

Fundo de Investimento Imobiliário

Securities Master

Relatório do Gestor - Julho 2022



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 89,30

Cota Patrimonial

R\$ 94,53

Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 78,3 milhões

Nº de cotistas

474

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 176,89 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 1,15

Dividend Yield¹

1,22%

Retorno Mensal²

0,63%

Retorno no Ano³

3,99%

Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022

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.

Julho 2022

Banco BV

[Site – FII Securities Master](#)

Administrador

BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA

Gestor

BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA

Escriturador das Cotas

BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA

Auditor

KPMG Auditores Independentes

Início do Fundo

26/06/2018

Prazo do Fundo:

Indeterminado

Público Alvo:

Investidores em Geral

Taxa de Administração

0,7% a.a. sobre o valor de mercado do fundo
¹

Taxa de Performance

20% sobre o valor que exceder IMAB + 2,0% a.a.
¹

Quantidade de Cotas Emitidas:

827.913

Início de Negociação na Bovespa:

19/07/2018

Distribuição de Rendimentos:

Mensal, com pagamento no 10º útil do mês

Valor de Emissão

R\$ 100,00

Relações com investidores

ri.asset@bv.com.br

¹ Para maiores informações, consultar regulamento do fundo.

¹ Considera cota patrimonial para fins de cálculo.

² Rentabilidade Efetiva Mensal: Variação da Cota Patrimonial Ex dividendos considerando os rendimentos distribuídos.

³ Rentabilidade Efetiva do Fundo Mensal Acumulada anual.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Em julho, os bancos centrais seguiram com o processo de remoção dos estímulos monetários, porém implementando, em alguns casos, uma estratégia mais front-loaded, com elevações das taxas básicas de juros em ritmo mais intenso do que o antecipado pelos agentes e/ou sinalizado pelas próprias instituições.

Um desses exemplos foi o Banco Central Europeu (BCE). Apesar de sinalizar através da orientação prospectiva (forward guidance), na reunião anterior, em junho, o início do ciclo de juros após 11 anos em um passo de 25bps para o encontro do dia 21 de julho e, eventualmente, a aceleração do ajuste para 50bps apenas em setembro, o comitê decidiu-se já por este último. Em que pesem os riscos baixistas para a atividade econômica da Zona do Euro, a justificativa para o abandono da comunicação anterior, em detrimento até mesmo da credibilidade do instrumento, deveu-se pela preocupação com relação à inflação e à ancoragem das expectativas inflacionárias. De fato, o comunicado agora foi alterado para que as próximas decisões sejam realizadas caso o e condicionadas ao cenário econômico.

Com os riscos políticos inerentes a países da região, como o mais recente traduzido na dissolução do governo do Primeiro-Ministro italiano Mario Draghi e convocação para novas eleições em setembro naquele país, o BCE endereçou, conforme esperado, o novo programa batizado como TPI (Transmission Program Instrument) para evitar a fragmentação da transmissão da política monetária. Todavia, apesar de ilimitado, ainda há dúvidas em que circunstâncias ele seria utilizado, pois a exigibilidade está ligada a uma ampla análise das condições fiscais e macroeconômicas.

Na semana anterior à reunião do BCE, foi o correspondente do Canadá que surpreendeu o mercado. Com revisões para cima da inflação, mesmo com a atividade econômica mais moderada, o Banco Central do Canadá (BoC, em inglês) dobrou o ritmo de alta da taxa básica de juros para 100bps na reunião do dia 13 de julho, levando-a para 2,50%, ou então, situando-a dentro do intervalo de 2-3% considerado neutro. As expectativas apontavam para uma intensificação do passo, mas de 75bps. Com a política monetária já equilibrada, espera-se para o próximo encontro, em setembro, um ajuste mais moderado.

Com mais uma surpresa altista do índice de preços ao consumidor dos EUA, em junho, coincidentemente divulgado no mesmo dia da reunião do BoC, e uma composição disseminada para itens mais inerciais como aluguéis, o temor de um movimento similar pelo Fed levou o mercado a precificar a possibilidade de uma nova aceleração do ajuste do fed funds, agora também para 100bps. Todavia, com dados econômicos mais mistos e dirigentes da instituição reforçando que o ritmo de 75bps já era considerado conservador, as expectativas retornaram para o que acabou sendo o desfecho na reunião do Fomc no dia 27, que, assim, o colocou em 2,375%.

A continuidade do ajuste monetário pelas principais economias, e agora de forma mais antecipada, seguiu impondo viés baixista para o crescimento do PIB dos países.

Neste contexto, o FMI revisou para baixo as projeções de crescimento do PIB global. Depois de crescer 6,1% no ano passado, agora as expectativas da instituição apontam expansão da economia mundial em 2022 de 3,2%, ou -0,4p.p. menor do que as estimativas realizadas em abril deste ano. Para 2023, o crescimento esperado é de 2,9%. Ademais, em um cenário alternativo plausível no qual os riscos de uma brusca interrupção da importação do gás russo pela Europa ou de uma maior persistência inflacionária se concretizem, o crescimento global reduzir-se-ia para 2,6% e 2,0% em 2022 e 2023, respectivamente. Para a inflação em 2022, ela deva ficar em 6,6% nos países centrais e 9,5% nas economias emergentes, ou ainda, +0,9p.p. e +0,8p.p. em relação ao relatório anterior do começo do 2T22.

