

KILIMA
GESTÃO DE RECURSOS

KIVO

Setembro/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.*:** 29,80%¹**Cota Patrimonial:** R\$ 88,84**Cota da 1ª Emissão:** R\$ 100,00**Valor Patrimonial:** R\$ 197,5 Milhões**PL Mercado em 30/09:** R\$ 175,6 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\$ 0,82

Rendimento por cota distribuído em Outubro/24 referente ao resultado do mês de Setembro/24

1,04%

Dividend Yield do Mês¹

16,01%

Dividend Yield 12 meses Anualizado²

6.934

Número de cotistas

R\$ 88,84

Cota Patrimonial

R\$ 79,00

Cota de Mercado (Fechamento – 30/09)

0,89x

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

A economia tem mostrado sinais positivos, com crescimento acima do esperado e um mercado de trabalho robusto, embora as incertezas fiscais e o ciclo de alta de juros possam limitar esse cenário no médio prazo. O PIB deve seguir em alta no 3º trimestre, com um crescimento projetado de 0,6% na margem, mantendo a economia acima do seu potencial. Paralelamente, a dívida bruta deve alcançar 78,8% do PIB em 2024, refletindo a ausência de superávits primários necessários para sua sustentabilidade. No entanto, as contas externas seguem favoráveis, com um déficit de 2% do PIB totalmente financiado por investimentos estrangeiros. O real tende a se valorizar frente ao dólar, impulsionado pelos cortes de juros do FED, alta das commodities e pelo aumento do diferencial de juros, com a Selic subindo.

A dinâmica de inflação corrente teve comportamento benigno na prévia de setembro, com o IPCA abaixo do esperado e os núcleos desacelerando. Apesar da surpresa no curto prazo, o acionamento da bandeira vermelha de energia e a pressão de alimentos devido ao regime de chuvas abaixo do normal deverão manter a inflação pressionada nos próximos meses com o IPCA de 2024 terminando o ano em 4,7%. O Banco Central deve continuar aumentando os juros para conter as expectativas de inflação desancoradas, com elevações de 50 p.b. nas próximas reuniões, levando a Selic a 12% até janeiro de 2025.

Devido ao aumento na taxa de juros e instabilidade na economia internacional e nacional, em setembro o IFIX apresentou a maior desvalorização do ano, com queda de 2,58%. Os segmentos que tiveram maior queda foram o Híbrido, Agro, Residencial e Escritórios e os que menos sofreram foram os de Renda Urbana e de CRIs. Apesar do ambiente de aumento de juros ser desfavorável para os fundos imobiliários no geral, vemos que os fundos de CRI se beneficiam desse cenário, pois seus títulos de dívida estão atrelados ao CDI e ao IPCA, que tendem a se valorizar com a alta da Selic e da inflação.

Em setembro, investimos R\$ 8,6 milhões resultando em uma alocação de 86% do PL:

- Aquisição de R\$ 8 milhões do CRI Concesul, operação de financiamento a obra de um empreendimento residencial no Mato Grosso, a uma taxa de IPCA+12,00% a.a.;
- Aquisição de R\$ 600 mil do CRI Patriarca, já existente em carteira e remunerando a IPCA+10,90% 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 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 superior a 90% do patrimônio do fundo.

Destacamos que, já neste mês de setembro, o fundo teve seu resultado impactado negativamente pela variação mensal negativa do IPCA em agosto. Vale ressaltar que, devido à defasagem de dois meses da maioria das operações, essa variação afeta a correção que ocorre entre os pagamentos de setembro e outubro dos CRIs. Ou seja, pela forma como o fundo apura os resultados (com base na competência da variação de todos os papéis dentro do mês e distribuindo conforme o limite do caixa), esse efeito é parcialmente capturado em setembro e ainda influenciará o resultado do mês seguinte. Mesmo os papéis que possuem proteção contra a deflação, apesar de não sofrerem efeitos negativos, rendem apenas a parcela prefixada da taxa (um papel IPCA+9,0% a.a. renderia apenas o equivalente a um mês de 9,0% a.a.).

Como exemplo numérico, ao final do mês, 25% da carteira alocada em CDI + 4,46% apresenta um retorno anualizado, considerando o CDI atual, de 15,58% a.a., enquanto 75% da carteira alocada a uma taxa de IPCA + 9,97%, assumindo uma inflação de 4,66% ao ano (0,38% a.m. com base no IPCA de julho anualizado), tem um retorno anualizado de 15,09% a.a. Com inflação negativa, e considerando a melhor das hipóteses de proteção contra a deflação em todos os papéis, a rentabilidade anualizada seria de 9,97%. Ou seja, o yield da parcela indexada ao IPCA neste último mês foi algo entre um mês de 9,97% a.a. e 15,09% a.a.. Levando isso em conta, além da parcela de caixa que representa 13% do patrimônio líquido (o que contribui negativamente para o yield em comparação à carteira), é possível entender a razão para o resultado mais reduzido deste mês.

