



Novembro/2025



# R\$ 0,85

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

# 1,38%

Dividend Yield do Mês<sup>1</sup>

# 16,52%

Dividend Yield Anualizado<sup>2</sup>

# 6.854

Número de cotistas

# R\$ 85,94

Cota Patrimonial

# R\$ 61,75

Cota de Mercado (Fechamento – 28/11)

# 0,72x

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: BRKIVO0CTF007

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\$ 188.462.545,7

PL Mercado: R\$ 137,25 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.britrust.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

Novembro foi um período de aumento de volatilidade nos principais mercados acionários globais. Apesar disso, o mês fechou com saldo positivo para a maior parte das bolsas.

Os ativos brasileiros tiveram bom desempenho em novembro. Parte desse movimento, no entanto, foi devolvida no início de dezembro com o aumento da incerteza eleitoral. Nossa leitura era de que alguns mercados — especialmente bolsa e juros prefixados — já incorporavam um cenário excessivamente benigno, enquanto as melhores assimetrias continuavam concentradas nos ativos indexados ao IPCA.

Novembro e o início de dezembro trouxeram eventos relevantes, como: (i) a oficialização de Flávio Bolsonaro como candidato à presidência; (ii) o episódio envolvendo o Banco Master; (iii) ruídos institucionais relacionados à possíveis alterações nas regras de impeachment de ministros do STF; e (iv) dados econômicos que indicam um mercado de trabalho mais fraco e inflação mais baixa. Estes fatores podem favorecer o início de um ciclo de cortes de juros a curto prazo.

No mês de novembro o IFIX (índice de FIIs) fechou em 3.660,41 pontos, com valorização de 1,86% no mês. No acumulado do ano, o IFIX acumula alta expressiva, de cerca de 17,46%, 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 novembro, o fundo anunciou um **dividendo de R\$ 0,85/cota**. O valor distribuído representa um “dividend yield” mensal sobre o preço de fechamento de 1,38% a.m., isento de impostos. Se considerarmos o dividendo do mês corrente, o **dividend yield anualizado é de 16,52%a.a.**

Considerando a estratégia de reoxigenar a carteira de CRIs do fundo (visando a alocação em novas operações com uma boa relação risco/retorno), foi vendida integralmente a posição de CRI Levon Morumbi (24D5109591), no valor aproximado de R\$ 5,0 milhões, e parcialmente a posição de CRI Braspark (21H0926710), no valor aproximado de R\$ 2,4 milhões.



## 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 11/25

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.

Foi liberado o uso do fundo de recebíveis da operação (que por sua vez encontrava-se bloqueado desde o pedido de RJ da empresa), no valor de aproximadamente R\$ 16,0 milhões, para amortização do saldo em aberto do CRI, bloqueado até recentemente). Dada a posição do KIVO11 de aproximadamente 12,50% da operação, devemos receber ao redor de R\$ 2,0 milhões, em data ainda incerta, mas que acreditamos, possa ocorrer no mês de dezembro.

