

Fundo de Investimento Imobiliário

## **Securities**

---

Relatório do Gestor – Dezembro 2020



## Informações Gerais

### Cota valor de Mercado

R\$ 72,99

### Cota Patrimonial

R\$ 97,48

### PL do Fundo<sup>1</sup>

R\$ 800  
milhões

### Nº de cotistas

638

### Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 0,35

### Dividend Yield<sup>2</sup>

0,36%

### Retorno Mensal<sup>3</sup>

0,46%

### Retorno Acumulado<sup>4</sup>

0,56%

Fonte: BV Asset  
Data base: 31/12/2020

## Objetivos do Fundo



O Fundo foi criado com o objetivo de proporcionar aos cotistas ganho de capital e/ou rentabilidade por meio de investimentos em ativos financeiros de origem imobiliária, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Letras de Crédito Imobiliário (LCIs), cotas de outros fundos de investimento imobiliário (FIIs), entre outros.

## Dezembro 2020

### Banco BV

[Site - Securities](#)

### Administrador

Votorantim Asset Management DTVM LTDA

### Gestor

Votorantim Asset Management DTVM LTDA

### Escriturador das Cotas

Votorantim Asset Management DTVM LTDA

### Auditor

KPMG Auditores Independentes

### Início do Fundo

15/01/2010

### Data da Incorporação do Securities II pelo Securities I:

21/02/2020

### Prazo do Fundo:

Indeterminado

### Taxa de Administração

0,7% a.a. sobre o Patrimônio Líquido<sup>1</sup>

### Taxa de Performance

20% sobre o valor que exceder 100% da Taxa DI <sup>1</sup>

### Quantidade de Cotas Emitidas:

8.205.850

### Início de Negociação na Bovespa:

01/07/2020

### Distribuição de Rendimentos:

Mensal, com pagamento no 10º útil do mês

### Valor de Emissão

R\$ 100,00

### Relações com investidores

[RI-VAM@bv.com.br](mailto:RI-VAM@bv.com.br)

<sup>1</sup> Para maiores informações, consultar regulamento do fundo.

<sup>1</sup> Utiliza a cota patrimonial para fins de cálculo.

<sup>2</sup> Dividend Yield: Relação entre rendimento distribuído e valor da cota patrimonial.

<sup>3</sup> Rentabilidade Mensal: Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês de referência + soma das amortizações por cota realizadas no mês de referência/Valor patrimonial da cota ex do mês anterior – 1.

<sup>4</sup> Calculado a partir da data de incorporação, 21/02/2020.



---

## Comentário do Gestor

---

### Cenário Macro

---

Em relação ao mercado de crédito local, o comportamento dos spreads de ativos que pagam DI+ novamente apresentou estabilidade. Já para os ativos que pagam %CDI, os spreads, quando calculados na visão CDI+, apresentaram fechamento expressivo. Para as debêntures IPCA+, foi observado um movimento de ligeira abertura de spreads. O caixa dos fundos de crédito teve um mês positivo, com os spreads do Tesouro Selic (antiga LFT) apresentando fechamento. O comportamento da curva pré foi benéfico ao longo do último mês, com fechamento ao longo de toda a curva. Todos esses fatores somados contribuíram para a boa performance da maioria dos fundos de crédito no mês de dezembro.

Temos observado um movimento mais intenso no mercado primário, apresentando boas oportunidades de alocação, com emissões majoritariamente no formato em CDI+ e com spreads mais adequados que o nível pré pandemia.

A boa performance dos fundos de crédito nos últimos meses tem gerado uma situação menos volátil que na maior parte de 2020 em termos de resgates e captações líquidas. Apesar disso, a taxa básica nas mínimas históricas é um fator que ainda pesa negativamente no curto prazo para a entrada nesses fundos, fruto do caráter majoritariamente pós-fixado dos papéis. Do nosso lado, continuamos focados em uma carteira de crédito bem diversificada, e voltada para nomes corporativos e bancários high grade. O nível atual de spread de bons emissores ainda apresenta um patamar atrativo, possibilitando a manutenção de carteiras com bons carregos. Manteremos o foco nos emissores com melhor perfil de crédito e de setores mais resilientes, com o devido foco no caixa para suportar eventuais surpresas que podem aparecer no curto prazo, tanto no cenário local, quanto internacional.



## Comentário do Gestor

### O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 15 papéis (R\$ 479,9 milhões), divididos nos setores residencial (R\$ 125,7 milhões, 15,7% do PL), multiuso (R\$ 108,9 milhões, 13,6% do PL), shopping center (R\$ 75,5 milhões, 9,4% do PL), logístico (R\$ 58,9 milhões, 7,4% do PL), hoteleiro (R\$ 62,5 milhões, 7,8% do PL), loteamento (R\$ 34,0 milhões, 4,3% do PL), corporativo (R\$ 9,0 milhões, 1,1% do PL) e Built-to-Suit (R\$ 5,4 milhões, 0,7% do PL). 85,9% desta carteira é indexada ao CDI e os 14,1% restantes a índices de inflação (IPCA e IGP-M).

Dentre as nossas principais exposições, está o empreendimento Matarazzo (R\$ 98,6 milhões, 12,3% do PL). O Hotel está com cerca de 91% das suas obras concluídas (estrutura completa) e o acabamento está 40% concluído. As suítes da torre (tower suites) estão na média 68% concluídas (infraestrutura e acabamento).