O fundo anunciou um dividendo de R\$ 0,82/cota, que serão pagos em 14/10. O valor distribuído representa um dividend yield mensal sobre o preço de fechamento de 1,04% a.m., isento de impostos. Se considerarmos os dividendos dos últimos 12 meses o dividend yield é de 16,01% a.a.

COMENTÁRIO DO GESTOR

Abaixo um update em relação as 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, 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 setembro, representava cerca de 0,9% do patrimônio do fundo. Vale ressaltar que a Devedora é uma Sociedade de Propósito Específico (“SPE”) com Patrimônio de Afetação e que o CRI conta com as seguintes garantias: (i) Alienação Fiduciária de Imóveis, (ii) Cessão Fiduciária de Recebíveis, (iii) Alienação Fiduciária de Quotas, (iv) Aval da Arquiplan Desenvolvimento S.A., (v) Aval da Acto América Construção e Tecnologia em Obras Ltda e (vi) Aval dos Sócios.

É importante mencionar também que o empreendimento objeto da operação fica na cidade de São Paulo, já foi entregue e teve Habite-se emitido no início deste ano. O empreendimento possui 55% de vendas já realizadas. Por conta da entrega, a carteira de recebíveis já se encontrava na fase de repasse, aumentando o ritmo de amortização da operação. No início do mês de outubro 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 0,9%.

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 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**

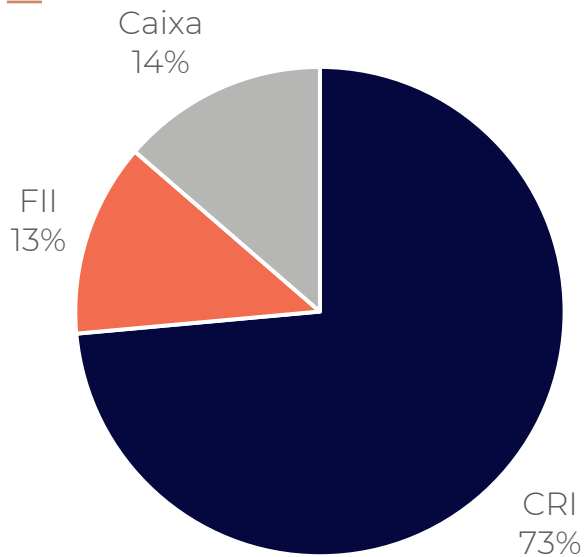
Ativo	Código	Nome	Emissor	Posição (R\$)	% PL	Indexador	Taxa de Compra	Fluxo de Pagamentos	Vencimento	Setor
CRI	23H2516003	Platão Energia	Truesec	9.890.648	5,01%	IPCA+	11,00%	Mensal	15/09/2037	Energia
CRI	24C1693601	São Benedito	Bari	9.715.015	4,92%	CDI+	3,50%	Mensal	17/03/2031	Loteamento
CRI	23D1333883	Keralty	Virgo	9.045.127	4,58%	IPCA+	10,00%	Mensal	21/02/2023	Saúde
CRI	23G1452079	Vitacon 2	Virgo	8.499.980	4,30%	CDI+	4,25%	Mensal	20/01/2028	Residencial
CRI	24H2277797	Concresul	Opea	7.923.864	4,01%	IPCA+	12,00%	Mensal	28/06/2028	Residencial
CRI	22B0939300	TOEX	Opea	7.690.397	3,89%	IPCA+	9,00%	Mensal	15/08/2028	Logístico
CRI	24F1278543	Keycash Sr.	Virgo	7.646.767	3,87%	IPCA+	9,50%	Mensal	14/05/2043	Home Equity
CRI	21L0939502	Olimpo	Truesec	7.447.799	3,77%	IPCA+	11,00%	Mensal	20/01/2025	Loteamento
CRI	21H0926710	Braspark	Virgo	7.160.412	3,63%	IPCA+	8,70%	Mensal	20/08/2031	Logístico
CRI	24F2007358	Realiza	Habitasec	7.060.086	3,58%	CDI+	5,00%	Mensal	22/07/2027	Residencial
CRI	23L2517577	Telar	Província	6.325.716	3,20%	IPCA+	11,25%	Mensal	29/12/2026	Residencial
