0,14	Loteamento
CRI	24F2007358	Realiza	Habitasec	7.069.742	3,6%	CDI+	5,00%	jul-27	2,09	Residencial
CRI	23L2517577	Telar	Província	6.944.524	3,6%	IPCA+	11,25%	dez-26	1,86	Residencial
CRI	24F1278543	Keycash Sr.	Virgo	6.756.638	3,5%	IPCA+	9,50%	mai-43	5,29	Home Equity
CRI	21H0926710	Brspark	Virgo	6.719.236	3,5%	IPCA+	8,00%	ago-31	2,73	Logístico
CRI	21L0329279	You Inc	Vert	5.520.566	2,8%	CDI+	4,25%	nov-26	1,64	Residencial
CRI	23G1452079	Vitacon 2	Virgo	5.491.283	2,8%	CDI+	4,25%	jan-28	2,39	Residencial
CRI	24D0770247	BlueAsset	Vert	5.144.059	2,6%	IPCA+	9,00%	mar-34	3,41	Home Equity
CRI	22F1135958	Vic Engenharia	Habitasec	5.030.078	2,6%	IPCA+	9,50%	jun-32	3,45	Loteamento
CRI	22I1555972	Vitacon Mez.	Virgo	4.894.334	2,5%	CDI+	5,75%	set-26	1,55	Residencial
CRI	24D5109591	Levon Morumbi	Truesec	4.839.147	2,5%	IPCA+	10,50%	nov-38	4,16	Residencial
CRI	24K3211803	Over Urbanismo	Virgo	4.721.702	2,4%	IPCA+	11,00%	nov-34	6,29	Loteamento
CRI	22I1555753	Vitacon Sr.	Virgo	3.770.614	1,9%	CDI+	5,00%	set-26	1,56	Residencial
CRI	24A2579147	Roldão	Leverage	3.499.271	1,8%	IPCA+	8,50%	jan-34	4,20	Varejo
CRI	23B1690001	HUB/lveco	Virgo	3.442.299	1,8%	IPCA+	11,00%	fev-27	1,07	Automotivo
CRI	24K1685332	Talfin	Virgo	2.906.675	1,5%	IPCA+	11,00%	nov-27	2,50	Residencial
CRI	24E2453531	FGR	Canal	2.759.616	1,4%	IPCA+	9,00%	jun-41	4,44	Loteamento
CRI	21G0511750	OP Resort	Fortesec	2.729.945	1,4%	IPCA+	9,00%	mar-32	3,25	Multiprop.
CRI	24D3314338	Cond. Terraz	Canal	2.396.824	1,2%	IPCA+	12,60%	out-27	2,31	Residencial
CRI	24D3314465	Cond. Terraz	Canal	2.396.557	1,2%	IPCA+	12,40%	out-27	2,31	Residencial
CRI	21G0759091	Bfabbriani	Truesec	2.251.271	1,2%	IPCA+	10,00%	dez-34	0,11	Residencial
CRI	21F0950048	GVI	Fortesec	2.107.607	1,1%	IPCA+	7,00%	dez-29	1,90	Multiprop.
CRI	24B1573243	Lote5	Leverage	1.952.465	1,0%	IPCA+	10,00%	jul-37	4,38	Loteamento
CRI	20D1003071	Grupo Cem II	Fortesec	1.797.565	0,9%	IPCA+	7,50%	mai-30	2,23	Loteamento
CRI	21K0914380	Beachpark	Truesec	1.789.816	0,9%	IPCA+	9,75%	nov-28	2,36	Time Sharing
CRI	22B0555800	EKKO Live 2	Ourinvest	1.747.172	0,9%	IPCA+	9,00%	fev-28	2,17	Loteamento
CRI	22B0555782	EKKO Live 2	Ourinvest	1.601.726	0,8%	IPCA+	9,00%	fev-25	0,06	Loteamento
CRI	24I2268708	FGR II	Canal	1.576.853	0,8%	IPCA+	9,50%	set-41	6,69	Loteamento
CRI	22C1024589	Arquiplan	Canal	1.547.459	0,8%	CDI+	4,25%	mar-27	1,01	Residencial
CRI	24G1627395	Patriarca	Playbanco	1.544.902	0,8%	IPCA+	10,90%	jul-27	2,22	Residencial
CRI	23J2272828	Santa Lúcia	Truesec	1.503.595	0,8%	IPCA+	10,50%	dez-26	1,87	Residencial
CRI	24I2111545	Costa Hirota	Província	290.336	0,1%	IPCA+	11,00%	set-28	3,55	Residencial
CRI	21H0176508	Starbucks	Virgo	176.511	0,1%	CDI+	5,50%	ago-27	2,99	Alimentação
FII	Invista BBP	FII Invista BBP	Invista	11.866.721	6,1%	IPCA+	9,50%	jun-44		FII-RF
FII	TGAR11	FII TG Ativo Real	TG Core	2.895.912	1,5%					FII
FII	MANA11	FII Manatí	Manatí	2.338.719	1,2%	-	-	-		FII
FII	ZAVC11	Zavit Crédito	Zavit	1.487.513	0,8%	-	-	-		FII
FII	HGCR11	Pátria Receb. Imob.	Pátria	287.217	0,1%					
FII	KNIP11	Kinea Índice Preços	Kinea	270.900	0,1%					
FII	RBRR11	RBR High Grade	RBR	248.250	0,1%					
FII	VGIR11	Valora CRI CDI	Valora	232.789	0,1%					
Caixa	-	Caixa	-	25.212.365	13,0%	%CDI				Caixa
				194.577.063	100,0%			2,98		

