

KIVO

Julho/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.*:** 29,00%¹**Cota Patrimonial:** R\$ 89,74**Cota da 1ª Emissão:** R\$ 100,00**Valor Patrimonial:** R\$ 199,46 Milhões**PL Mercado em 31/07:** R\$ 185,4 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 Iguatemi, nº 151 - 19º

andar - Itaim Bibi, São Paulo – SP

CEP 01451-011

<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 Agosto/24 referente ao resultado do mês de Julho/24

1,14%

Dividend Yield do Mês¹

15,64%

Dividend Yield 12 meses Anualizado²

7.023

Número de cotistas

R\$ 89,74

Cota Patrimonial

R\$ 83,43

Cota de Mercado (Fechamento – 31/07)

0,93x

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 recuperação da indústria surpreendeu em junho, com alta de 4,1% na margem, compensando as quedas ocorridas em maio. A ocupação da economia também atingiu o recorde da série com 102 milhões de pessoas empregadas, com destaque para o aumento do emprego formal e os fortes ganhos salariais juntamente com o nível recorde de ocupação resultaram em alta anual de 9,2% em termos reais da massa salarial em junho.

Esse cenário positivo resultou na revisão da projeção do crescimento do PIB do 2º trimestre, de 0,5% para 0,7%, impulsionado pela forte demanda doméstica. Entretanto, a elevação da incerteza fiscal, das expectativas de inflação e a depreciação do câmbio deterioraram o balanço de riscos para a inflação ajustando a nossa projeção de IPCA de 2024 de 4,3% para 4,5%.

Após queda de 1,04% no mês anterior, impactado pelo aumento da percepção de risco refletido pela alta das curvas de juros futuros e inflação implícita, em julho o IFIX apresentou recuperação e teve retorno positivo de 0,52%. Os principais resultados positivos vieram da classe de fundos de logística, renda urbana e CRIs esta que segue se mostrando mais resiliente mesmo em cenários de maior incerteza com juros e inflação enquanto que os segmentos que tiveram pior performance no mês foram os fundos de agências e híbridos.

Durante o mês de julho, investimos R\$ 6,5 milhões resultando em uma alocação de 84% do PL:

- Aquisição de R\$ 3,8 milhões da série sênior do CRI Roldão, operação de antecipação de locação coma varejista e 50% de subordinação, a taxa de IPCA+8,50% a.a.;
- Aquisição de R\$1,5 milhões do CRI Santa Lúcia, operação de financiamento a um empreendimento residencial em Belo Horizonte a uma taxa de IPCA+10,50% a.a.;
- Aquisição da primeira tranche de R\$ 600 mil do CRI Patriarca, operação de financiamento a um empreendimento residencial em São Paulo, a uma taxa de IPCA+10,90%a.a., além de 1% de prêmio que gerou um resultado de R\$0,02/cota para o fundo;
- Aquisição de R\$ 600 mil do CRI Telar, já existente em carteira e remunerando a IPCA+11,25%a.a.;

Quanto à alocação dos recursos ainda remanescentes destacamos abaixo as operações que estão no pipeline. Algumas já foram aprovadas em comitê e estão em fase de liquidação, enquanto outros ainda estão em fase de estruturação:

- R\$ 1,5 milhões de tranches adicionais do CRI Telar a IPCA+11,25% a.a.;
- R\$ 5 milhões em nova tranche do CRI Santa Lúcia a IPCA+10,50% a.a.;
- R\$ 5 milhões da nova tranche do CRI Condomínio Terraz a IPCA+12,50%a.a.;
- R\$ 3 milhões da segunda tranche do CRI Realiza a CDI+5,00%a.a.;
- R\$ 4,5 milhões das próximas tranches do CRI Patriarca a IPCA+10,90%a.a.;
- R\$ 8 milhões em CRI de incorporação a uma taxa de IPCA+12,00%a.a.;
- R\$ 5 milhões em CRI de incorporação residencial em São Paulo a uma taxa de CDI+5,00% a.a.;
- R\$ 5 milhões em CRI de loteamento a uma taxa de IPCA+ 12,00% a.a.;
- R\$ 5 milhões em CRI de antecipação de recebíveis performados a uma taxa de IPCA+ 10,00% a.a.