CRI	22F1135958	Vic Engenharia	Habitasec	5.640.333	2,86%	IPCA+	9,50%	Mensal	25/06/2032	Loteamento
CRI	21L0329279	You Inc	Vert	5.558.053	2,81%	CDI+	4,25%	Mensal	09/11/2026	Residencial
CRI	23B1690001	HUB/lveco	Virgo	5.207.410	2,64%	IPCA+	11,00%	Mensal	25/02/2027	Automotivo
CRI	22I1555972	Vitacon Mez.	Virgo	4.877.603	2,47%	CDI+	5,75%	Mensal	25/09/2026	Residencial
CRI	22I1555753	Vitacon Sr.	Virgo	4.185.340	2,12%	CDI+	5,00%	Mensal	25/09/2026	Residencial
CRI	24A2579147	Roldão	Leverage	3.734.758	1,89%	IPCA+	8,50%	Mensal	20/01/2034	Varejo
CRI	24E2453531	FGR	Canal	2.949.320	1,49%	IPCA+	9,00%	Mensal	18/06/2041	Loteamento
CRI	21G0511750	OP Resort	Fortesec	2.674.006	1,35%	IPCA+	9,00%	Mensal	20/03/2032	Multipropriedade
CRI	24D3314338	Condomínio Terraz	Canal	2.456.643	1,24%	IPCA+	12,60%	Mensal	26/10/2027	Residencial
CRI	24D3314465	Condomínio Terraz	Canal	2.456.513	1,24%	IPCA+	12,40%	Mensal	26/10/2027	Residencial
CRI	24B1573243	Lote5	Leverage	2.108.589	1,07%	IPCA+	10,00%	Mensal	22/07/2037	Loteamento
CRI	21F0950048	GVI	Fortesec	2.066.582	1,05%	IPCA+	7,00%	Mensal	20/12/2029	Multipropriedade
CRI	20D1003071	Grupo Cem II	Fortesec	1.930.863	0,98%	IPCA+	7,50%	Mensal	20/05/2030	Loteamento
CRI	21K0914380	Beachpark	Truesec	1.831.899	0,93%	IPCA+	9,75%	Mensal	16/11/2028	Time Sharing
CRI	22C1024589	Arquiplan	Canal	1.736.849	0,88%	CDI+	4,25%	Mensal	14/03/2027	Residencial
CRI	22B0555800	EKKO Live 2	Ourinvest	1.698.490	0,86%	IPCA+	9,00%	Mensal	22/02/2028	Loteamento
CRI	21F1006788	Pollo Aqqua	Truesec	1.565.079	0,79%	IPCA+	11,00%	Mensal	10/12/2024	Residencial
CRI	23J2272828	Santa Lúcia	Truesec	1.512.976	0,77%	IPCA+	10,50%	Mensal	28/12/2026	Residencial
CRI	22B0555782	EKKO Live 2	Ourinvest	1.448.154	0,73%	IPCA+	9,00%	Mensal	24/02/2025	Loteamento
CRI	24G1627395	Patriarca	Playbanco	1.232.122	0,62%	IPCA+	10,90%	Mensal	22/07/2027	Residencial
CRI	21G0759091	Bfabbriani	Truesec	1.003.406	0,51%	IPCA+	10,00%	Mensal	12/12/2024	Residencial
CRI	21H0176508	Starbucks	Virgo	169.662	0,09%	CDI+	5,50%	Mensal	18/08/2027	Alimentação
FII	Invista BBP	FII Invista BBP	Invista	11.678.637	5,91%	IPCA+	9,50%	Mensal		FII-RF
FII	Jive Properties	FII Porto Seguro	Jive	5.907.807	2,99%	IPCA+	8,25%	Mensal	dez/26	FII-RF
FII	TGAR11	FII TG Ativo Real	TG Core	3.691.312	1,87%					FII
FII	MANA11	FII Manatí	Manatí	2.666.438	1,35%	-	-	-	-	FII
FII	ZAVC11	Zavit Crédito	Zavit	1.514.425	0,77%	-	-	-	-	FII
Caixa	-	Caixa	-	27.182.343	13,77%	%CDI (Caixa)				Caixa
Custos		Custos*		-1.633.198	-0,83%					
				197.458.226	100,0%					