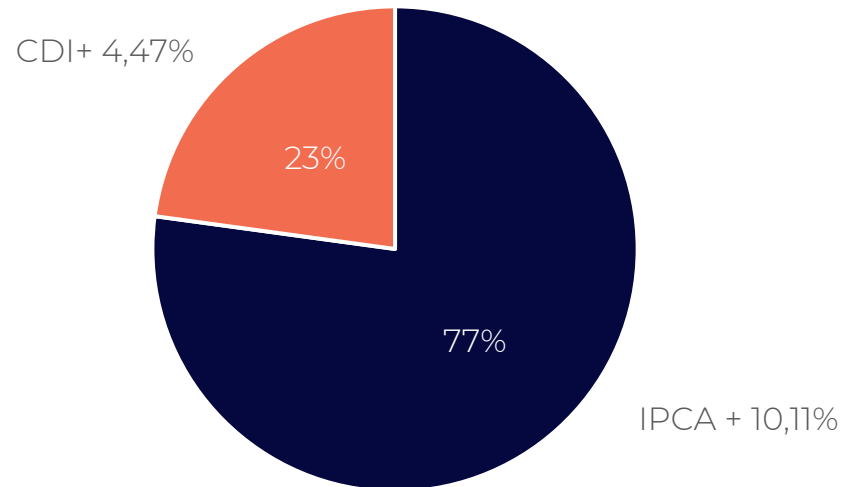


CARTEIRA CONSOLIDADA

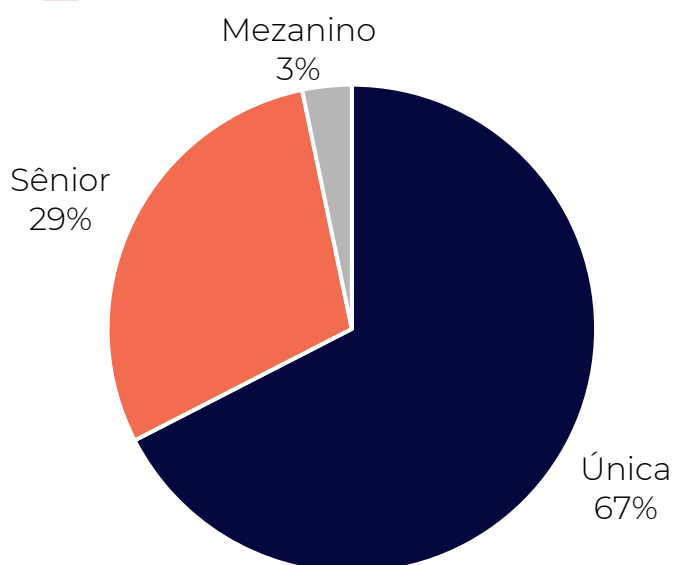
POR CLASSE DE ATIVO



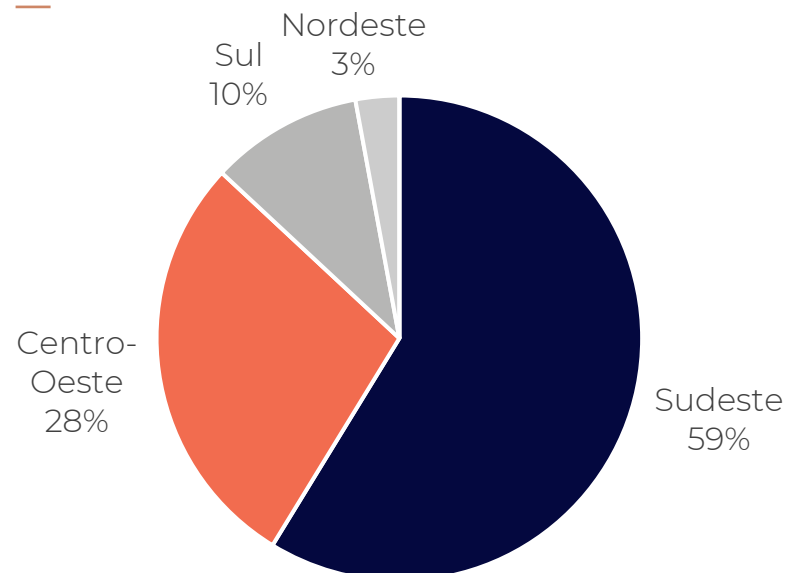