A gestão tem sido muito criteriosa ao alocar os recursos da oferta em busca de aproveitar o momento atual, onde os títulos de inflação emitidos pelo governo tem 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 superior a 90% do patrimônio do fundo.

O fundo anunciou um dividendo de R\$ 0,95/cota do KIVO11, que serão pagos em 14/08. O valor distribuído representa um dividend yield mensal sobre o preço de fechamento de de 1,14% a.m., isento de impostos.



COMENTÁRIO DO GESTOR

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

CRI Ekko

No mês passado, o CRI Ekko, que representa cerca de 1,6% do PL dividido entre duas séries, ficou inadimplente devido sobretudo ao nível de alavancagem do grupo. Além disso, a operação também sofre hoje com atraso e estouro de custo de obra. A Kilima e demais credores estão em negociação com o devedor visando buscar um caminho que garanta a conclusão dos empreendimentos relativos a esse CRI buscando também reforçar o pacote de garantias neste processo.

CRI Olimpo

Com relação ao CRI de Olimpo, estamos acompanhando de perto junto ao devedor, que tem apresentado melhora operacional importante ao longo dos últimos meses. A gestora e outros investidores seguem em tratativas para monitorar o avanço de vendas e recuperação de inadimplência da carteira do devedor e reestruturar a operação de uma forma mais definitiva.

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 junho, representava cerca de 1,0% 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 Srs. Marcelo Ginzeberg e Alan Ginzeberg.

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. O empreendimento possui 55% de vendas já realizadas. Por conta da entrega do empreendimento, a carteira de recebíveis já se encontrava na fase de repasse, aumentando o ritmo de amortização da operação. No início do mês de julho mais uma parcela de recursos que já estão no patrimônio separado do CRI serão utilizados para a amortização da operação de forma que a exposição do fundo passará a ser de menos de 1%.

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 execussão das garantias e quitação do CRI que se dará com os recursos das vendas do estoque remanescente que hoje, à preço das vendas dos últimos 6 meses, representa cerca de 65% de LTV da dívida descontada dos fundos de reserva e demais recursos no patrimônio separado.