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								
PL total do fundo	188.462.545,7	100%								
Posição em CRI's	125.041.639,3	66,3%	Indexador	Taxa (cpa.)	% MTM	Duratio	Vcto.	Código	Emissor	
<b>Residencial</b>		<b>56.097.881,9</b>	<b>29,8%</b>	<b>IPCA +</b>	<b>11,54%</b>	<b>99,77%</b>	<b>1,65</b>			
				<b>CDI +</b>	<b>4,72%</b>					
Concresul	8.450.349,3	4,5%	IPCA+	12,0%	99,7%	2,23	jun-28	24H2277797	Opea	
Telar	7.526.835,6	4,0%	IPCA+	11,3%	100,3%	1,02	dez-26	23L2517577	Província	
Costa Hirota	4.254.809,2	2,3%	IPCA+	11,0%	102,5%	2,65	set-28	24Z2111545	Província	
Patriarca	4.171.776,7	2,2%	IPCA+	10,9%	100,5%	1,47	jul-27	24G1627395	Playbanco	
Cond. Terraz	4.800.390,2	2,5%	IPCA+	12,6%	96,4%	1,63	out-27	24D3314338	Canal	
Cond. Terraz	4.800.017,3	2,5%	IPCA+	12,4%	95,9%	1,76	out-27	24D3314465	Canal	
Santa Lúcia	3.645.048,0	1,9%	IPCA+	10,5%	100,3%	1,02	dez-26	23J2272828	Truesec	
Bfabbriani	2.041.542,0	1,1%	IPCA+	9,2%	104,0%	4,20	dez-34	21G0759091	Truesec	
VCA	209.081,5	0,1%	IPCA+	9,5%	100,8%	3,58	set-26	25H4845788	Habitasec	
Realiza You Inc	7.093.582,2	3,8%	CDI+	5,0%	100,0%	1,41	jul-27	24F2007358	Habitasec	
Realiza Série 2 Arquiplan	5.264.322,2	2,8%	CDI+	4,3%	99,6%	0,85	nov-26	21L0329279	Vert	
	3.072.138,5	1,6%	CDI+	5,0%	100,0%	1,41	jul-27	24F2009551	Habitasec	
	767.989,4	0,4%	CDI+	4,3%	105,4%	0,61	mar-27	22C1024589	Canal	
<b>Loteamento</b>	<b>29.743.989,7</b>	<b>15,8%</b>	<b>IPCA +</b>	<b>9,67%</b>	<b>99,93%</b>	<b>4,31</b>				
			<b>CDI+</b>	<b>3,50%</b>						
FGR II	5.331.685,9	2,8%	IPCA+	9,5%	110,0%	6,28	set-41	24I2268708	Canal	
Over Urbanismo	4.852.335,6	2,6%	IPCA+	11,0%	97,9%	5,93	nov-34	24K3211803	Virgo	
Vic Engenharia	3.575.092,7	1,9%	IPCA+	9,5%	92,2%	3,05	jun-32	22F1135958	Habitasec	
FGR	3.062.573,5	1,6%	IPCA+	9,0%	100,6%	6,11	jun-41	24E2453531	Canal	
EKKO Live 1 / 2	113.221,5	0,1%	IPCA+	9,0%	21,0%	2,07	fev-28	22B0555800	Ourinvest	
EKKO Live 1 / 2 (1)	332.762,4	0,2%	IPCA+	9,0%	7,7%	0,00		22B0555782	Ourinvest	
Lote5	1.704.344,6	0,9%	IPCA+	10,0%	90,1%	4,82	jul-37	24B1573243	Leverage	
Grupo Cem II	1.459.221,6	0,8%	IPCA+	7,5%	93,6%	1,88	mai-30	20D1003071	Fortesec	
São Benedito	9.312.752,0	4,9%	CDI+	3,5%	105,0%	2,69	mar-31	24C1693601	Bari	
<b>BTS ("Built to suit")</b>	<b>16.838.372,4</b>	<b>8,9%</b>	<b>IPCA -</b>	<b>9,39%</b>	<b>89,93%</b>	<b>3,76</b>				
Keralty (saúde)	7.730.529,9	4,1%	IPCA+	10,0%	82,8%	5,24	fev-33	23D1333883	Virgo	
Braspark (logística)	3.557.094,4	1,9%	IPCA+	8,0%	93,9%	2,40	ago-31	21H0926710	Virgo	
Roldão (varejo)	3.500.664,0	1,9%	IPCA+	8,5%	96,0%	3,72	jan-34	24A2579147	Leverage	
HUB / Iveco (automotivo)	2.050.084,1	1,1%	IPCA+	11,0%	99,5%	0,62	fev-27	23B1690001	Virgo	
<b>Multipropriedade / Time Sharing</b>	<b>6.411.347,5</b>	<b>3,4%</b>	<b>IPCA +</b>	<b>8,49%</b>	<b>84,36%</b>	<b>2,08</b>				
			<b>CDI+</b>							
OP Resort (Mutiprop.)	2.499.709,7	1,3%	IPCA+	9,0%	96,5%	2,76	mar-32	21G0511750	Fortesec	
GVI (Mutiprop.)	2.266.628,0	1,2%	IPCA+	7,0%	62,0%	1,54	jul-30	21F0950048	Fortesec	
Beachpark (Time Sharing)	1.645.009,8	0,9%	IPCA+	9,8%	96,7%	1,77	nov-28	21K0914380	Truesec	
<b>Outras estratégias</b>	<b>15.950.047,9</b>	<b>8,5%</b>	<b>IPCA +</b>	<b>10,34%</b>	<b>92,10%</b>	<b>4,35</b>				
			<b>CDI+</b>	<b>5,50%</b>						
Platão Energia (usina fotovoltaica)	10.094.064,9	5,36%	IPCA+	11,0%	92,5%	3,99	set-37	23H2516003	Truesec	
Keycash Sr. (Home Equity)	5.684.010,2	3,0%	IPCA+	9,5%	94,0%	5,11	mai-43	24F1278543	Virgo	
Starbucks (alimentação)	171.972,8	0,1%	CDI+	5,5%	6,0%	0,92	ago-27	21H0176508	Virgo	
<b>Posição em Flis</b>	<b>23.226.093,8</b>	<b>12,3%</b>								
Invista BBP	12.915.977,3	6,9%								
FII TG Ativo Real (TGAR11)	2.861.800,0	1,5%								
FII Manatí (MANA11)	2.627.707,3	1,4%								
Zavit Crédito (ZAVC11)	1.510.874,9	0,8%								
Pátria Receb. Imob. (HGCR11)	866.661,9	0,5%								
Valora CRI CDI (VGIR11)	851.948,7	0,5%								
RBR High Grade (RBRR11)	798.489,6	0,4%								
Kinea Índice Preços (KNIP11)	792.634,1	0,4%								
<b>Caixa</b>	<b>40.194.812,6</b>	<b>21,3%</b>								