POR INDEXADOR³



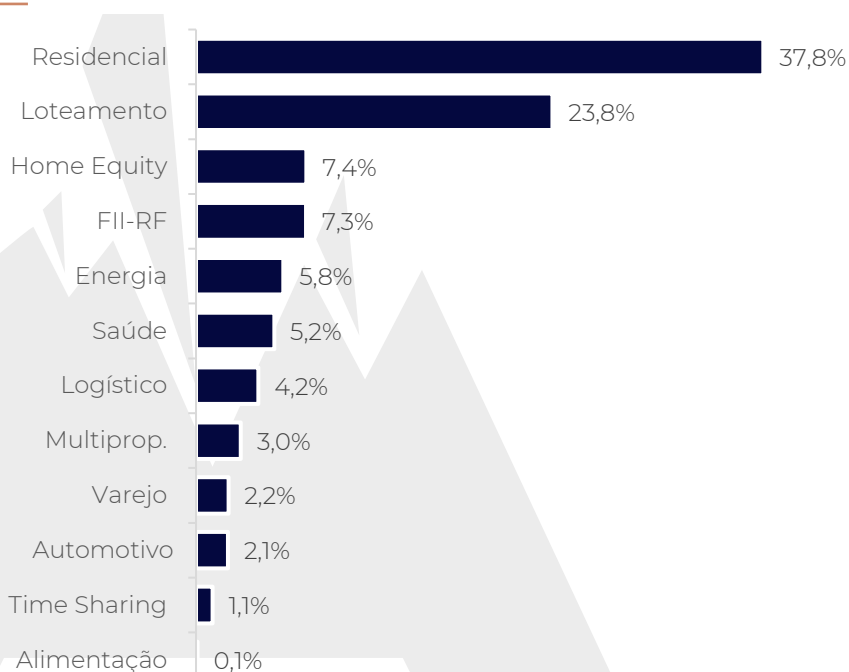
POR TIPO DE SÉRIE³



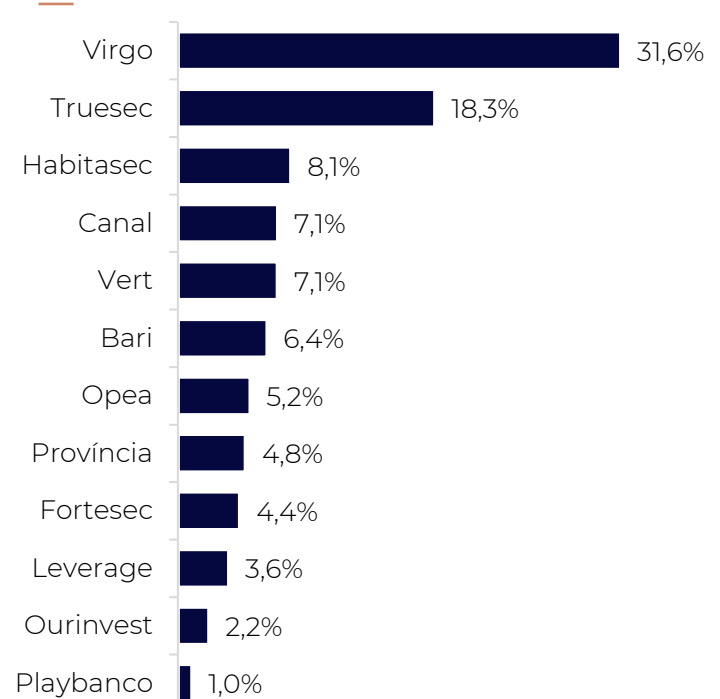
GARANTIA POR REGIÃO