A Reserva Raposo (R\$ 117,2 milhões, 14,6% do PL), empreendimento composto por 5 condomínios residenciais, está com 82,4% das unidades vendidas (1.203 de um total de 1.460). Dos 5 condomínios, 2 obtiveram habite-se em agosto e já estão sendo repassados, em linha com o cronograma estimado. Para os demais, a estimativa de término é ao longo do 1º semestre de 2021.

O fundo ainda possui uma posição de caixa de R\$ 18,2 milhões e investimentos em cotas de FIIs e FIPs na ordem de R\$ 338 milhões.

Os dividendos declarados em dezembro foram de R\$ 0,35/cota (yield de 0,36% sobre a cota patrimonial e 225% do CDI do período) e o pagamento vai ocorrer em 15/01/2021. A rentabilidade efetiva do fundo em dezembro foi de 278% do CDI.

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de dezembro em R\$ 97,48, enquanto a cota negociada em bolsa ficou em R\$ 72,99, com uma diferença de -25,1% que, na nossa opinião, não se justifica.

## Fundo de Investimento Imobiliário Securities

Código bolsa: VSEC11

CNPJ: 10.347.505/0001-80

## Composição do Resultado Contábil do Fundo

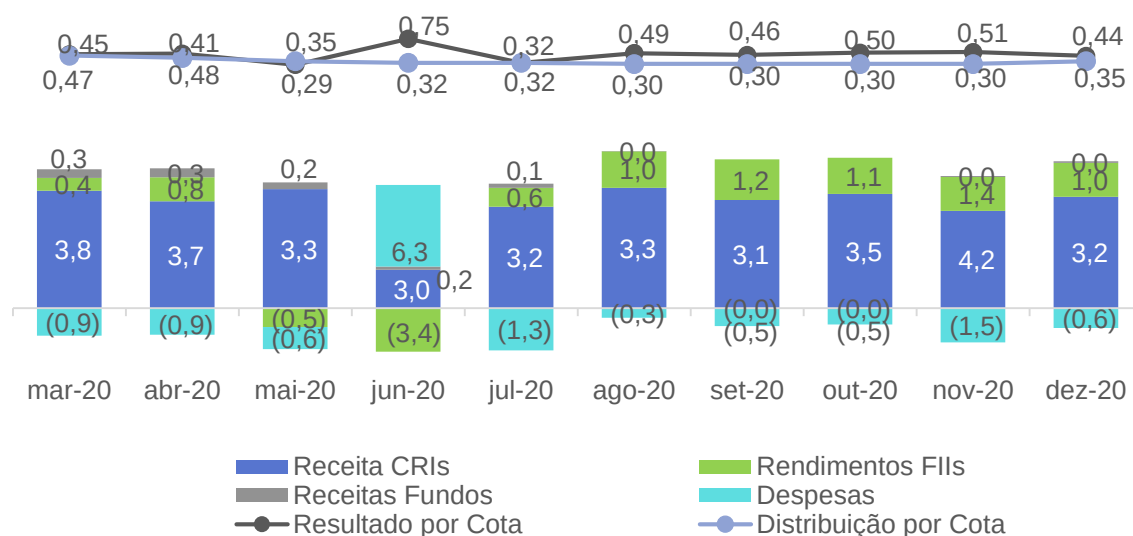
|                                                | Dezembro 2020 (R\$) | 2020 <sup>1</sup> (R\$) |
|------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|
| <b>Receita Total</b>                           | 4.206.774           | 39.528.163              |
| Receita de CRIs                                | 3.191.032           | 34.343.582              |
| Receita de FIIs                                | 968.122             | 3.662.326               |
| Receita com Outros Fundos de Investimento      | 42.549              | 1.201.232               |
| Outras Receitas/Ajustes Operacionais           | 5.071               | 321.023                 |
| <b>Despesa Total</b>                           | -565.693            | -727.884                |
| Despesas Administrativas                       | -565.693            | -6.690.218              |
| Outras Despesas/Ajustes Operacionais           | 0                   | -1.014.017              |
| Reversão de Despesa                            | 0                   | 6.976.351               |
| <b>Rendimentos Totais</b>                      | 3.641.081           | 38.800.279              |
| <b>Resultado a ser Distribuído<sup>2</sup></b> | 2.872.048           | 27.899.890              |
| <b>Quantidade de Cotas Emitidas</b>            | 8.205.850           | 8.205.850               |
| <b>Distribuição por Cota</b>                   | 0,35                | 3,40                    |
| <b>Resultado Acumulado no período</b>          | 769.034             | 10.900.389              |

<sup>1</sup> A partir de março de 2020.<sup>2</sup> A distribuição ocorre no 10º dia útil do mês subsequente.