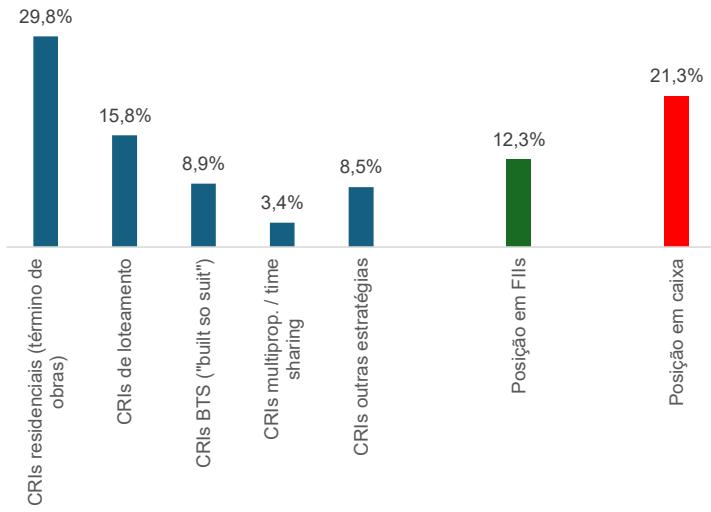
(1) A série em questão do CRI EKKO vencem em FEV/25, motivo pelo qual não apresenta data de vencimento e duration

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

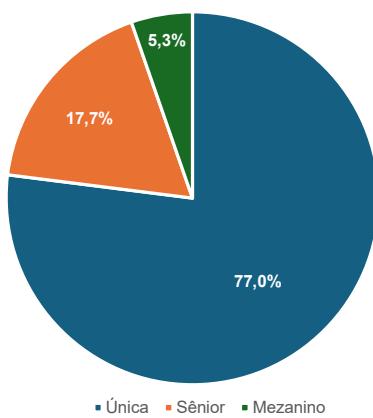


### CARTEIRA DE CRIs (indicadores gerais)

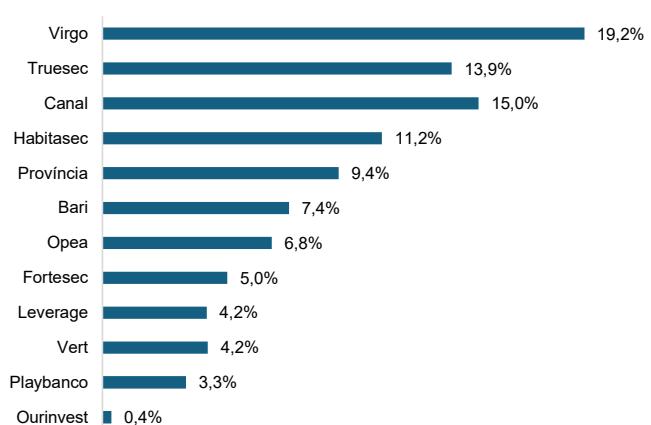
<u>% do PL total do fundo</u>	<b>66,3%</b>
<b>Total de operações</b>	<b>32</b>
Operações adimplentes	28
Operações inadimplentes e/ou vencidas	4
<b>Concentração da carteira</b>	
% do maior devedor	5,4%
% dos 5 maiores devedores	22,9%
% dos 10 maiores devedores	37,9%
% da carteira de CRIs em CDI + Taxa média (de compra) das operações em CDI +	20,5% <b>4,3% CDI +</b>
% da carteira de CRIs em IPC-A + Taxa média (de compra) das operações em IPC-A +	79,5% <b>10,4% IPC-A +</b>
Duration médio da carteira (em anos)	<b>177,28</b>
Marcação a mercado ("MTM") - média da carteira **	<b>96,7%</b>