POR SETOR³



POR SECURITIZADORA³

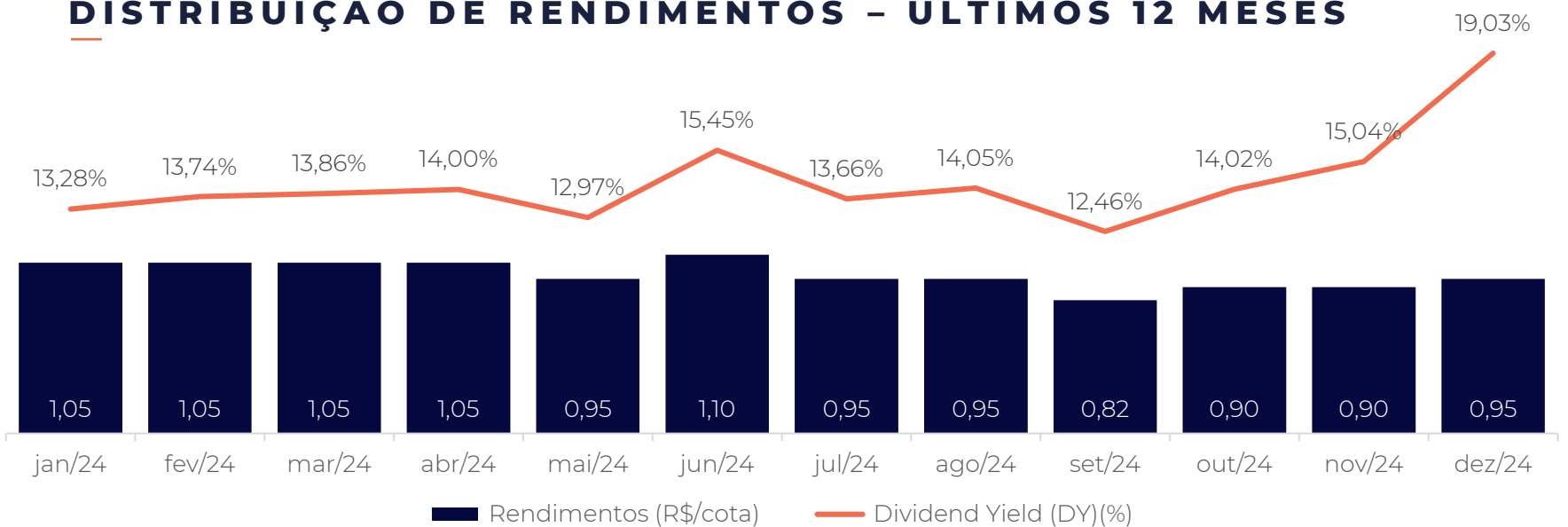


Nota 3: Percentuais relativos somente à parcela alocada em CRIs.