Fonte: BV Asset

Data base: 31/12/2020

## Composição do Resultado Contábil do Fundo por Cota (R\$ milhões / R\$/Cota)

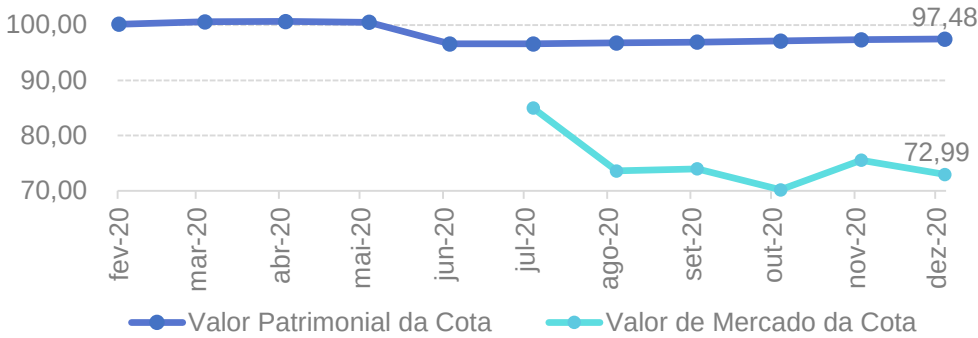
Fonte: BV Asset  
Data base: 31/12/2020



Fundo de Investimento Imobiliário Securities

Código bolsa: VSEC11 CNPJ: 10.347.505/0001-80

Cota Patrimonial vs. Cota de Mercado (R\$)



Fonte: BV Asset  
Data base: 31/12/2020

Distribuição de Dividendos (R\$/Cota)<sup>1</sup>

|      | Jan | Fev | Mar  | Abr  | Mai  | Jun  | Jul  | Ago  | Set  | Out  | Nov  | Dez  |
|------|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 2020 | -   | -   | 0,45 | 0,41 | 0,35 | 0,32 | 0,32 | 0,30 | 0,30 | 0,30 | 0,30 | 0,35 |

<sup>1</sup> O pagamento dos dividendos declarados ocorre sempre no 10º dia útil do mês subsequente.  
Fonte: BV Asset  
Data base: 31/12/2020

Dividend Yield (%)

Patrimonial<sup>1</sup>

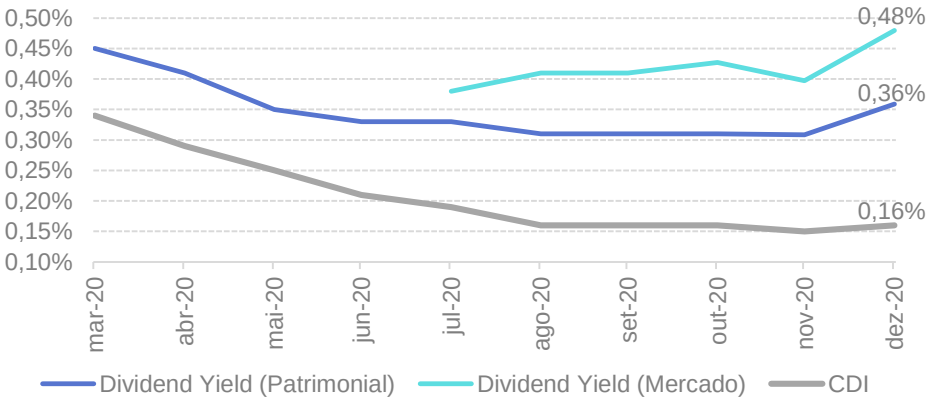
|      | Jan  | Fev  | Mar   | Abr   | Mai   | Jun   | Jul   | Ago   | Set   | Out   | Nov   | Dez   |
|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2020 | N.D. | N.D. | 0,45% | 0,41% | 0,35% | 0,33% | 0,33% | 0,31% | 0,31% | 0,31% | 0,31% | 0,36% |

Mercado<sup>2</sup>

|      | Jan  | Fev  | Mar  | Abr  | Mai  | Jun  | Jul   | Ago   | Set   | Out   | Nov   | Dez   |
|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2020 | N.D. | N.D. | N.D. | N.D. | N.D. | N.D. | 0,38% | 0,41% | 0,41% | 0,43% | 0,40% | 0,48% |

<sup>1</sup> Considera o valor da cota patrimonial do último dia útil do mês para fins de cálculo.  
<sup>2</sup> Considera o valor da cota de mercado do último dia útil do mês para fins de cálculo.  
N.D.: Não disponível. / Fonte: BV Asset / Data base: 31/12/2020

Dividend Yield e CDI (%)



Fonte: BV Asset  
Data base: 31/12/2020



Fundo de Investimento Imobiliário Securities

Código bolsa: VSEC11    CNPJ: 10.347.505/0001-80

Rentabilidade (%)