**CARTEIRA CONSOLIDADA**

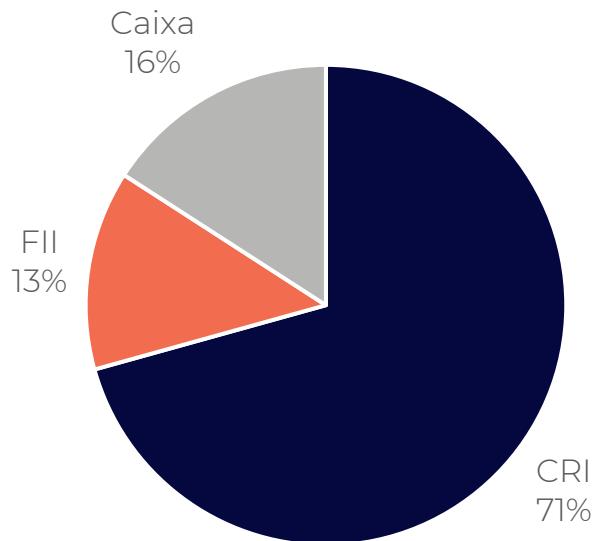
Ativo	Código	Nome	Emissor	Posição (R\$)	% PL	Indexador	Taxa de Compra	Fluxo de Pagamentos	Vencimento	Setor
CRI	23H2516003	Platão Energia	Truesec	10.023.539	5,03%	IPCA+	11,00%	Mensal	set-37	Energia
CRI	24C1693601	São Benedito	Bari	9.842.701	4,93%	CDI+	3,50%	Mensal	mar-31	Loteamento
CRI	23D1333883	Keralty	Virgo	9.633.568	4,83%	IPCA+	10,00%	Mensal	jul-29	Saúde
CRI	23G1452079	Vitacon 2	Virgo	8.912.395	4,47%	CDI+	4,25%	Mensal	jan-28	Residencial
CRI	22B0939300	TOEX	Opea	8.015.380	4,02%	IPCA+	9,00%	Mensal	ago-28	Logístico
CRI	24F1278543	Keycash Sr.	Virgo	7.989.857	4,01%	IPCA+	9,50%	Mensal	mai-43	Home Equity
CRI	21H0926710	Braspark	Virgo	7.362.319	3,69%	IPCA+	8,70%	Mensal	ago-31	Logístico
CRI	21L0939502	Olimpo	Truesec	7.293.780	3,66%	IPCA+	11,00%	Mensal	jan-25	Loteamento
CRI	24F2007358	Realiza	Habitasec	7.059.567	3,54%	CDI+	5,00%	Mensal	jul-27	Residencial
CRI	22F1135958	Vic Engenharia	Habitasec	5.721.986	2,87%	IPCA+	9,50%	Mensal	jun-32	Loteamento
CRI	23L2517577	Telar	Província	5.697.388	2,86%	IPCA+	11,25%	Mensal	dez-26	Residencial
CRI	21L0329279	You Inc	Vert	5.557.405	2,79%	CDI+	4,25%	Mensal	nov-26	Residencial
CRI	23B1690001	HUB/Iveco	Virgo	5.490.270	2,75%	IPCA+	11,00%	Mensal	fev-27	Automotivo
CRI	22I1555972	Vitacon Mez.	Virgo	4.870.852	2,44%	CDI+	5,75%	Mensal	set-26	Residencial
CRI	22I1555753	Vitacon Sr.	Virgo	4.503.225	2,26%	CDI+	5,00%	Mensal	set-26	Residencial
CRI	24A2579147	Roldão	Leverage	3.735.300	1,87%	IPCA+	8,50%	Mensal	jan-34	Alimentação
CRI	24E2453531	FGR	Canal	3.031.851	1,52%	IPCA+	9,00%	Mensal	jun-41	Loteamento
CRI	21G0511750	OP Resort	Fortesec	2.632.007	1,32%	IPCA+	9,00%	Mensal	mar-32	Multipropriedade