Todavia, esperamos que a distensão das pressões de demanda concomitante à normalização das cadeias produtivas e a moderação dos preços de commodities ajudem a atenuar as pressões inflacionárias. Por outro lado, acreditamos que a controle da pandemia de Covid-19 na China, juntamente com estímulos monetários, possam estabilizar o crescimento daquele país e mitigar os demais efeitos contracionistas do resto do mundo. Por fim, seguem os riscos de escalada retaliatória, principalmente na oferta energética, por parte da Rússia devido ao conjunto de sanções impostas ao país pela Europa.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Do lado doméstico, o destaque no mês ficou para promulgação da emenda constitucional do Estado de Emergência, a qual permitirá o governo gastar R\$ 41,25 bilhões além do teto de gastos até o final do ano. Esses recursos serão direcionados desde o aumento do Auxílio Brasil (AB), a ajuda a caminhoneiros e taxistas e redução de tributos para etanol. O Governo Federal antecipou em nove dias, para o dia 09/08, o pagamento dos benefícios do AB, assim como as duas parcelas de mil reais cada previstas para os caminhoneiros serão desembolsadas de uma vez.

Tais medidas somam-se a outras anunciadas recentemente que reduziram as alíquotas de ICMS para produtos como energia elétrica, comunicação e transporte público totalizando quase 1% do PIB entre gastos e renúncia fiscal para o setor público. Mesmo assim, projetamos um pequenosuperavit primário consolidado pelo 2º ano consecutivo com o aumento de pagamento dedividendos previsto pelas empresas estatais como a Petrobras e o BNDES.

Em que pese a redução da inflação corrente pelos efeitos diretos da isenção tributária naqueles itens, o afrouxamento fiscal atua na direção contrária da política monetária restritiva conduzida até então pelo Banco Central do Brasil (BCB). A manutenção da renda disponível para as famílias deve estender o desempenho positivo da atividade econômica também no 3T22, após surpresas para cima no 1S22, retardando os efeitos defasados dos juros mais altos. Para o ano, esperamos crescimento do PIB de 2,0%, desacelerando para metade desta taxa para 2023.

Mesmo assim, esperamos que o ciclo de aperto monetário se encerre na reunião de agosto, com nova elevação da taxa Selic em 50bps para 13,75% a.a. Com a deterioração das expectativas de inflação e projeção do Copom próxima do teto da meta para 2023, esperamos que flexibilização dos juros apenas na metade daquele ano e de forma moderada até 11,25%. É importante destacar que tal cenário depende das escolhas de política econômica do próximo governo, principalmente no tocante à política fiscal, e as hipóteses de moderação dos preços de commodities e ancoragem das expectativas inflacionárias a partir de 2024.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 15 papéis (R\$ 69,9 milhões ou 89,3% do PL), divididos nos setores residencial (R\$ 20,9 milhões, 26,7% do PL), logístico (R\$ 18,4 milhões, 23,4% do PL), multiuso (R\$ 15,5 milhões, 19,8% do PL), *shopping center* (R\$ 6,7 milhões, 8,5% do PL) e loteamento (R\$ 3,6 milhões, 4,6% do PL). Sendo as principais divisões por indexador: 37,6% indexada ao CDI e 62,4% ao IPCA/IGP-DI.

A carteira apresenta um Duration médio de 3,6 anos e taxas médias de IPCA + 7,7% a.a. e CDI + 2,6% a.a..

O *dividend yield* do Fundo teve uma pequena queda de 1,29% em Junho para 1,22% em Julho, considerando a cota patrimonial. Essa redução do *dividend yield* pode ser justificada pela queda de 0,68% no IPCA de Julho, ainda que boa parte dos papéis indexados ao IPCA são corridos a cada dia 15 e, portanto, são influenciados pelo IPCA apurado nos dois meses anteriores, o que seguiu levemente a distribuição.

Procuramos mitigar este movimento adquirindo o CRI VITACON a CDI + 4,5% a.a. (para mais detalhes, favor olhar páginas abaixo), o que atenua também a queda esperada no *dividend yield* de Agosto.

Neste mês houve também o resgate antecipado pela devedora do CRI BR Properties Ed. Robocop, o que abre mais espaço para novas alocações de ativos a taxas mais atrativas. Com a recompra dos CRIs, recebemos um prêmio de pré-pagamento a ser incorporado nas próximas distribuições de dividendos, tendo em vista que as expectativas para o IPCA nos próximos meses é de queda.