| Mês/<br>Ano¹ | PL do<br>Fundo<br>(R\$<br>milhões) | Cota<br>Patrimonial<br>(R\$) | Cota<br>Ex | Quantidade<br>de Cotas | Dividendos<br>R\$/cota (2) | Dividend<br>Yield (3) | Rent.<br>Efetiva<br>Mensal<br>(4) | Taxa DI<br>(5) | Rent Efetiva<br>Mensal %<br>Taxa DI (6) | Rent. Efetiva<br>% Taxa DI<br>Gross-up (7) | Rent.<br>Efetiva<br>Acumulada<br>(8) |
|--------------|------------------------------------|------------------------------|------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|
| fev/20       | 821,9                              | 100,16                       | 100,16     | 8.205.850              | 0,00                       | 0,00%                 | 0,16%                             | 0,05%          | 337,20%                                 | 396,71%                                    | 0,16%                                |
| mar/20       | 825,6                              | 100,61                       | 100,16     | 8.205.850              | 0,45                       | 0,45%                 | 0,44%                             | 0,34%          | 130,43%                                 | 153,45%                                    | 0,61%                                |
| abr/20       | 825,9                              | 100,64                       | 100,23     | 8.205.850              | 0,41                       | 0,41%                 | 0,48%                             | 0,28%          | 169,60%                                 | 199,53%                                    | 1,09%                                |
| mai/20       | 824,8                              | 100,52                       | 100,17     | 8.205.850              | 0,35                       | 0,35%                 | 0,29%                             | 0,24%          | 119,61%                                 | 140,72%                                    | 1,38%                                |
| jun/20       | 792,8                              | 96,61                        | 96,29      | 8.205.850              | 0,32                       | 0,33%                 | -3,55%                            | 0,22%          | -1650,08%                               | -1941,27%                                  | -2,22%                               |
| jul/20       | 792,6                              | 96,59                        | 96,28      | 8.205.850              | 0,32                       | 0,33%                 | 0,32%                             | 0,19%          | 162,97%                                 | 191,73%                                    | -1,91%                               |
| ago/20       | 792,4                              | 96,77                        | 96,47      | 8.205.850              | 0,30                       | 0,31%                 | 0,51%                             | 0,16%          | 320,84%                                 | 377,46%                                    | -1,40%                               |
| set/20       | 795,4                              | 96,93                        | 96,63      | 8.205.850              | 0,30                       | 0,31%                 | 0,48%                             | 0,16%          | 304,89%                                 | 358,69%                                    | -0,93%                               |
| out/20       | 797,0                              | 97,13                        | 96,83      | 8.205.850              | 0,30                       | 0,31%                 | 0,52%                             | 0,16%          | 329,94%                                 | 388,16%                                    | -0,42%                               |
| nov/20       | 798,8                              | 97,34                        | 97,04      | 8.205.850              | 0,30                       | 0,31%                 | 0,53%                             | 0,15%          | 354,21%                                 | 416,72                                     | 0,11%                                |
| dez/20       | 799,9                              | 97,49                        | 97,14      | 8.205.850              | 0,35                       | 0,36%                 | 0,46%                             | 0,16%          | 278,03%                                 | 327,10%                                    | 0,56%                                |

Rentabilidade Acumulada no Ano (%)

2020 (9)

0,56%

(1) Último dia útil do mês.  
(2) Rendimentos distribuídos dividido pelo número de cotas  
(3) Dividend Yield: Relação entre rendimento distribuído e valor da cota.  
(4) Rentabilidade Efetiva do Fundo Mensal: Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês de referência + soma das amortizações por cota realizadas no mês de referência/Valor patrimonial da cota ex do mês anterior – 1.  
(5) Taxa DI significa a taxa média diária dos DI, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 du calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. Mercados Organizados, calculadas de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos.  
(6) Rentabilidade Efetiva do Fundo Mensal em % do DI.  
(7) Considera-se uma alíquota de IR de 15%.  
(8) Rentabilidade Efetiva do Fundo Mensal Acumulada desde o início.  
(9) Rentabilidade Efetiva do Fundo Mensal Acumulada anual.  
\* No mês de fev/20 foi considerado a partir da data de incorporação, 21/02 até 28/02/2020.  
Fonte: BV Asset / Data base: 31/12/2020

Liquidez

| VSEC11 (R\$ mil) | dez/20  | 2020    | 12 meses |
|------------------|---------|---------|----------|
| Volume Negociado | 1.009,8 | 9.490,2 | 9.490,2  |
| Negociações      | 1.420   | 1.810   | 1.810    |
| Giro¹            | 0,2%    | 1,6%    | 1,6%     |

¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.  
Fonte: B3  
Data base 31/12/2020

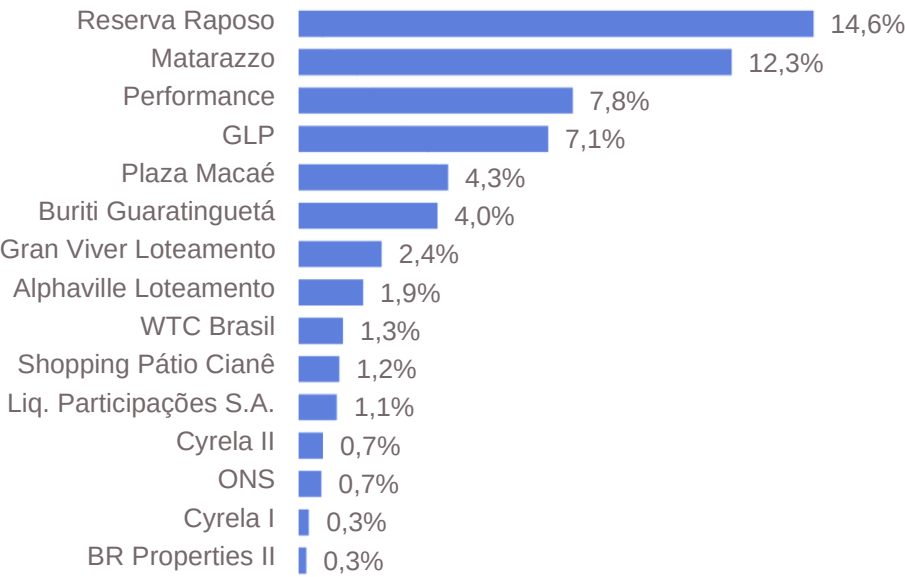


Fundo de Investimento Imobiliário Securities

Código bolsa: VSEC11    CNPJ: 10.347.505/0001-80

Carteira do Fundo

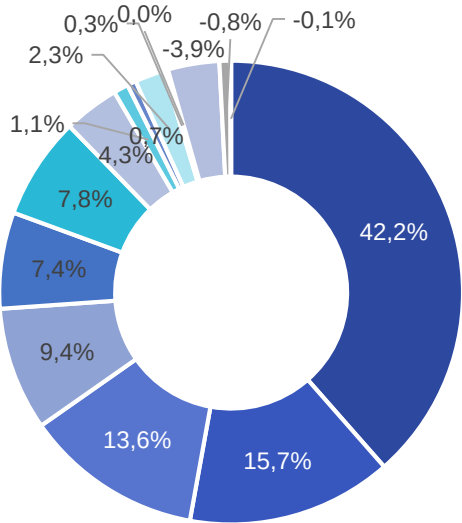
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset  
Data base: 30/12/2020