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

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



### CARTEIRA DE CRIs (por securitizadora)

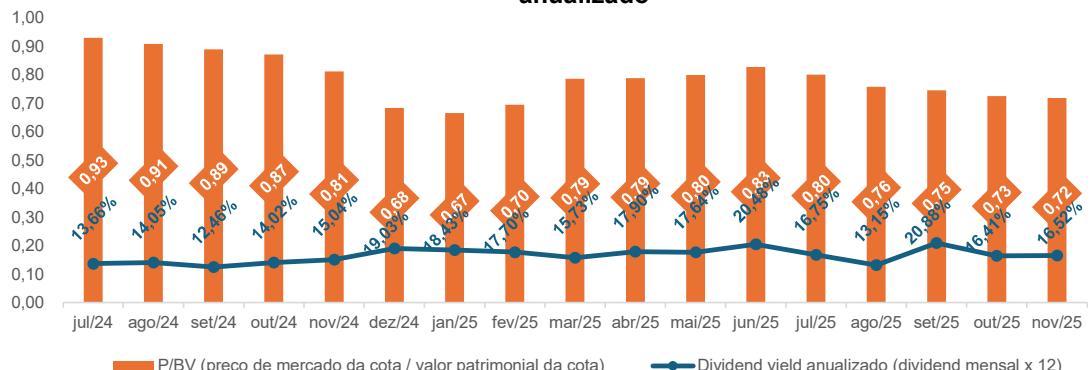




# DESEMPENHO

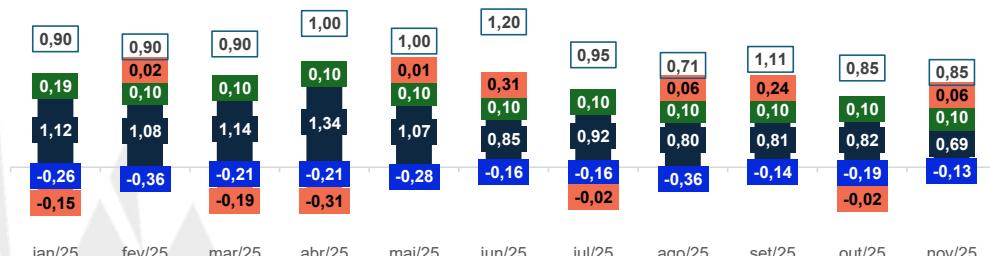
**"DIVIDEND YIELD" ANUALIZADO E "P/BV" (PREÇO / VALOR PATRIMONIAL)**

**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	Ano (total)
<b>Receita total consolidada</b>	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	28.472,9
<b>Receita total de CRIs</b>	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	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	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	13,3
<b>Resultado de FIIs</b>	198,3	214,8	218,4	222,6	225,9	223,1	223,4	223,3	220,5	219,2	217,9	2.407,5
<b>Resultado da alocação do caixa em renda fixa</b>	218,1	148,8	156,4	194,3	224,8	202,0	243,2	227,6	246,5	284,6	261,6	2.408,0
Líquido de I.R												
<b>Despesas operacionais</b>	(570,1)	(794,3)	(470,8)	(477,6)	(617,0)	(349,6)	(364,6)	(794,1)	(318,3)	(412,9)	(278,2)	(5.447,4)
<i>** Inclui outros resultados que impactam o caixa</i>												
<b>Resultado líquido (regime de caixa)</b>	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	23.025,5
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	24,3
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	23.049,8
<b>Quantidade de cotas</b>	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	10,37



- 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 novembro, a cota a mercado do KIVO11 registrava um deságio de 28,1% em relação à cota patrimonial. Dada a carteira de CRIs do fundo, com duration de 2,72 anos e taxas médias de CDI+4,3% 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\$)	188.462.545,7
Cota PL 28/11	85,94482088
Cota Mercado 28/11	61,80
Ágio / Deságio PL	-28,1%
Duration CRIs	2,72