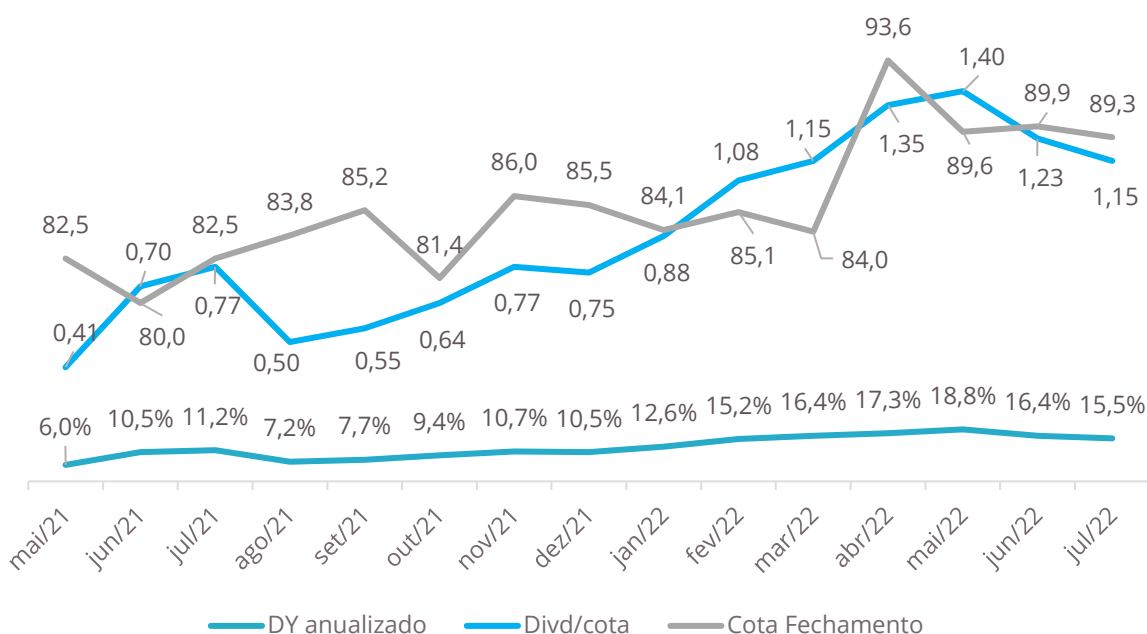
Marcação a mercado: A exemplo do que ocorreu em Junho, as NTN-Bs apresentaram abertura em Julho (i.e.: B26 + 32 bps). Com isso, houve leve impacto na precificação (MtM) dos CRIs atrelados ao IPCA, e consequentemente na cota patrimonial do fundo, que teve uma queda de 0,6%.

Comentário do Gestor

O Fundo

Os dividendos declarados em julho foram de R\$ 1,15/cota (dividend yield patrimonial de 1,22% o que representa 120,4% do CDI do período) e sobre a cota média de mercado de 1,29% (o que representa 127,4% do CDI do período), projetando assim, um dividend yield anualizado de 16,6% sobre a cota média de mercado e 15,7% sobre a cota patrimonial.

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de junho em R\$ 94,53 enquanto a cota negociada em bolsa ficou em R\$ 89,3, um desconto de 5,5% em relação ao Patrimonial (versus 8,0% em Junho). Este desconto tende a continuar em movimento de fechamento em função do provável fim do ciclo de aumento de juros pelo BACEN.



Composição do Resultado Contábil do Fundo (R\$ mil)

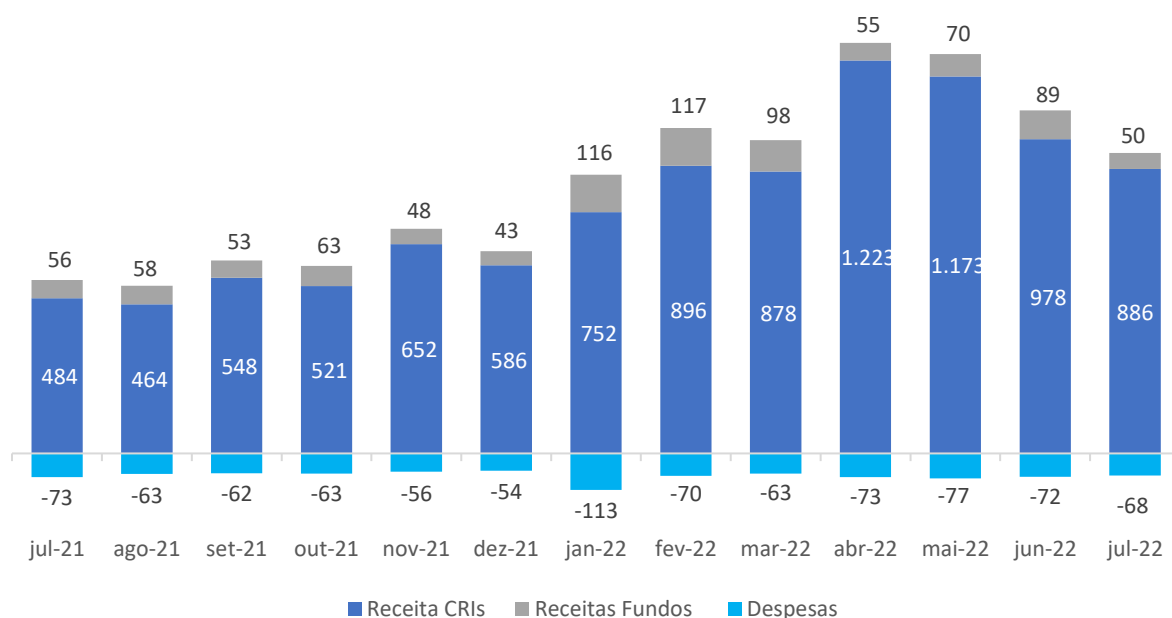
	Julho (R\$)	2022 (R\$)
Receita Total	972	7.386
Receita de CRIs	886	6.716
Receita de FIIs	49,5	326
Outras Receitas	36,5	344
Despesa Total	68	497
Despesas Administrativas / Ajustes Operacionais	66,3	468
Outras Despesas	1,7	29
Rendimentos Totais	904	6.888
Quantidade de Cotas Emitidas	827.913	827.913
Distribuição por Cota¹	1,15	8,24

¹ A distribuição ocorre no 10º dia útil do mês subsequente.