Classificação por Segmento (% PL)

| Tipo de Operação     | Volume (R\$ milhões) |
|----------------------|----------------------|
| Fundos Imobiliários¹ | 337,9                |
| CRI Residencial      | 125,7                |
| CRI Multiuso         | 108,9                |
| CRI Shopping Center  | 75,5                 |
| CRI Logístico        | 58,9                 |
| CRI Hotel            | 62,5                 |
| CRI Loteamento       | 34,0                 |
| CRI Corporativo      | 9,0                  |
| CRI Built-to-suit    | 5,4                  |
| Disponibilidades     | 18,2                 |
| FIP                  | 2,1                  |
| Valores a Receber    | 0,3                  |
| PDD CRI ²            | -31,4                |
| PDD FII ³            | -6,6                 |
| Despesas do Fundo    | -0,5                 |
| Patrimônio Líquido   | 799,9                |



- Fundos Imobiliários¹
- CRI Residencial
- CRI Multiuso
- CRI Shopping Center
- CRI Logístico
- CRI Hotel
- CRI Loteamento
- CRI Corporativo
- CRI Built-to-Suit
- Disponibilidades
- FIP
- Valores a Receber

Fonte: BV Asset  
Data base: 30/12/2020  
¹ FII Securities III: 55%; FII BTS: 22%; FII Shopping: 14%; FII Securities Master: 8%; FII Patrimonial XII: 1%.  
² PDD de CRI para fins de marcação a mercado.  
³ PDD de FII para fins de marcação a mercado.





Fundo de Investimento Imobiliário Securities

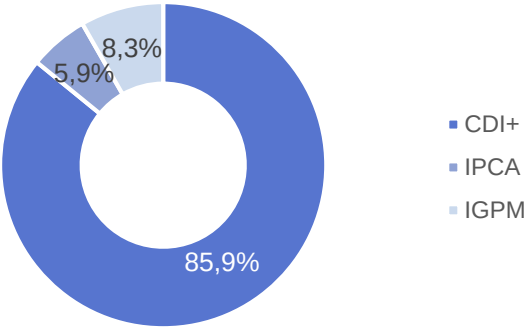
Código bolsa: VSEC11 CNPJ: 10.347.505/0001-80

Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

| Indexador          | Volume<br>(R\$ milhões) |
|--------------------|-------------------------|
| CDI+               | 412,2                   |
| IPCA               | 28,1                    |
| IGPM               | 39,7                    |
| Total CRIs         | 479,9                   |
| Patrimônio Líquido | 799,9                   |

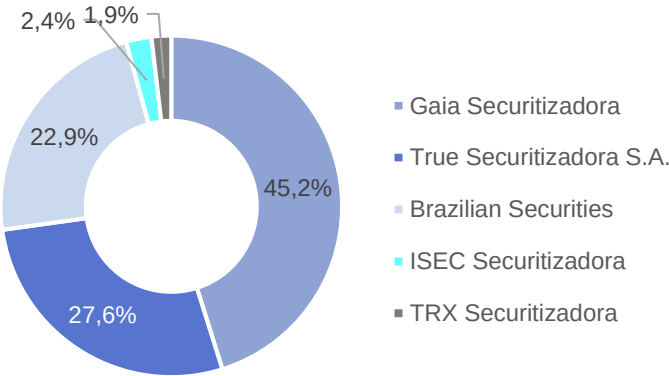
Fonte: BV Asset  
Data base: 30/12/2020



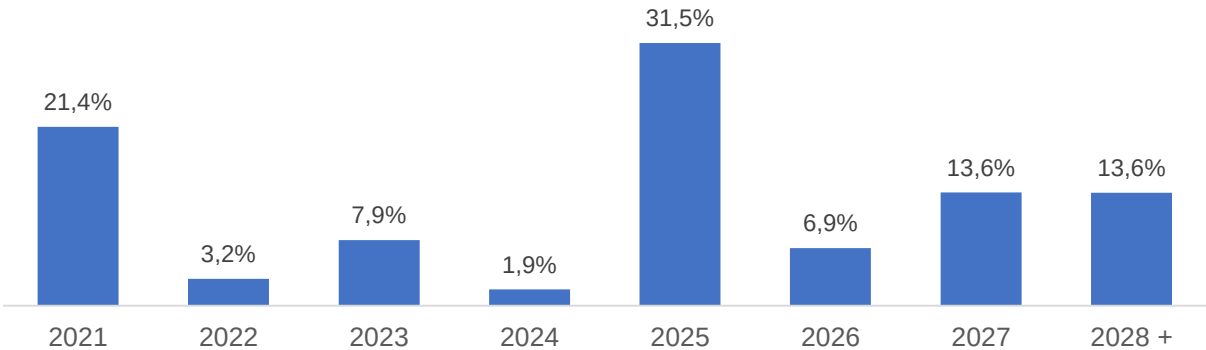
Alocação por Securitizadora (% CRIs)

| Emissor                  | Volume<br>(R\$ milhões) |
|--------------------------|-------------------------|
| Gaia Securitizadora      | 216,8                   |
| True Securitizadora S.A. | 132,6                   |
| Brazilian Securities     | 110,1                   |
| ISEC Securitizadora      | 11,5                    |
| TRX Securitizadora       | 9,0                     |
| Total CRIs               | 479,9                   |
| Patrimônio Líquido       | 799,9                   |