CRI	24D3314338	Condomínio Terraz	Canal	2.479.193	1,24%	IPCA+	12,60%	Mensal	out-27	Residencial
CRI	24D3314465	Condomínio Terraz	Canal	2.479.067	1,24%	IPCA+	12,40%	Mensal	out-27	Residencial
CRI	21F1006788	Pollo Aqqua	Truesec	2.291.856	1,15%	IPCA+	11,00%	Mensal	dez-24	Residencial
CRI	24B1573243	Lote5	Leverage	2.165.028	1,09%	IPCA+	10,00%	Mensal	jul-37	Loteamento
CRI	21F0950048	GVI	Fortesec	2.044.753	1,03%	IPCA+	7,00%	Mensal	dez-29	Multipropriedade
CRI	20D1003071	Grupo Cem II	Fortesec	2.002.612	1,00%	IPCA+	7,50%	Mensal	mai-30	Loteamento
CRI	22C1024589	Arquiplan	Canal	1.998.172	1,00%	CDI+	4,25%	Mensal	mar-27	Residencial
CRI	21K0914380	Beachpark	Truesec	1.846.672	0,93%	IPCA+	9,75%	Mensal	nov-28	Time Sharing
CRI	22B0555800	EKKO Live 2	Ourinvest	1.682.553	0,84%	IPCA+	9,00%	Mensal	fev-28	Loteamento
CRI	21G0759091	Bfabbriani	Truesec	1.673.532	0,84%	IPCA+	10,00%	Mensal	dez-24	Residencial
CRI	22B0555782	EKKO Live 2	Ourinvest	1.563.172	0,78%	IPCA+	9,00%	Mensal	fev-25	Loteamento
CRI	23J2272828	PHV Unique	Truesec	1.509.068	0,76%	IPCA+	10,50%	Mensal	dez-26	Residencial
CRI	24G1627395	SWA Patriarca	Playbanc o	612.000	0,31%	IPCA+	10,90%	Mensal	jul-27	Residencial
CRI	21H0176508	Starbucks	Virgo	165.298	0,08%	CDI+	5,50%	Mensal	ago/27	Alimentação
FII	Invista BBP	FII Invista BBP	Invista	11.579.452	5,81%	IPCA+	9,50%	Mensal		FII-RF
FII	Jive Properties	FII Porto Seguro	Jive	6.634.129	3,33%	IPCA+	8,25%	Mensal	dez/26	FII-RF
FII	TGAR15	FII TG Ativo Real	TG Core	3.946.168	2,00%					FII
FII	MANA11	FII Manatí	Manatí	2.919.675	1,48%	-	-	-	-	FII
FII	ZAVC11	Zavit Crédito	Zavit	1.497.817	0,75%	-	-	-	-	FII
Caixa	-	Caixa	-	32.699.579	16,39%	%CDI (Caixa)				Caixa
Custos		Custos*		-1.704.522	-0,85%					
				199.458.663	100,0%					