Fonte: BV Asset

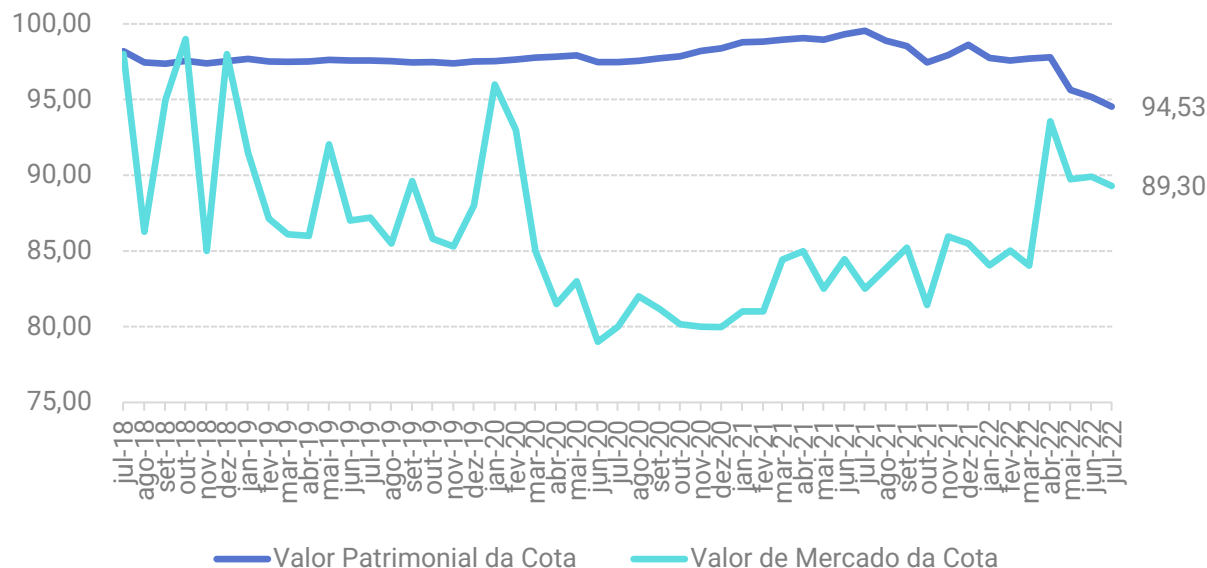
Data base: 29/07/2022

Composição dos Rendimentos (R\$ mil)



Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022

Evolução da Cota Patrimonial e Cota de Mercado (R\$)



Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022

Distribuição de Dividendos (R\$/Cota)

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2020	0,36	0,35	0,40	0,34	0,34	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,42
2021	0,32	0,32	0,44	0,52	0,41	0,70	0,77	0,50	0,55	0,64	0,77	0,75
2022	0,88	1,08	1,15	1,35	1,40	1,23	1,15					

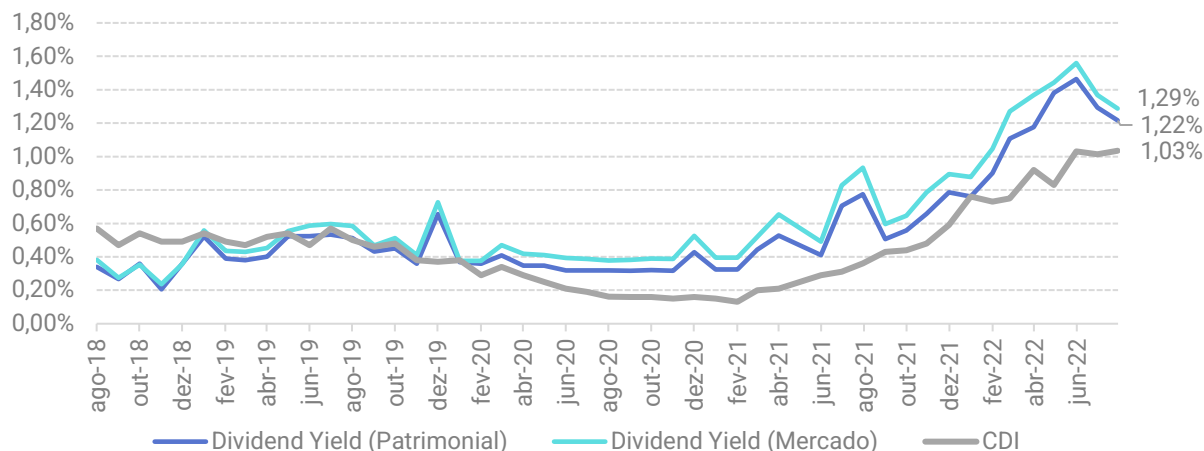
Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022

Dividend Yield (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Patrimonial	2020	0,37%	0,36%	0,41%	0,35%	0,35%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,43%
	2021	0,32%	0,32%	0,44%	0,53%	0,41%	0,70%	0,77%	0,51%	0,56%	0,66%	0,79%	0,76%
	2022	0,90%	1,11%	1,18%	1,38%	1,46%	1,29%	1,22%					
Mercado	2020	0,38%	0,38%	0,47%	0,42%	0,41%	0,39%	0,39%	0,38%	0,38%	0,39%	0,39%	0,53%
	2021	0,40%	0,40%	0,52%	0,61%	0,49%	0,83%	0,93%	0,60%	0,65%	0,79%	0,90%	0,88%
	2022	1,05%	1,27%	1,37%	1,44%	1,56%	1,37%	1,29%					

Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



Rentabilidade Mensal (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
Rentabilidade Efetiva Mensal ¹	2020	0,68%	0,48%	0,49%	0,49%	0,43%	-0,12%	0,34%	0,40%	0,48%	0,46%	0,70%	0,48%	5,43%
	2021	0,84%	0,36%	0,47%	0,55%	0,40%	0,77%	0,94%	0,12%	0,14%	-0,54%	1,18%	1,34%	6,75%
	2022	-0,12%	0,74%	1,26%	1,27%	-0,83%	0,99	0,63%						3,99%
Rentabilidade de Mercado ²	2020	9,50%	-2,76%	-8,17%	-3,72%	2,26%	-4,45%	1,66%	2,89%	-0,66%	-0,84%	0,19%	0,50%	-4,57%
	2021	1,69%	0,38%	4,79%	1,27%	-2,43%	3,20%	-1,40%	2,22%	2,30%	-3,70%	6,51%	0,34%	15,75%
	2022	-0,65%	2,43%	0,19%	12,95%	-2,60%	1,56%	0,61%						14,60%

¹ Rentabilidade Efetiva Mensal: Variação da Cota Patrimonial considerando os rendimentos distribuídos no mês.