Fonte: BV Asset  
Data base: 30/12/2020



Vencimento (% CRIs)





Fundo de Investimento Imobiliário Securities

Código bolsa: VSEC11    CNPJ: 10.347.505/0001-80

Carteira de CRIs

| Ativo | Montante<br>(R\$ MM) | % CRIs Ativo Imobiliário      | Emissor                  | Série | Emissão | Cód. Ativo | Data<br>Emissão | Vencimento | Indexador | Taxa<br>Spread<br>(a.a) | Juros                          | Amortização         | Lastro          |
|-------|----------------------|-------------------------------|--------------------------|-------|---------|------------|-----------------|------------|-----------|-------------------------|--------------------------------|---------------------|-----------------|
| CRI   | 117,2                | 24,42% Reserva Raposo         | Gaia Securitizadora      | 7ª    | 1ª      | 14F0679871 | jun-14          | jun-25     | CDI +     | 3,20%                   | Semestral a partir de jun/2020 | Últimos 3 semestres | Residencial     |
| CRI   | 98,6                 | 20,54% Matarazzo              | True Securitizadora S.A. | 76ª   | 1ª      | 16G0606929 | jul-17          | dez-21     | CDI +     | 4,75%                   | Bullet                         | Bullet              | Multiuso        |
| CRI   | 62,5                 | 13,02% Performance            | Brazilian Securities     | 323ª  | 1ª      | 13I0112712 | set-13          | set-26     | CDI +     | 2,50%                   | Mensal                         | Mensal              | Hotel           |
| CRI   | 56,9                 | 11,86% GLP                    | Gaia Securitizadora      | 108ª  | 4ª      | 18F0879293 | jun-18          | jul-27     | CDI +     | 1,00%                   | Mensal                         | Mensal              | Logístico       |
| CRI   | 34,2                 | 7,13% Plaza Macaé             | Gaia Securitizadora      | 24ª   | 4ª      | 11D0025456 | abr-11          | abr-23     | IGPM      | 8,50%                   | Mensal                         | Mensal              | Shopping Center |
| CRI   | 31,8                 | 6,63% Buriti Guaratinguetá    | Brazilian Securities     | 315ª  | 1ª      | 13H0037877 | ago-13          | ago-25     | CDI +     | 1,70%                   | Mensal                         | Mensal              | Shopping Center |
| CRI   | 19,1                 | 3,99% Gran Viver Loteamento   | True Securitizadora S.A. | 56ª   | 1ª      | 15H0123003 | ago-15          | ago-25     | IPCA      | 9,00%                   | Mensal                         | Mensal              | Loteamento      |
| CRI   | 14,9                 | 3,11% Alphaville Loteamento   | True Securitizadora S.A. | 70ª   | 1ª      | 15K0547253 | nov-15          | jun-22     | CDI +     | 3,50%                   | Trimestral                     | Trimestral          | Loteamento      |
| CRI   | 10,3                 | 2,16% WTC Brasil              | Brazilian Securities     | 380ª  | 1ª      | 16L0089814 | dez-16          | nov-31     | CDI +     | 2,00%                   | Mensal                         | Mensal              | Multiuso        |
| CRI   | 9,5                  | 1,98% Shopping Pátio Cianê    | ISEC Securitizadora      | 30ª   | 1ª      | 18L1210133 | dez-18          | dez-30     | CDI +     | 2,00%                   | Mensal                         | Mensal              | Shopping Center |
| CRI   | 9,0                  | 1,87% Liq. Participações S.A. | TRX Securitizadora       | 8ª    | 1ª      | 14I0103933 | set-14          | dez-24     | IPCA      | 7,12%                   | Mensal                         | Mensal              | Corporativo     |
| CRI   | 5,8                  | 1,21% Cyrela II               | Gaia Securitizadora      | 109ª  | 4ª      | 18F0924515 | jun-18          | abr-25     | CDI +     | 1,20%                   | Mensal                         | Mensal              | Residencial     |
| CRI   | 5,4                  | 1,13% ONS                     | Brazilian Securities     | 232ª  | 1ª      | 12L0033171 | dez-12          | nov-27     | IGPM      | 6,00%                   | Mensal                         | Mensal              | Built-to-suit   |
| CRI   | 2,7                  | 0,55% Cyrela I                | Gaia Securitizadora      | 109ª  | 4ª      | 18F0924515 | jun-18          | abr-25     | CDI +     | 1,20%                   | Mensal                         | Mensal              | Residencial     |
| CRI   | 2,0                  | 0,42% BR Properties II        | ISEC Securitizadora      | 26ª   | 1ª      | 18B0898471 | fev-18          | mar-23     | CDI +     | 0,70%                   | Trimestral                     | Trimestral          | Corporativo     |
|       |                      |                               |                          |       |         |            |                 |            |           |                         |                                |                     |                 |