CARTEIRA CONSOLIDADA

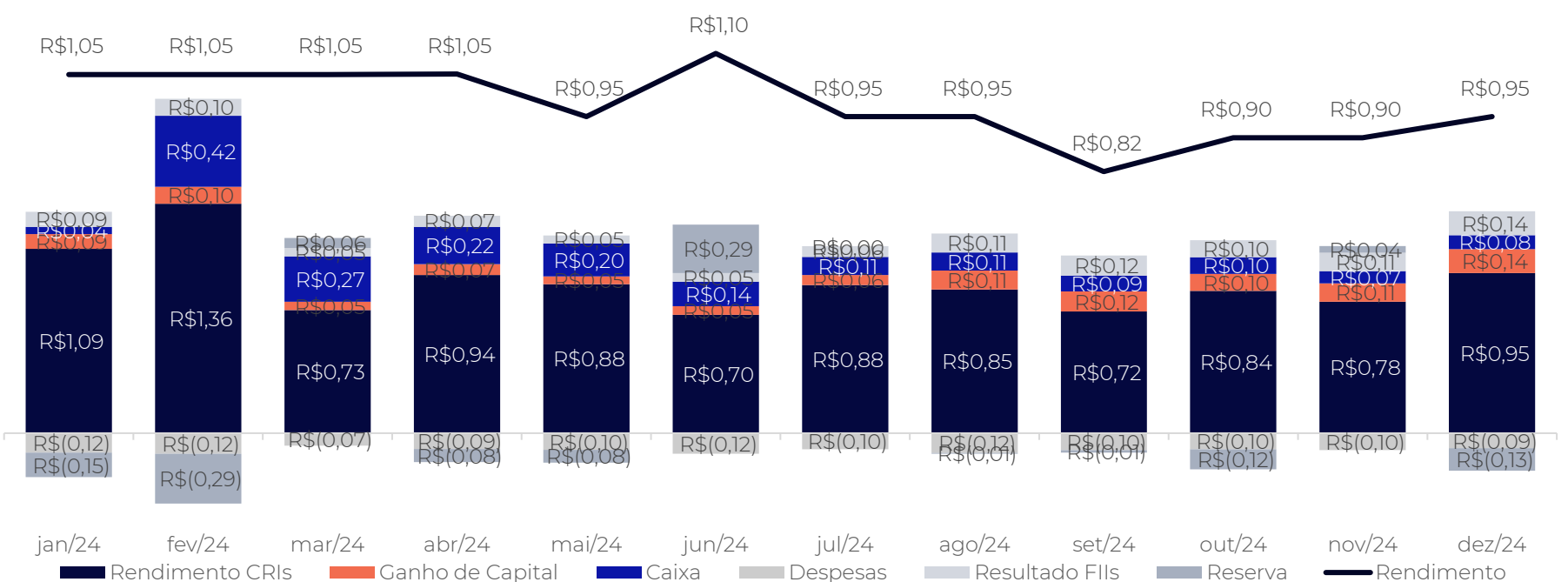
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS - ÚLTIMOS 12 MESES



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	2.538.928	13.929.735
CRIs	2.081.804	2.142.519	1.866.326	2.256.856	1.973.635	2.358.458	12.679.599
Juros + Correção	1.949.576	1.892.711	1.604.352	1.873.444	1.731.705	2.043.142	11.094.930
Ganho de Capital	0	0	0	159.503	0	0	159.503
Resultado FIIs	132.228	249.808	261.974	223.910	241.930	315.316	1.425.166
Renda Fixa (líquido)	241.331	238.448	210.368	218.968	160.550	180.470	1.250.136
Despesas Operacionais	(212.623)	(257.712)	(223.255)	(212.241)	(223.469)	(198.617)	(1.327.917)
Lucro Líquido - Caixa	2.110.513	2.123.255	1.853.439	2.263.583	1.910.716	2.340.311	12.601.818
Ajuste na Distribuição	1.086	(11.656)	(30.796)	(263.121)	89.746	(228.712)	(443.453)
Distribuição	2.111.599	2.111.599	1.822.644	2.000.462	2.000.462	2.111.599	12.158.366
Distribuição/cota (KIVO11)	0,95	0,95	0,82	0,90	0,90	0,95	5,47

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 31,6% em relação à cota patrimonial. Dada a carteira de CRIs do fundo, com duration de 2,82 anos e taxas médias de CDI+4,47% a.a. e IPCA+10,17% a.a., esse deságio resultaria em uma rentabilidade ajustada equivalente a CDI+16,1% a.a. e IPCA+22,5% 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	194.577.063
Cota PL (31/12)	87,54
Cota Mercado (31/12)	59,89
Ágio / Deságio PL	-31,6%
Duration CRIs	2,82

Ativo	% PL	% Carteira CRI	Taxa Aquisição
CRI	77%	100%	
CDI+	20%	25%	4,47%
IPCA+	57%	75%	10,17%
FII	10%		
Caixa	13%		

Preço Mercado	Spread a.a. (CDI+)		Spread a.a. (IPCA+)	
	25% da Carteira	75% da Carteira	25% da Carteira	75% da Carteira
57	17,4%	23,8%	16,3%	22,6%
60	16,1%	22,5%	15,0%	21,3%
63	14,9%	21,1%	13,7%	20,0%
66	13,6%	19,8%	12,4%	18,6%
69	12,3%	18,4%	11,2%	17,3%
72	11,1%	17,1%	9,9%	16,0%
75	9,8%	15,8%	8,6%	14,6%
78	8,5%	14,4%	7,4%	13,3%
81	7,2%	13,1%	6,1%	11,9%
84	6,0%	11,7%	4,8%	10,6%
87	4,7%	10,4%	3,6%	9,3%
90	3,4%	9,1%	2,3%	7,9%