* incluem provisões e rendimentos a ser distribuídos

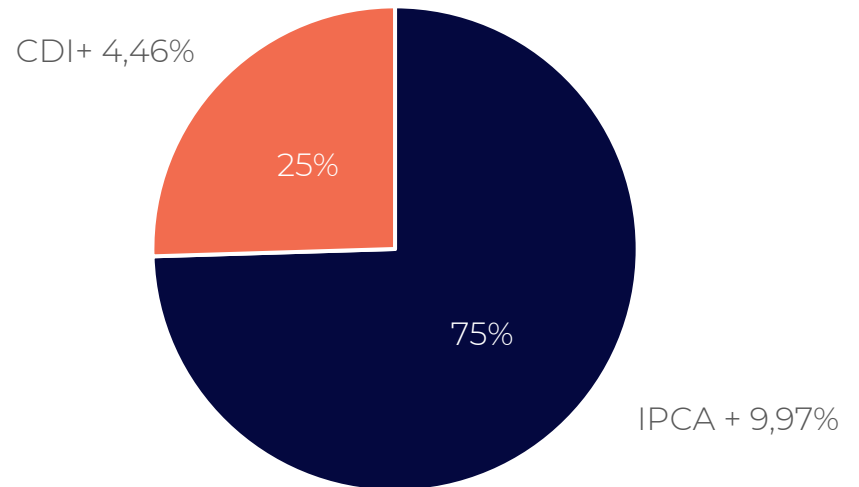


CARTEIRA CONSOLIDADA

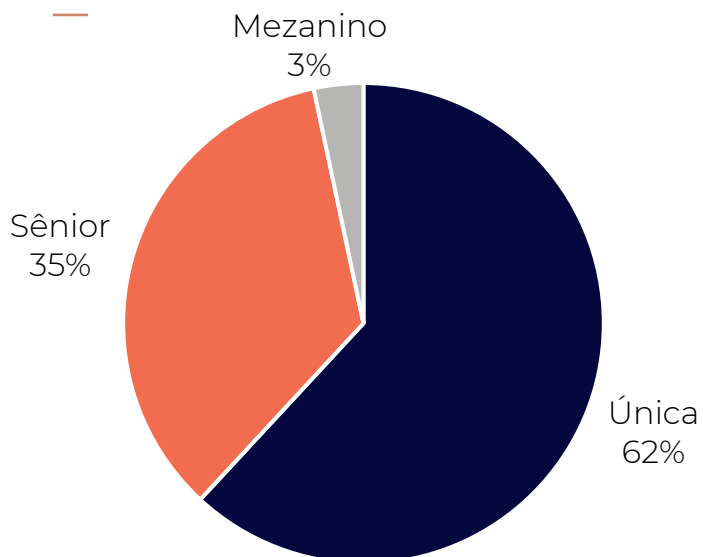
POR CLASSE DE ATIVO



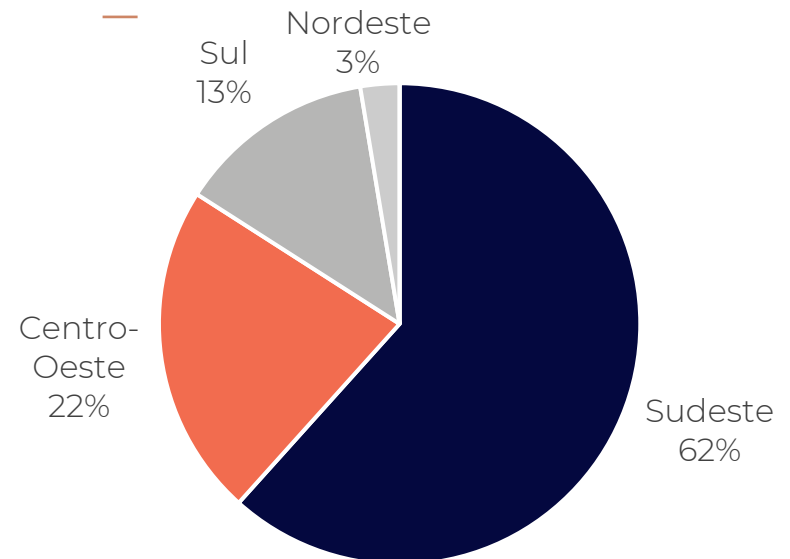
POR INDEXADOR³



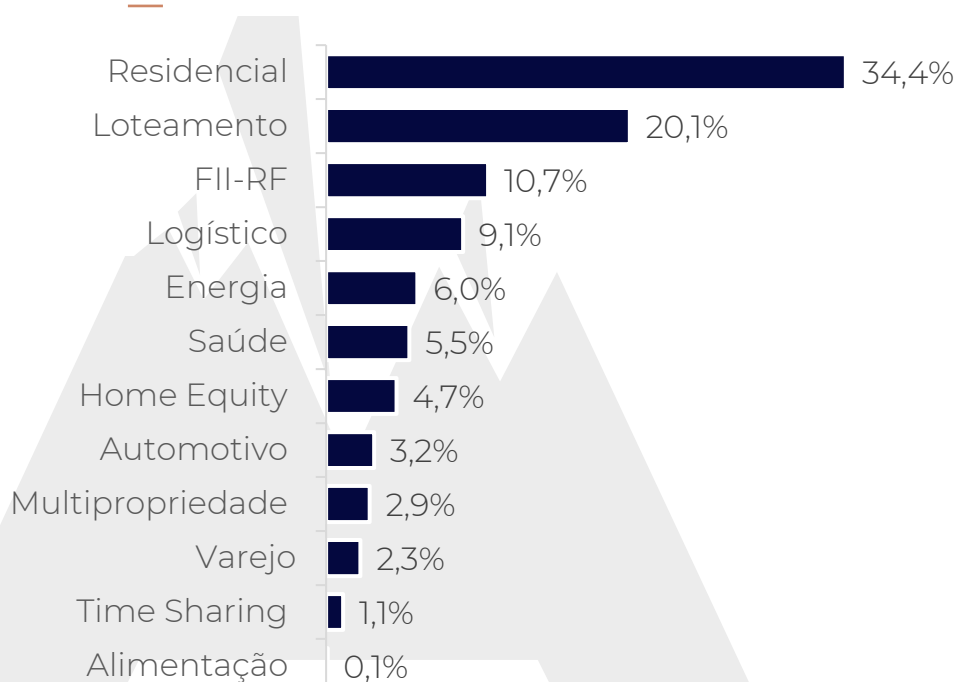
POR TIPO DE SÉRIE³



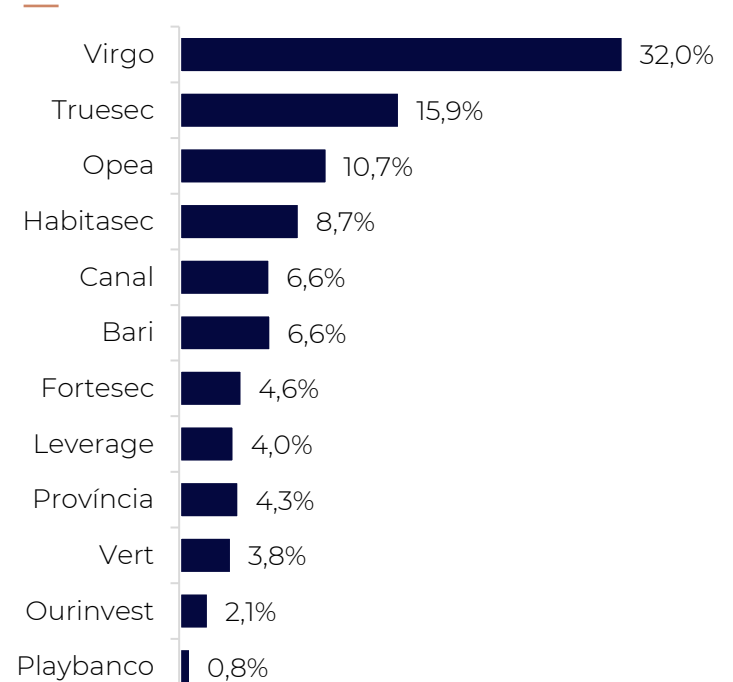
GARANTIA POR REGIÃO



POR SETOR³



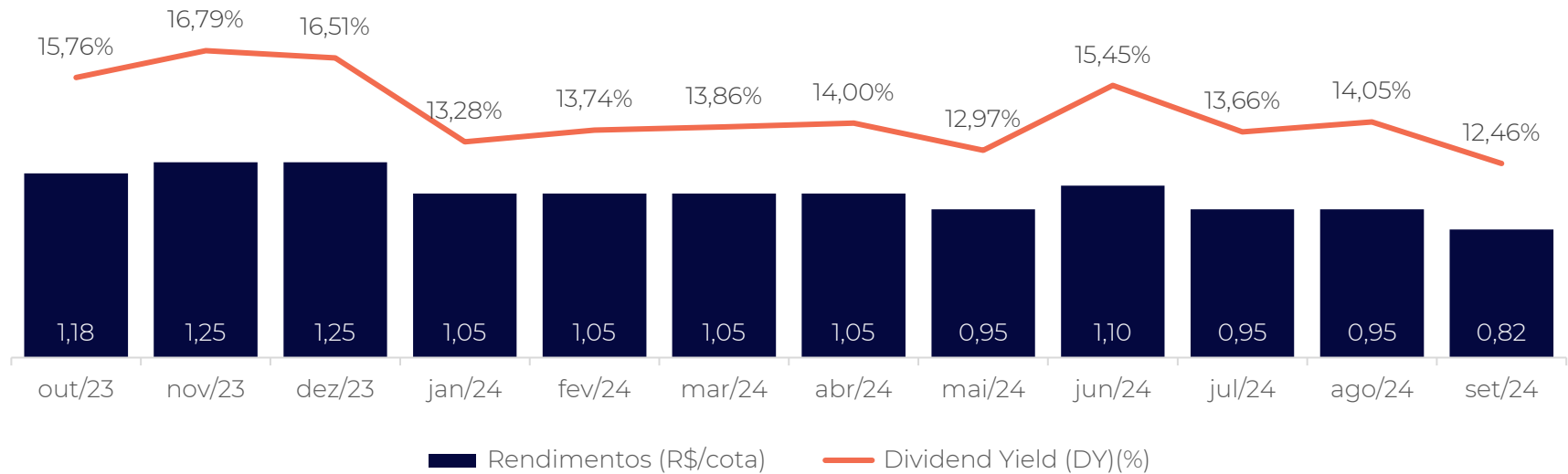
POR SECURITIZADORA³



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

CARTEIRA CONSOLIDADA

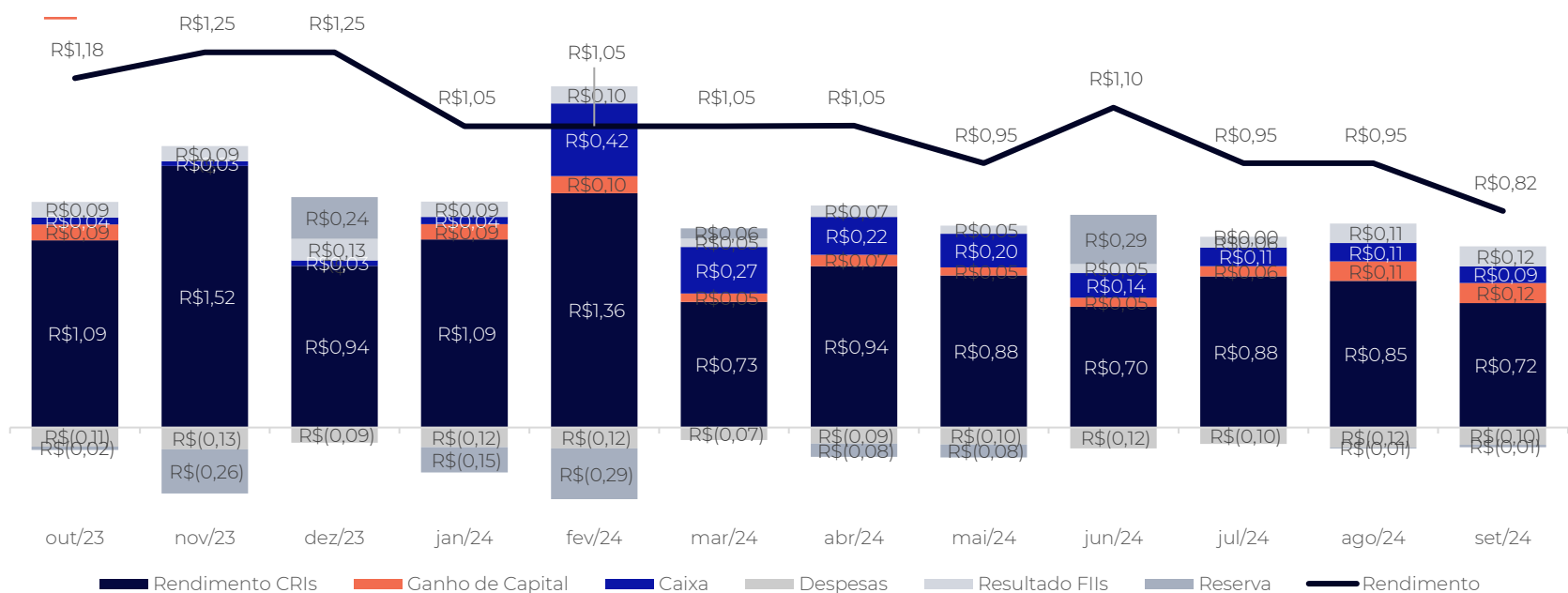
DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS - ÚLTIMOS 12 MESES



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	2.380.967	2.076.695				6.780.797
CRIs	2.081.804	2.142.519	1.866.326				6.090.650
Juros + Correção	1.949.576	1.892.711	1.604.352				5.446.640
Ganho de Capital	0	0	0				0
Resultado FII's	132.228	249.808	261.974				644.011
Renda Fixa (Líquido)	241.331	238.448	210.368				690.147
Despesas Operacionais	(212.623)	(257.712)	(223.255)				(693.590)
Lucro Líquido - Caixa	2.110.513	2.123.255	1.853.439				6.087.208