Ativo	% PL	% Carteira CRI	Taxa Aquisição
CRI	66,35%	100,0%	
CDI+	13,63%	20,5%	4,3%
IPCA+	52,72%	79,5%	10,4%
FII	12,32%		
Caixa	21,33%		

Carteira de CRIs1		
Preço Mercado	Spread a.a. (CDI+)	Spread a.a. (IPCA+)
46,8	21% da Carteira	79% da Carteira
49,8	5,0%	12,1%
52,8	4,9%	12,0%
55,8	4,9%	11,9%
58,8	4,8%	11,7%
61,8	4,8%	11,6%
64,8	4,7%	11,5%
67,8	4,7%	11,3%
70,8	4,6%	11,2%
73,8	4,6%	11,1%
76,8	4,5%	10,9%
79,8	4,5%	10,8%
	4,4%	10,7%

### 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
46,8	20,5%	21,8%	23,1%	24,4%	25,6%	26,9%	28,2%
49,8	19,3%	20,5%	21,7%	22,9%	24,1%	25,3%	26,5%
52,8	18,2%	19,3%	20,5%	21,6%	22,7%	23,9%	25,0%
55,8	17,2%	18,3%	19,4%	20,4%	21,5%	22,6%	23,7%
58,8	16,3%	17,3%	18,4%	19,4%	20,4%	21,4%	22,4%
61,8	15,5%	16,5%	17,5%	18,4%	19,4%	20,4%	21,4%
64,8	14,8%	15,7%	16,7%	17,6%	18,5%	19,4%	20,4%
67,8	14,2%	15,0%	15,9%	16,8%	17,7%	18,6%	19,5%
70,8	13,6%	14,4%	15,3%	16,1%	16,9%	17,8%	18,6%
73,8	13,0%	13,8%	14,6%	15,4%	16,3%	17,1%	17,9%
76,8	12,5%	13,3%	14,1%	14,8%	15,6%	16,4%	17,2%
79,8	12,0%	12,8%	13,5%	14,3%	15,0%	15,8%	16,5%

#### 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)/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.

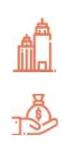
### OP RESORT



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 fiduciárias das unidades dos dois projetos e das cotas das SPEs, cessão fiduciária dos recebíveis dos dois empreendimentos e aval dos sócios;
- Razão de Garantia: Recebíveis + 70% do valor do estoque mínimo de 1,50x para um empreendimento e 1,30x para outro.

### EKKO LIVE 2



- Granja Viana
- Loteamento
- IPCA + 9,00%

- Operação dividida em duas séries, uma com lastro em 20% dos recebíveis do empreendimento Ekko Live Granja Viana 2, e outra em CCB para antecipação do resultado do mesmo empreendimento.
- Garantias: aval dos sócios; fiança, AF das cotas da SPE; AF de imóveis equivalente a 20% do VGV; CF dos recebíveis da venda dos mesmos imóveis; seguro garantia no valor da operação; fundos de despesa.
- Razões de Garantia: recebíveis equivalente a, no mínimo, 90% do LTV e; dividendos futuros avaliados a valor presente, no mínimo, 165% do saldo devedor da CCB

### ARQUIPLAN



- São Paulo - SP
- Residencial
- CDI + 4,25%

- Operação de término de obras em São Paulo - SP, do empreendimento residencial Go Barra Funda, na região da Barra Funda;
- Garantias: alienação fiduciária do terreno e posteriormente das unidades, cessão fiduciária dos recebíveis, aval dos sócios, seguro garantia em volume equivalente a R\$ 10,0 milhões, fundos de liquidez e de despesas;
- Razão de Garantia: Somatório de recebíveis + estoque deverá representar, no mínimo, 120% do saldo devedor.



## DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

### YOU INC



São Paulo - SP  
Residencial  
CDI + 4,25%

- Objetivo do CRI é financiar a implantação de 2 empreendimentos em fase de lançamento e a compra de terrenos para outras 2 SPEs;
- Garantias: alienação fiduciária de fração ideal do terreno e posteriormente das unidades, cessão fiduciária dos recebíveis das vendas, alienação fiduciária de cotas das SPEs, fiança da You Inc.
- Razão de Garantia: Somatório de recebíveis + estoque deverá representar, no mínimo, 160% do saldo devedor.

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

### LEVON MORUMBI



São Paulo - SP  
Residencial  
IPCA + 10,50%

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

# KILIMA

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