SENSIBILIDADE DE DIVIDENDO vs COTA A MERCADO

	0,80	0,85	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10
57	16,8%	17,9%	18,9%	20,0%	21,1%	22,1%	23,2%
60	16,0%	17,0%	18,0%	19,0%	20,0%	21,0%	22,0%
63	15,2%	16,2%	17,1%	18,1%	19,0%	20,0%	21,0%
66	14,5%	15,5%	16,4%	17,3%	18,2%	19,1%	20,0%
69	13,9%	14,8%	15,7%	16,5%	17,4%	18,3%	19,1%
72	13,3%	14,2%	15,0%	15,8%	16,7%	17,5%	18,3%
75	12,8%	13,6%	14,4%	15,2%	16,0%	16,8%	17,6%
78	12,3%	13,1%	13,8%	14,6%	15,4%	16,2%	16,9%
81	11,9%	12,6%	13,3%	14,1%	14,8%	15,6%	16,3%
84	11,4%	12,1%	12,9%	13,6%	14,3%	15,0%	15,7%
87	11,0%	11,7%	12,4%	13,1%	13,8%	14,5%	15,2%
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 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 Concredul, incorporadora e construtora com 30 anos de experiência na região mato grossense.
- Garantias: alienação fiduciárias do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval da holding e dos sócios;
- Razões de Garantia: a soma de i) estoque sobre 1,40 e ii) valor presente total dos créditos elegíveis (<90 dias de atraso) sobre 1,20 deve ser maior ou igual ao saldo devedor do CRI

FGR II



Senador Canedo - GO



Loteamento



IPCA + 9,50%

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

DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

SANTA LÚCIA



 Belo Horizonte - MG


 Residencial

 IPCA + 10,50%

- Operação de término de obras de empreendimento alto padrão em Nova Lima, na região metropolitana de Belo Horizonte, incorporado e construído pela PHV que possui um histórico de mais 20 anos em construção civil;
- Garantias: alienação fiduciárias do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios;
- Razões de Garantia: total dos créditos cedidos fiduciariamente que sejam elegíveis (<90 dias de atraso) somado ao estoque descontado em 30% tem que representar, no mínimo, 130% do saldo devedor menos o fundo de reserva da operação.

BLUEASSET SÊNIOR



 30% em SP e 70% Variados

 Home Equity

 IPCA + 9,00%

 Cota Sênior

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

TALFIN



 São Paulo - SP

 Residencial

 IPCA + 11,00%

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

OVER URBANISMO



 Aragoiânia - GO

 Residencial

 IPCA + 11,00%

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

LEVON MORUMBI



 São Paulo - SP

 Residencial

 IPCA + 10,50%

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

DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

COSTA HIROTA



São Paulo - SP



Residencial



IPCA + 11,00%

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

KILIMA

WWW.KILIMA.COM.BR

kivo11@kilima.com.br



Este material foi elaborado pela Kilima Gestão de Recursos Ltda. ("KILIMA") e é destinado aos cotistas do KILIMA VOLKANO RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS. Devido a mudanças repentinas que podem ocorrer pelo dinamismo do mercado, é possível que algumas informações contidas neste material se encontrem desatualizadas e/ou imprecisas. Para avaliação da performance de um fundo é recomendável a análise de, no mínimo, 12 meses. Fundos, assim como outros valores mobiliários, estão sujeitos a perda do capital investido. Este material não constitui uma oferta, aconselhamento, sugestão ou solicitação de aquisição de cotas de fundos de investimento, tendo caráter simplesmente informativo. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Leia o prospecto e o regulamento antes de investir em qualquer fundo. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo gestor, administrador ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo fundo garantidor de crédito – FGC (<https://www.fgc.org.br/>). A KILIMA, seus sócios, administradores, colaboradores e prepostos não se responsabilizam por quaisquer fatos resultantes do uso das informações aqui apresentadas, uma vez que qualquer decisão de investimento deve ser tomada exclusivamente pelo investidor. A rentabilidade ajustada considera o reinvestimento dos dividendos, juros sobre capital próprio ou outros rendimentos advindos de ativos financeiros que integrem a carteira do Fundo repassados diretamente ao cotista. A distribuição deste relatório ou ainda a reprodução parcial ou total de seu conteúdo, sem a devida anuência da KILIMA é proibida. Não há garantia de que os fundos mencionados neste material terão o tratamento tributário para fundos de longo prazo. Acesse a lâmina e o regulamento dos fundos em: <https://kilima.com.br/fundos> Supervisão e Fiscalização: Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Serviço de Atendimento ao Cidadão em www.cvm.gov.br. Em caso de dúvidas, entre em contato conosco através do email: contato@kilima.com.br



Gestão de Recursos