Ajuste na Distribuição	1.086	(11.656)	(30.796)				(41.366)
Distribuição	2.111.599	2.111.599	1.822.644				6.045.842
Distribuição/cota (KIV011)	0,95	0,95	0,82				2,72

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

EKKO LIVE 2






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

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

ARQUIPLAN



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

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

DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

YOU INC



São Paulo - SP



Residencial



CDI + 4,25%

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

TOEX | CARGILL



Paranaguá - PR



Logístico



IPCA + 9,00%



Cota Sênior

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

BRASPARK



Garuva - SC



Logístico



IPCA + 8,70%

- Operação para construção da fase II e III de um complexo logístico em Garuva - SC;
- Garantias: alienação fiduciária do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos contratos de locação futuros e aval das principais empresas do grupo e sócios.

POLLO ACQUA



Poços de Caldas - MG



Residencial



IPCA + 11,00%

- Operação de término de obras em Poços de Caldas - MG, a incorporadora (Pollo) possui um histórico de quase 20 anos de experiência com foco em projetos de médio-alto padrão;
- Garantias: alienação fiduciárias do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios;
- Razões de Garantia: total dos créditos cedidos fiduciariamente que sejam elegíveis (<90 dias de atraso) somado ao estoque tem que representar, no mínimo, 130% do saldo devedor da operação.

VITACON SÊNIOR E MEZANINO



São Paulo - SP



Residencial



CDI + 5,00% / 7,00%



Cotas Sên. e Mez.

- Operação para financiar a implantação de 2 empreendimentos em fase de lançamento, os projetos ON Jardins e ON Flórida. No início da operação os projetos já estavam mais de 50% vendidos;
- Garantias: alienação fiduciária do estoque e cessão fiduciária dos recebíveis dos projetos, com cash sweep. alienação fiduciária de quotas das SPEs; aval do principal acionista da empresa;
- Razões de Garantia: a soma da alienação fiduciária do estoque acrescido do valor presente da cessão dos recebíveis deverá ser maior que 125% do saldo devedor.

DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

VIC ENGENHARIA



Interior - MG



Loteamento



IPCA + 9,50%



Cota Sênior

- CRI lastreado na carteira de recebíveis de dois loteamentos performados desenvolvidos pela VIC Engenharia;
- Garantias: (i) Alienação fiduciária de participações nas SPEs; (ii) aval dos sócios da Vic Engenharia (diretos e indiretos); e fiança da Vic Engenharia; (iii) Cessão fiduciária de recebíveis dos loteamentos; 20% de subordinação.
- Razão de Garantia: Somatório de recebíveis adimplentes a valor presente deve ser, no mínimo, 140% do saldo devedor total e 180% do saldo devedor da cota sênior.

FII JIVE PORTO SEGURO



Variado



Comerciais



IPCA + 8,25%



Cota Sênior

- Operação desenhada como um fundo imobiliário que equivale a uma estrutura de CRI com risco Porto Seguro;
- FII gerido pela Jive adquiriu 45 imóveis do balanço da Porto Seguro com objetivo de vender para auferir ganho de capital em até 4 anos;
- A remuneração mensal é paga pela Porto Seguro e independe da performance das vendas. Ao fim do prazo, a Porto recomprará os imóveis não vendidos pelo preço de aquisição corrigido por inflação;
- A cota sênior possui relação de garantias (LTV) de 64%.

HUB/IVECO & CNH



MG e SP



Comerciais



IPCA + 11,00%

- Operação com lastro em notas comerciais emitidas pela Hub, empresa do grupo PHV Engenharia;
- Garantias: Cessão fiduciária de 3 contratos de aluguel atípico com as multinacionais Iveco (BBB- pela Fitch) e CNH (BBB+ pela Fitch) que cobrem todo o valor da operação desde o início; aval da PHV Engenharia, aval dos sócios e fundo de reserva;
- O valor mensal do aluguel apresenta um overcollateral, em média, de 1,6x o valor da PMT.

KERALTY



MG



Comercial - Saúde



IPCA + 10,00%

- Operação com lastro em notas comerciais emitidas pela PHV Engenharia;
- Garantias: Cessão fiduciária de contrato de aluguel atípico BTS com a Keralty (multinacional do setor de healthcare), alienação fiduciária do imóvel, aval dos sócios e fundo de reserva;
- A operação ainda conta com carta fiança de banco de primeira linha;
- O LTV é de aproximadamente 66%.

PLATÃO



Variados



Usinas Fotovoltaicas



IPCA + 11,00%

- CRI lastreado em CCIs representativos da locação das UFVs;
- Garantias: ii. Cessão Fiduciária de recebíveis dos clientes oriundos das UFVs e das contas vinculadas; iii. Alienação Fiduciária (AF) das quotas das Cedentes; iv. AF dos equipamentos empregados nas UFVs; e v. AF do direito de superfície que recai sobre os imóveis das UFVs. Seguros pré-operacionais e operacionais
- Razão de Garantia: o Índice de Cobertura do Serviço da Dívida ("ICSD") $\geq 1,25x$, aferidos durante o período de 6 (seis) meses consecutivos.

DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

VITACON 2



São Paulo - SP



Residencial



CDI + 4,25%

- CRI de estoque pronto de empreendimento residencial localizado na região da avenida Paulista em São Paulo – SP (Housi Paulista);
- A Vitacon realiza a venda das unidades em estoque amortizando 100% do recurso da venda via full cash sweep;
- Garantias: AF das cotas do FII detentor do imóvel, CF do fluxo de locação das unidades em estoque e aval dos sócios;
- Razão de Garantia: LTV máximo de 80% utilizando preço médio ponderado das últimas vendas;

SÃO BENEDITO



Chapada dos Guimarães - MT



Residencial / Loteamento



CDI + 3,50%

- Operação para financiamento a conclusão da construção do empreendimento Vale dos Guimarães (loteamento)
- Garantias: Alienação Fiduciária de imóveis, com valor de avaliação de R\$ 112,9mm; Cessão Fiduciária de recebíveis do empreendimento Vale dos Guimarães (Estoque + Carteira vendida); Alienação Fiduciária de cotas da SPE Harissa (Empreendimento residencial vertical) e consequentemente Cessão Fiduciária das distribuições relativas a essas participações; e Aval das sociedades controladoras da Devedora e das pessoas físicas beneficiárias finais dessas sociedades.

TELAR



São Paulo - SP



Residencial



IPCA + 11,25%

- Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio-alto padrão no bairro da Vila Santa Catarina na zona sul da cidade de São Paulo, desenvolvido Telar Participações e construído pela P4 Engenharia;
- Garantias: alienação fiduciárias do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios;
- Razões de Garantia: Índices de cobertura de dívida pós chaves de 120% e pós chaves + estoque de 140%..

FII-RF INVISTA BBP



Variados - SP



Logístico



IPCA + 9,50%



Cota Sênior

- FII logístico gerido pela InVista Real Estate com foco em aquisição e expansão de galpões já performados e ainda em construção, totalizando 270 mil m² de ABL nas regiões de Jundiaí, Atibaia e Jarinu, no estado de São Paulo.
- Garantias: i. Recebíveis de aluguel dos galpões performados e dos futuros aluguéis dos galpões a performar; ii. Matrícula dos Imóveis
- Cota sênior a IPCA+9,50%a.a.