² Rentabilidade de Mercado: Variação da Cota de mercado considerando os rendimentos distribuídos no mês.

Fonte: BV Asset

Data base: 29/07/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

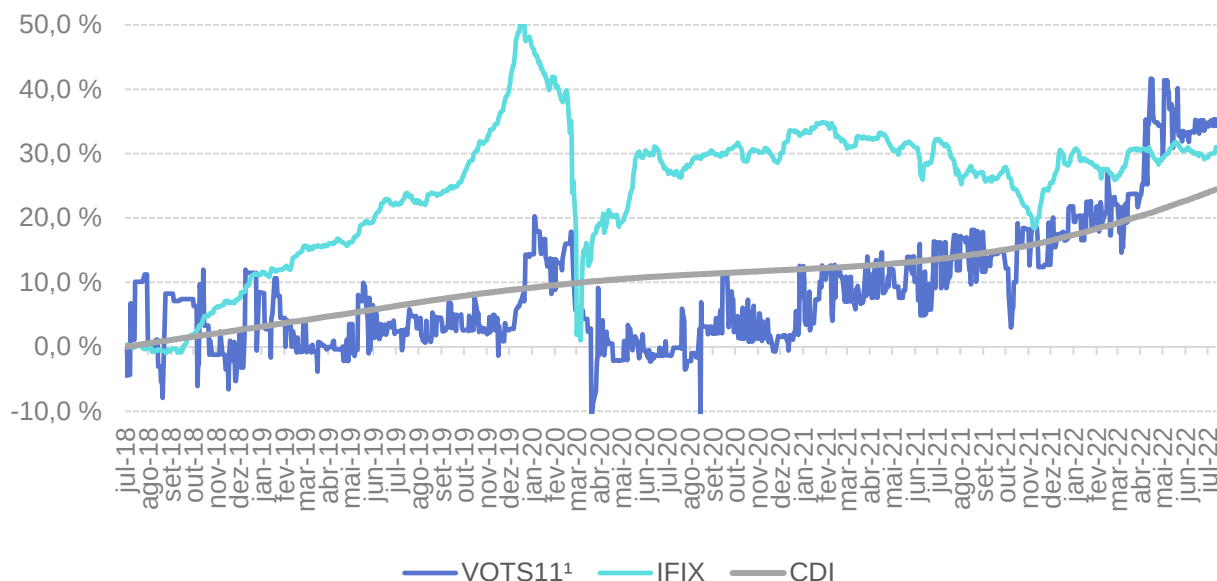
	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
VOTS11 (Cota de Mercado)	0,61%	14,60%	23,34%	20,55%
VOTS11 (Cota Patrimonial)	0,63%	3,99%	6,32%	21,87%
IFIX	0,66%	0,33%	-0,35%	30,87%
CDI	1,03%	6,49%	9,39%	24,45%

¹ Desde 20/07/2018

Fonte: BV Asset e QuantumAxis

Data base: 29/07/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



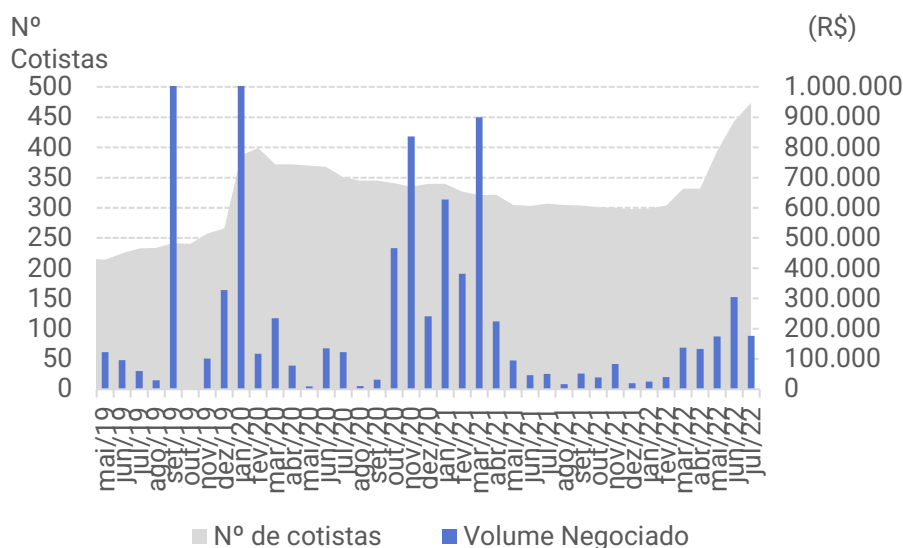
¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuantumAxis
Data base: 29/07/2022