Fonte: BV Asset  
Data base: 30/12/2020

## Carteira de CRIs (continuação)

| Devedor        | % do PL | Segmento        | UF | Descrição                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Garantias                                    | LTV Inicial                                                                                                                | Último LTV Disponível                    |
|----------------|---------|-----------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Reserva Raposo | 14,65%  | Residencial     | SP | O CRI é baseado em um projeto residencial na Rodovia Raposo Tavares (Km 18,5), em São Paulo-SP. O Parque Raposo S.A., SPE detentora do projeto, é uma companhia controlada pelos FIPs Nova Raposo (55%) e Reserva Raposo (45%). O FIP Nova Raposo tem investidores financeiros como cotistas, enquanto que o FIP Reserva Raposo possui como cotistas os Grupos Rezek (92,5%) e RR Compacta (7,5%). Ambos os FIPs são administrados e geridos pela BV Asset. | AF de imóveis<br>AF Ações<br>AF Cotas        | LTV de 64,28%. Imóvel avaliado em R\$ 217,8 milhões pela Consult em 2016.                                                  | 45% (Out/19 – Consult)                   |
| Matarazzo      | 12,33%  | Multiuso        | SP | O CRI conta com a AF de parte do hotel, estacionamento e office do empreendimento localizado na antiga Maternidade Matarazzo na Av. Paulista em São Paulo. O projeto Cidade Matarazzo possui como acionistas os grupos CTF (Chow Tai Fook, uma das principais companhias de Hong Kong) e Allard (controlado pelo empresário francês Alexandre Allard, que é o idealizador do projeto).                                                                      | AF de imóveis                                | LTV de 38,07%. Imóvel avaliado em R\$ 394 milhões pela JLL em 2014.                                                        | 61% (Mar/20 – Engebank)                  |
| Performance    | 7,81%   | Hotel           | RJ | O CRI contempla como garantia real o Hotel Ibis em Copacabana - RJ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | AF<br>CF<br>Fiança<br>Fundo Reserva          | LTV de 44,64%. Imóvel avaliado em R\$ 89,6 milhões pela JLL em 2012.                                                       | 48% (Dez/18 – GA Arquitetura Engenharia) |
| GLP            | 7,11%   | Logístico       | SP | A operação possui garantia real de um galpão logístico com ABL total de 138 mil/m², locado para Unilever Brasil, localizado em Louveira - São Paulo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | AF<br>Fiança<br>Endosso<br>Apólice de Seguro | LTV calculado (pela área de gestão) de 49%. Imóvel avaliado em R\$ 219,7 milhões.                                          | 20% (Dez/19 – Cushman)                   |
| Plaza Macaé    | 4,28%   | Shopping Center | RJ | O CRI conta com AF de 90% do Shopping Plaza Macaé em Macaé-RJ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | AF<br>CF<br>Fundo Reserva                    | LTV calculado (pela área de gestão) de 49%. Imóvel avaliado em R\$ 100,3 milhões (sendo 90,2 milhões da participação VBI). | N.D.                                     |

(i) AF: Alienação Fiduciária de imóvel

(ii) AF de Ações: Alienação Fiduciária de Ações

(iii) AF Cotas: Alienação Fiduciária de Cotas de SPE ou Fundos

(iv) CF: Cessão Fiduciária

N.D.: Não Disponível

## Carteira de CRIs (continuação)

| Devedor                 | % do PL | Segmento        | UF      | Descrição                                                                                                                                                                                                                                    | Garantias                              | LTV Inicial                                                               | Último LTV Disponível     |
|-------------------------|---------|-----------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Buriti Guaratinguetá    | 3,98%   | Shopping Center | SP      | O CRI conta com o fluxo de recebíveis do Buriti Shopping Guará, localizado na Cidade de Guaratinguetá - SP. Os acionistas do Buriti Shopping Guará, são representados pela Terral (85%) e a Nassau Empreendimentos Imobiliários Ltda. (15%). | AF<br>CF<br>Fiança<br>Fundo Reserva    | LTV de 56,29%. Imóvel avaliado em R\$ 106,6 milhões pela Consult em 2012. | N.D.                      |
| Gran Viver Loteamento   | 2,39%   | Loteamento      | MG      | O CRI contempla subordinação (32%) e fluxo de recebíveis de loteamentos em MG. A loteadora GranViver pertence ao Grupo Seculos, grupo empresarial presente em vários segmentos de Coobrigação negócio.                                       | CF<br>Subordinação<br>Fundo de Reserva | Não há                                                                    | Não há                    |
| Alphaville Loteamento   | 1,86%   | Loteamento      | RJ e GO | O CRI tem como lastro os recebíveis de loteamentos realizados localizados em Cabo Frio-RJ e Senador Canedo-GO. A operação deve respeitar os índices mín. de cobertura, além de possuir coobrigação pela devedora e mecanismo de cash sweep.  | CF<br>Cash Sweep<br>Coobrigação        | Não há                                                                    | Não há                    |
| WTC Brasil              | 1,29%   | Multiuso        | SP      | O CRI é baseado no complexo WTC localizado em São Paulo, possui torre de escritórios, Events Center e Golden Hall, Hotel Sheraton SP, Business Club e D&D Shopping.                                                                          | AF<br>CF<br>Fundo Reserva              | Hotel avaliado em R\$ 262 milhões pela JLL em 2015.                       | 19% (2017 – CBRE)         |
| Shopping Pátio Cianê    | 1,19%   | Shopping Center | SP      | O CRI é baseado no empreendimento Shopping Pátio Cianê em Sorocoba, Estado de São Paulo, inaugurado em nov/13, com 27.300 m² de ABL e administrado pelo Hemisfério Sul Investimentos (HSI).                                                  | AF<br>AF Cotas<br>CF<br>Fiança         | LTV de 38,07%. Imóvel avaliado em R\$ 218 milhões pela Colliers em 2018.  | N.D.                      |
| Liq. Participações S.A. | 1,12%   | Corporativo     | BA      | O CRI é baseado no contrato de built-to-suit do Edifício Comercial locado para Liq. Participações S.A., localizado na Av. Luiz Tarquínio, 95 – Boa Viagem, Salvador/BA.                                                                      | AF<br>CF<br>Fundo de Reserva           | LTV de 60,42%. Imóvel avaliado em R\$ 76,1 milhões pela JLL em 2014.      | 63% (Ago/20 – Binswanger) |