CRI CONDOMÍNIO TERRAZ



Primavera do Leste – MT



Residencial






IPCA + 12,50%

- Operação para o financiamento de condomínio horizontal de casas de alto padrão, dividido em duas fases, localizado na cidade de Primavera do Leste - MT. O projeto está sendo desenvolvido pela incorporadora Edificatto, que conta com 12 anos de experiência na região;
- Garantias: alienação fiduciárias do imóvel, das cotas da SPE; cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios.
- Razão de Garantia Mínima de 140%: somatória de i) custo do terreno e o incorrido de obra da fase 1 multiplicado pelo percentual em estoque, somado a ii) créditos elegíveis e iii) caixa do patrimônio separado e iv) valor da garantia fase 2, dividido pelo v) saldo devedor do CRI

DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

CRI FGR







-  Brasília - DF
-  Loteamento
-  IPCA + 9,00%

- Operação lastreada em Nota comercial da FGR Incorporações S.A., empresa com 38 anos de experiência e 44 condomínios lançados em 7 estados.
- Garantias: A operação tem como garantia a cessão de recebíveis e as cotas da SPE do empreendimento Jardins Genebra, localizado em Brasília, DF. O projeto foi entregue em abr/24 e conta com 94% de vendas na data de emissão do CRI. Além disso, conta com aval da holding, dos sócios e fundo de reserva de 2 PMTs.
- Razão de Garantia Mínima de 135%: recebíveis elegíveis (adimplentes e até 90 dia de atraso) a valor presente, dividido pelo saldo devedor do CRI.

CRI KEYCASH

keycash

-  50% em SP e 50% Variados
-  Home Equity
-  IPCA + 9,50%
-  Cota Sênior

- Operação sênior lastreada em recebíveis de contrato de Home Equity originados pela KeyCash. Os contratos foram selecionados de acordo com critério de elegibilidade, excluindo créditos com qualquer inadimplência e com imp pontualidades no histórico.
- Garantias: Alienação fiduciária dos imóveis (54% em SP, e o restante em outros estados). LTV médio de 45% na data de emissão do CRI. Além disso, a operação conta com subordinação de 25% (15% mezanino e 10% subordinada), Fundo de Despesas e Fundo de Distratos.
- Razão de Garantia Mínima: créditos elegíveis sobre saldo devedor da Sênior devem representar 133%, caso contrário acelera a sênior.

CRI REALIZA




-  Goiânia - GO
-  Residencial
-  CDI + 5,00%

- Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio-alto padrão no bairro de Faiçalville em Goiânia, Goiás, desenvolvido pela Realiza Incorporadora. O projeto já está lançado, obras iniciadas e bem vendido.
- Garantias: alienação fiduciárias do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval dos sócios;
- Razões de Garantia: i) Recebíveis a VP + 70% do valor do estoque sobre saldo devedor líquido do fundo de reserva mínimo de 130%; e ii) Recebíveis Elegíveis Pós Chaves sobre saldo devedor líquido de fundo de reserva varia de 60% a 120% de acordo com o andamento de obra;

CRI ROLDÃO



-  São Paulo - SP
-  Varejo
-  IPCA + 8,50%
-  Cota Sênior

- Operação com lastro em contrato de locação atípico BTS com Roldão Atacadista, com prazo de 15 anos;
- Garantias: Alienação fiduciária do imóvel localizado em São Paulo, com previsão de finalização de obra no segundo semestre de 2024, coobrigação dos cedentes, fiança dos proprietários (PJ e PF) e fundo de reserva. Além disso, a operação conta com subordinação de 50%;
- Razão de Subordinação mínima de 45%;

CRI PATRIARCA



-  São Paulo - SP
-  Residencial
-  IPCA + 10,90%

- Operação de financiamento à construção de empreendimento residencial de médio padrão no bairro Cidade Patriarca em São Paulo, SP. A incorporadora e construtora é a SWA Realty, e o projeto está lançado, obras iniciadas e bem vendido.
- Garantias: alienação fiduciárias do imóvel e das cotas da SPE, cessão fiduciária dos recebíveis e aval da Holding e dos sócios PF;
- Razões de Garantia: i) Recebíveis Pós-Chaves Elegíveis sobre Saldo Devedor mínimo de 120%; ii) Recebíveis Pós-Chaves + 60% do valor do estoque sobre Saldo Devedor mínimo de 130%; iii) Caixa + Pré-chaves + Saldo a Integralizar + 1% do estoque multiplicado pelos meses restantes devem ser 110% do saldo de obra;

DESCRIÇÃO DAS OPERAÇÕES

SANTA LÚCIA



Belo Horizonte - MG



Residencial



IPCA + 10,50%

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

CONCRESUL



Rondonópolis - MT



Residencial



IPCA + 12,00%

- Operação de término de obras de empreendimento médio padrão em Rondonópolis, Mato Grosso. O projeto está sendo desenvolvido pela Concresul, 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

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