Liquidez

VOTS11 (R\$)	Junho 2022	2022	12 meses
Volume Negociado	176.889,0	990.544,6	1.200.292,2
Negociações	349	1.366	1.649
Giro ¹	0,24%	1,34%	1,6%

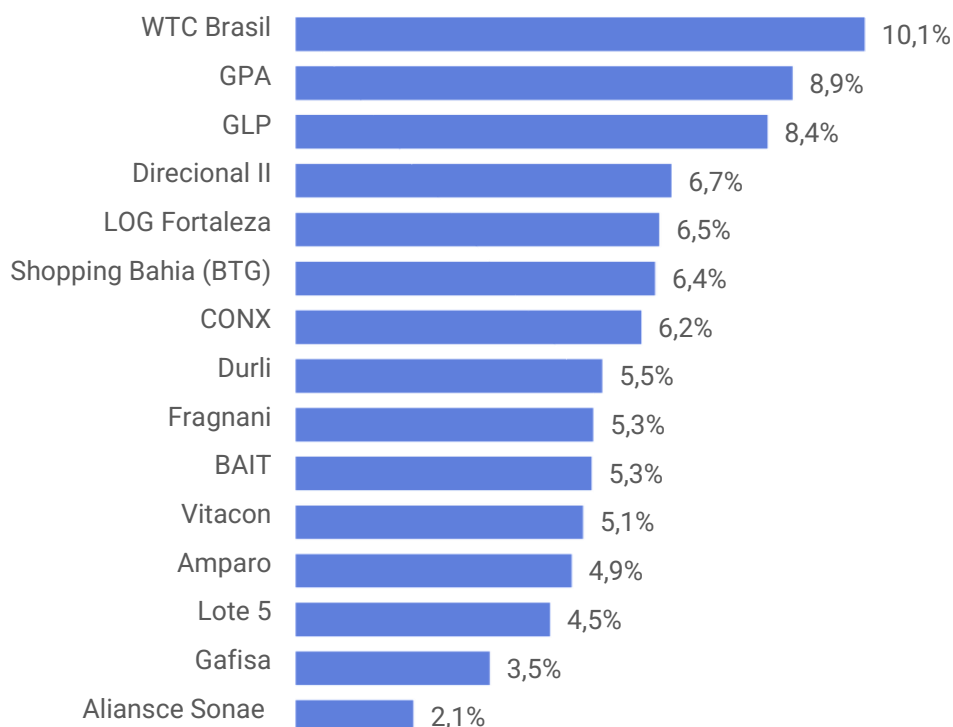
¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3
Data base 29/07/2022



Carteira do Fundo

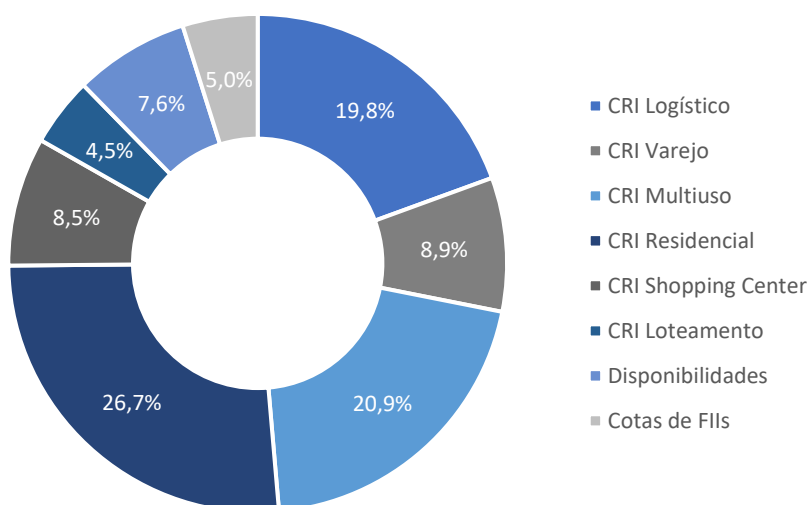
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	15,5
CRI Varejo	6,9
CRI Multiuso	16,4
CRI Residencial	20,9
CRI Shopping Center	6,7
CRI Loteamento	3,6
Disponibilidades	5,9
Cotas de FIIs	3,9
Patrimônio Líquido	78,3

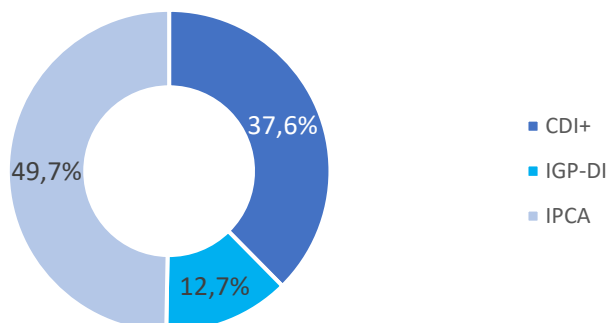


Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022

Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	26,3
IGP-DI	8,9
IPCA	34,8
Total CRIs	70,0
Patrimônio Líquido	78,3