* incluem provisões e rendimentos a ser distribuídos

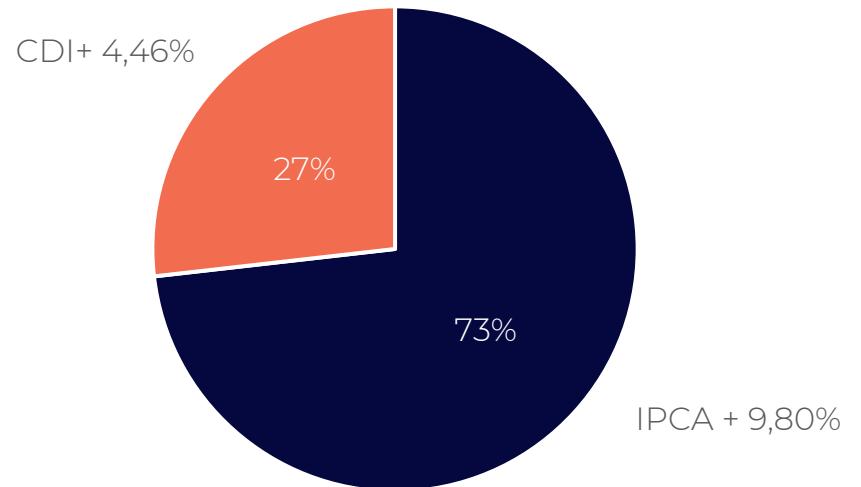


CARTEIRA CONSOLIDADA

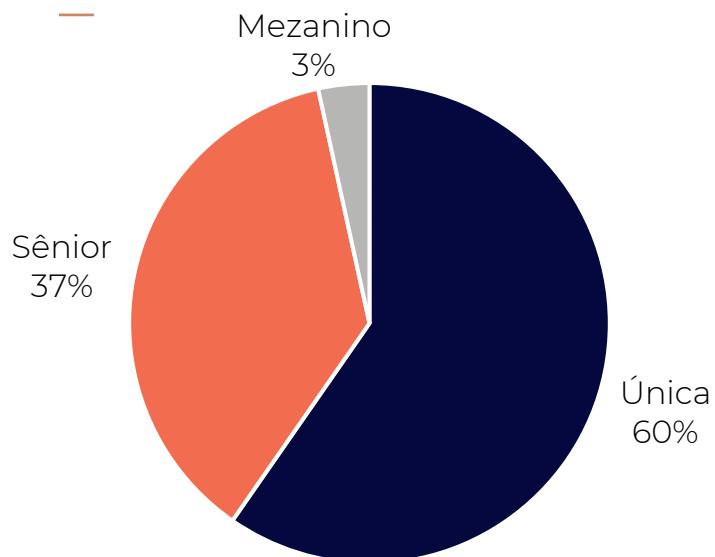
POR CLASSE DE ATIVO



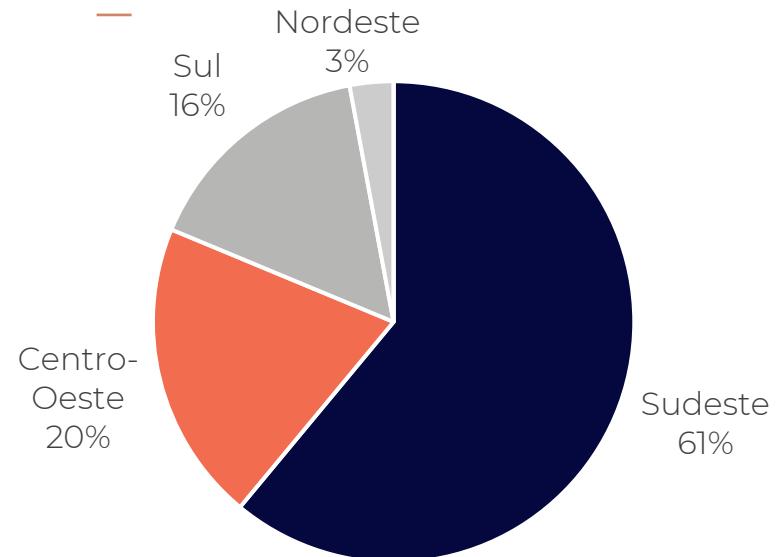
POR INDEXADOR³



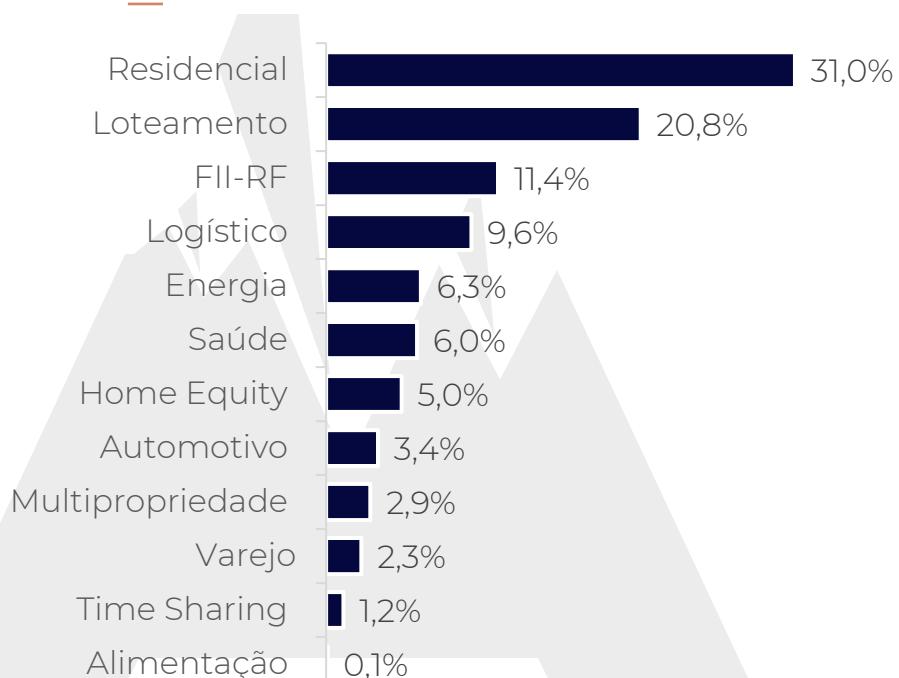
POR TIPO DE SÉRIE³



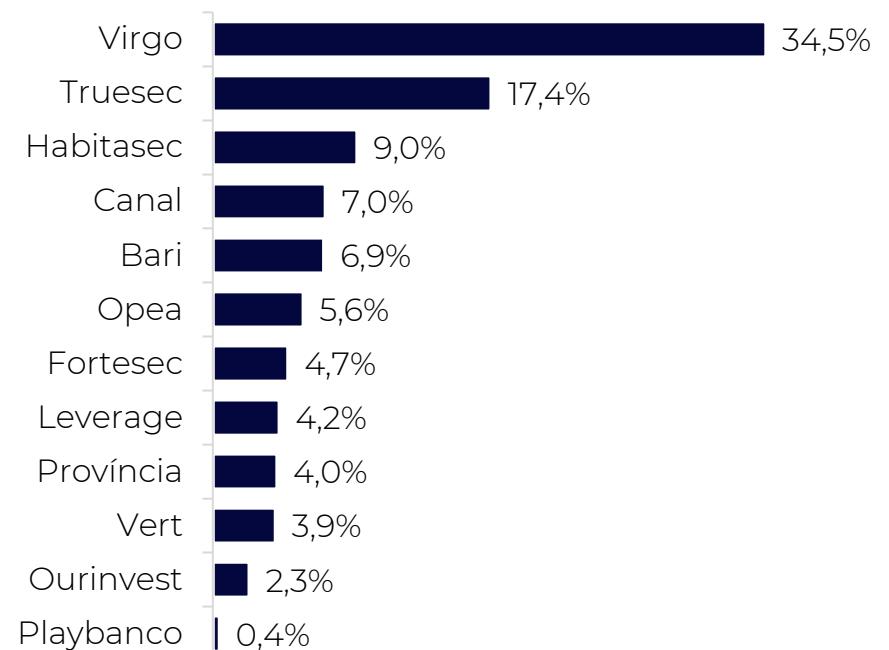
GARANTIA POR REGIÃO



POR SETOR³



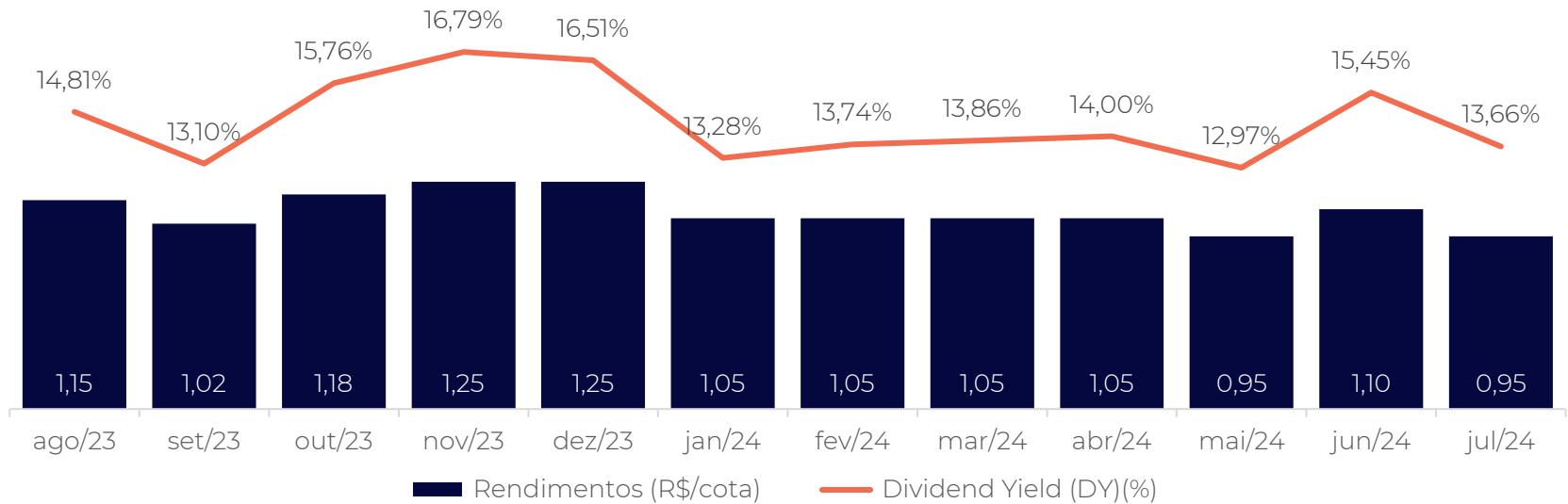
POR SECURITIZADORA³