(i) AF: Alienação Fiduciária de imóvel

(ii) AF de Ações: Alienação Fiduciária de Ações

(iii) AF Cotas: Alienação Fiduciária de Cotas de SPE ou Fundos

(iv) CF: Cessão Fiduciária

N.D.: Não Disponível

## Carteira de CRIs (continuação)

| Devedor          | % do PL | Segmento      | UF      | Descrição                                                                                                                                                                                                                                             | Garantias            | LTV Inicial                                                        | Último LTV Disponível |
|------------------|---------|---------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Cyrela II        | 0,73%   | Residencial   | SP e RJ | Tranche do CRI senior lastreado em contratos de compra e venda de unid. residenciais e comerciais. A maior concentração é em São Paulo e Rio de Janeiro. A operação conta com forte mecanismo de controle/divisão entre o fluxo senior e subordinada. | AF<br>CF             | LTV calculado (pela área de gestão) de 39%.                        | N.D.                  |
| ONS              | 0,68%   | Built-to-suit | PE      | O CRI é baseado no contrato de built-to-suit de um Edifício construído e locado a ONS, em Recife-PE.                                                                                                                                                  | AF<br>AF Cotas<br>CF | Não há.                                                            | Não há.               |
| Cyrela I         | 0,33%   | Residencial   | SP e RJ | Tranche do CRI senior lastreado em contratos de compra e venda de unid. residenciais e comerciais. A maior concentração é em São Paulo e Rio de Janeiro. A operação conta com forte mecanismo de controle/divisão entre o fluxo senior e subordinada. | AF<br>CF             | LTV calculado (pela área de gestão) de 39%.                        | N.D.                  |
| BR Properties II | 0,25%   | Logístico     | SP      | O CRI possui AF de um galpão logístico com 31.716 m <sup>2</sup> de ABL localizado na cidade de Jarinu, em São Paulo, locado para o Grupo Sogefi, líder em fornecimento mundial de peças originais para indústria automotiva.                         | AF e CF              | LTV de 68%. Imóvel avaliado em R\$ 73,6 milhões pela CBRE em 2016. | 61% (Out/19 – CBRE)   |

(i) AF: Alienação Fiduciária de imóvel

(ii) AF de Ações: Alienação Fiduciária de Ações

(iii) AF Cotas: Alienação Fiduciária de Cotas de SPE ou Fundos

(iv) CF: Cessão Fiduciária

Fonte: BV Asset  
Data base: 30/12/2020

N.D.: Não Disponível



# Contato

Todos os documentos e comunicados do Fundo podem ser consultados nas seguintes páginas na rede mundial de computadores:

**BV asset**

[www.bancobv.com.br](http://www.bancobv.com.br)

**B3**

[www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)

**CVM**

[cvmweb.cvm.gov.br](http://cvmweb.cvm.gov.br)

## informações importantes ao investidor

---

Este material tem como objetivo único fornecer informações e não constitui, nem deve ser interpretado, como oferta ou solicitação de compra, venda ou distribuição de valores mobiliários. Assim, as informações contidas neste material não são configuradas como Oferta Pública de Valores Mobiliários. Algumas das informações contidas neste material podem ser estimadas e/ou vinculadas às informações existentes no momento de realização da Oferta Pública do referido Fundo, sendo fundamental, portanto, a análise e acompanhamento, pelos Cotistas, dos Relatórios e Comunicados divulgados pelo Administrador do Fundo, nos termos exigidos pela legislação vigente. Os investidores devem obter orientação financeira, tributária e contábil independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar qualquer decisão de investimento. O conteúdo desta comunicação não pode ser reproduzido ou distribuído a terceiros sem prévio e expresso consentimento do administrador e gestor do fundo.

Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Estes documentos podem ser encontrados no site [www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque](http://www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque). Leia previamente as condições de cada produto antes de investir. Os investimentos apresentados podem não ser adequados aos seus objetivos, situação financeira ou necessidades individuais. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Para avaliação da performance de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). O preenchimento do formulário API – Análise de Perfil do Investidor ou Suitability é essencial para garantir a adequação do perfil do cliente ao produto de investimento escolhido. Para mais informações sobre os fundos apresentados acesse [www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque](http://www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque) depois clique em Fundos de Investimento. Material de Divulgação.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o seu Gerente de Relacionamento ou com o Serviço de Atendimento ao Cliente pelo telefone: 0800 728 0083 ou pelo e-mail [sac@bv.com.br](mailto:sac@bv.com.br). Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661. Se desejar entrar em contato com a Ouvidoria, ligue para 0800 707 0083 (Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661).