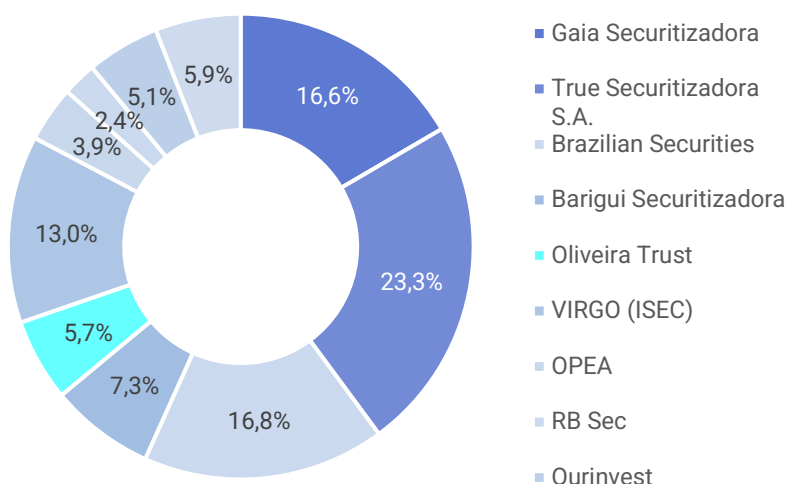


Fonte: BV Asset

Data base: 29/07/2022

Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	11,6
True Securitizadora S.A.	16,3
Brazilian Securities	11,8
Barigui Securitizadora	5,1
ISEC Securitizadora	4,0
VIRGO (ISEC)	9,1
RB Capital	2,7
RB Sec	1,7
Ourinvest	3,6
Habitasec	4,2
Total CRIs	70,0
Patrimônio Líquido	78,3



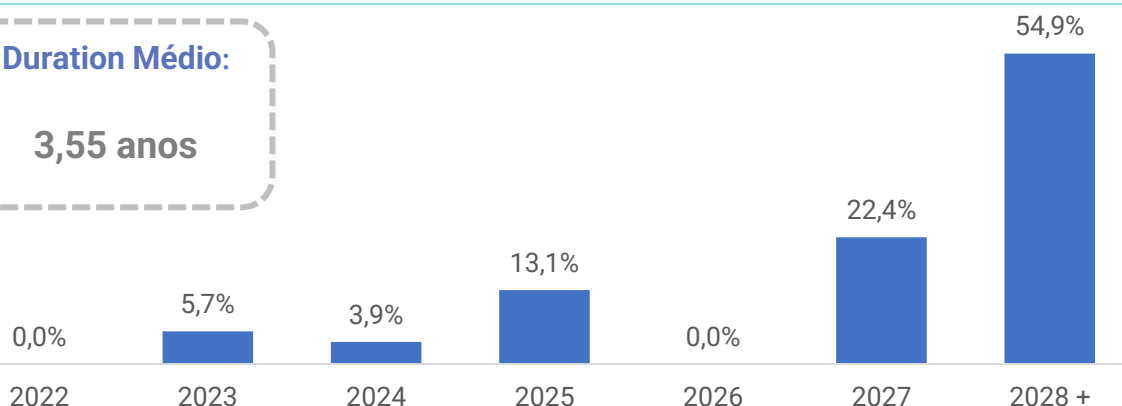
Fonte: BV Asset

Data base: 29/07/2022

Vencimento (% CRIs)

Duration Médio:

3,55 anos



Fonte: BV Asset 12
Data base: 29/07/2022

Carteira de CRIs e FIIs

Ativo	Montante (R\$ MM)	% CRIs	Ativo Imobiliário	Emissor	Série	Emissão	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread (a.a)	Juros	Amortização	Lastro
CRI	7,9	11,34%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380 ^a	1 ^a	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	6,6	9,40%	GLP	Gaia Securitizadora	108 ^a	4 ^a	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,1	7,25%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizadora	66 ^a		18L1179520	dez-18	jan-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,0	7,17%	Shopping Bahia (BTG)	Gaia Securitizadora	7 ^a e 8 ^a	4 ^a	10G0033154	jul-10	mai-25	IGP-DI	7,95%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	4,0	5,73%	Vitacon	Oliveira Trust	1 ^o	23 ^o	22F0236430	jun-22	mai-26	CDI +	4,50%	Mensal	Bullet	Residencial
CRI	2,7	3,88%	Gafisa	OPEA	275 ^a	1 ^a	20I0668028	set-20	set-24	CDI +	6,00%	Mensal	Bullet	Residencial
CRI	4,1	5,91%	BAIT	True Securitizadora S.A.	454 ^o	1 ^a	21I0566602	set-21	set-25	IPCA	7,00%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	4,8	6,89%	CONX	VIRGO (ISEC)	241 ^a	4 ^a	21G0688208	jul-21	jul-27	IPCA	6,35%	Mensal	anual	Residencial
CRI	5,2	7,50%	Direcional II	True Securitizadora S.A.	371 ^o	1 ^o	21D0737500	abr-21	abr-28	IPCA	4,80%	Mensal	anual a partir de abril 2026	Residencial
CRI	1,7	2,37%	Aliansce Sonae	RB Sec	347 ^a	1 ^a	21G0065100	jul-21	jul-28	IPCA	4,62%	Mensal	Vencimento	Shopping Center
CRI	6,9	9,90%	GPA	True Securitizadora S.A.	345 ^o	1 ^a	20L0687041	dez-20	dez-29	IPCA	4,85%	Mensal	Mensal	Varejo
CRI	3,9	5,51%	Amparo	Brazilian Securities	378 ^a	1 ^a	17A0060699	jan-17	dez-37	IGP-DI	10,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	3,6	5,08%	Lote 5	OURINVEST	35 ^a	1 ^a	21E0750441	mai-21	jun-37	IPCA	9,00%	Mensal	Mensal	Loteamento
CRI	4,2	5,94%	Fragnani	Habitasec	311 ^a	1 ^a	21L1280777	dez-21	dez-33	IPCA	8,50%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	4,3	6,12%	Durli	VIRGO (ISEC)	441 ^a	4 ^a	22C0004806	mar-22	fev-27	IPCA	7,76%	Mensal	Mensal	Multiuso