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

CARTEIRA CONSOLIDADA

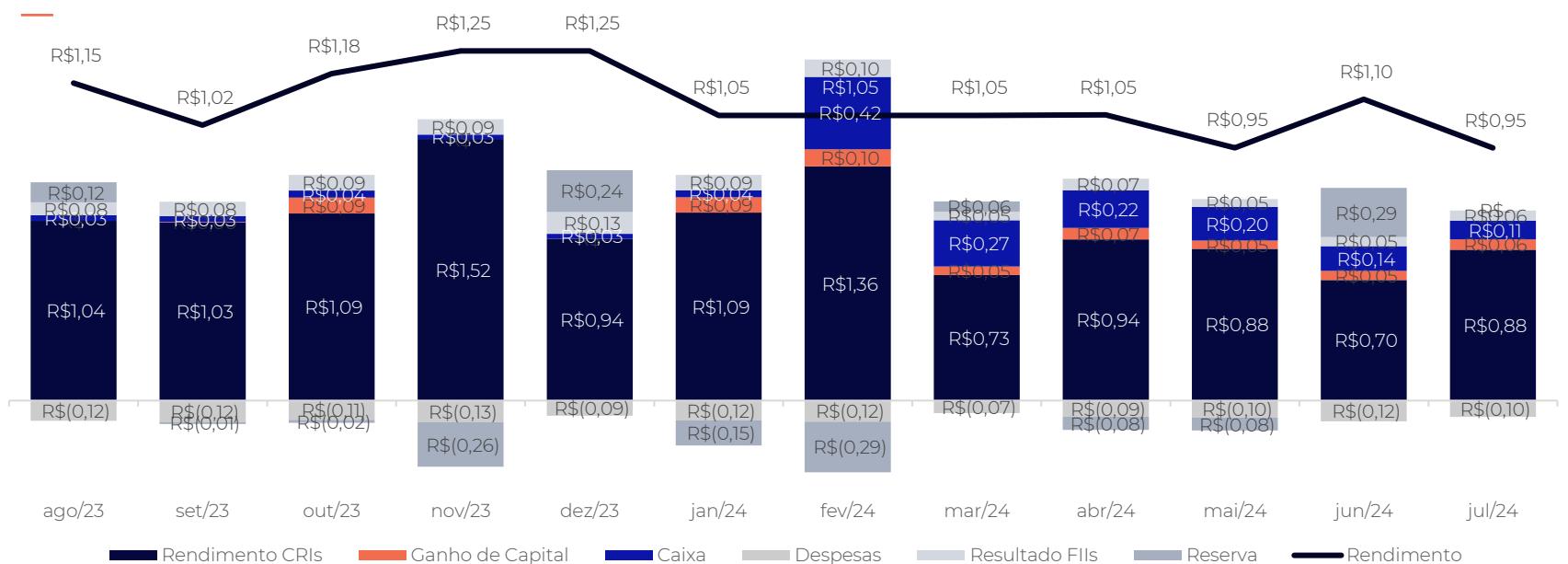
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS - ÚLTIMOS 12 MESES



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						2.323.136
CRIs	2.081.804						2.081.804
Juros + Correção	1.949.576						1.949.576
Ganho de Capital	-						-
Resultado FIIs	132.228						132.228
Renda Fixa (líquido)	241.331						241.331
Despesas Operacionais	(212.623)						(212.623)
Lucro Líquido - Caixa	2.110.513						2.110.513
Ajuste na Distribuição	-						-
Distribuição	2.111.599						2.111.599
Distribuição/cota (KIV011)	0,95						0,95

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO - ÚLTIMOS 12 MESES



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.

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.

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