Ativo	Montante (R\$ milhões)	% FIIs	Ticker	Gestor	Dividendos	Preço Médio	DY	Tipo
FII	1,88	48,42%	KNIP11	KINEA	R\$ 1,04	97,60	1,10%	FII CRI
FII	2,00	51,58%	KNCR11	KINEA	R\$ 1,15	102,46	1,03%	FII CRI

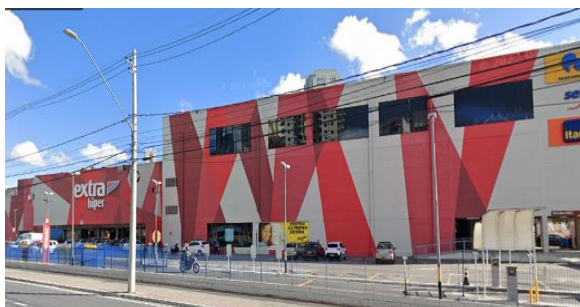
Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022

WTC (CDI + 2,75%)



- Empreendimento conta com os seguintes imóveis:
- WTC Business Tower: edifício de 25 andares, que abriga mais de 45 empresas.
- Shopping D&D: Maior polo de decoração e design do Brasil.
- Centro de Eventos WTC: Espaço de 10.000m² para eventos de negócios. Reconhecido internacionalmente e premiado como o melhor centro de convenções do Brasil.
- Sheraton São Paulo WTC Hotel: Um luxuoso hotel cinco estrelas.
- WTC Business Club: Desenvolvimento de novos negócios por meio de networking estratégico, conteúdo exclusivo e conexões internacionais.
- Localização: Av. das Nações Unidas, 12559 - Brooklin Novo, São Paulo – SP.
- CRI conta com AF de 38,6% do empreendimento, que por sua vez foi avaliado em R\$ 1,5 bi.

GPA (IPCA + 5,30%)



- CRI tem como lastro 7 imóveis locados do FII Rio Bravo para o GPA com garantia de uma loja.
- Imóvel avaliado em 2021 em R\$ 105 MM para um CRI de R\$ 82 MM, perfazendo LTV 78,6%.
- Localização: Av. Jorge Zarur, 100 – São José dos Campos – SP.
- Imóveis lastro do CRI são utilizados na rede Extra do GPA, assim como a garantia.

GLP (CDI + 1,0%)



- CRI baseado em contrato de aluguel atípico com a Unilever e contrato tampão com GLP.
- Reajuste do contrato é feito via IGP-M.
- Área bruta locada (ABL): 69.571 m².
- Multa de 0,75% sobre o saldo devedor caso haja rescisão do contrato.
- Início do contrato em 2017 e término em 2027.
- Localização: Rod. Anhanguera Km 71 (Marginal José Mazzali Avenue) – Louveira – SP

Direcional (IPCA + 4,84%)



- CRI com lastro em debêntures e com rating AAA pela S&P.
- Direcional é uma incorporadora de reconhecido competência no mercado imobiliário de média e baixa renda.
- Companhia lançou, aproximadamente, R\$ 3 bi de VGV nos últimos 12 meses e vendeu R\$ 2.5 bi, ficando entre as maiores do mercado.
- CRI não conta com garantia fidejussória ou reais.

LOG CP (CDI + 1,35%)



- Contrato BTS com devedores pulverizados, mas com nomes como Natura, Drogasil, Suzano, Magazine Luiza entre outros.
- Cri conta com AF do imóvel avaliado R\$ 280 mm e CF dos recebíveis.
- Área do Terreno: 202.519 m².
- Área de construção: 107.512 m².
- Localização: Rodovia Anel Viário, nº 4.902 – Boa Esperança – CE.

Shopping da Bahia (IGP-DI + 7,95%)



- CRI com risco LGR SSA Empreendimentos, adquirida em 2013 pela Aliance Sonae, para o desenvolvimento do Shopping da Bahia (antigo Shopping Center Iguatemi Bahia), localizado em Salvador.
- É o segundo maior do estado da Bahia em lojas e tamanho, com área total construída de 166.000 m² e ABL de 72.002,32 m²
- Conta com AF de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Reserva e Subordinação de 15%.

CONX (IPCA + 6,35%)



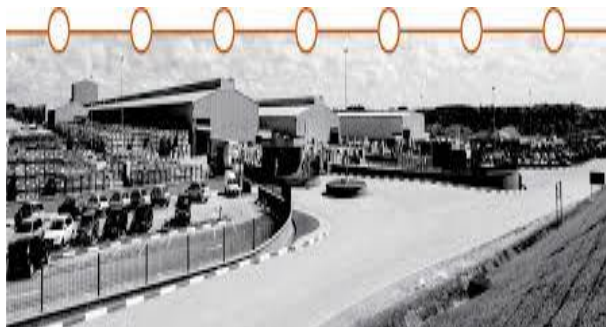
- CRI destinado para novos empreendimentos.
- CRI conta com AF 11 terrenos localizados na cidade de São Paulo avaliados em R\$ 156 mm (LTV 65%), Fundo de Reserva e Aval dos Sócios.

Durli Couros (IPCA + 7,74%)



- CRI com contrato de aluguel intragrupo.
- Companhia atua no setor de couros desde 1960 e atualmente é a segunda maior produtora do país.
- Receita fortemente beneficiada pela alta do dólar e Brent, uma vez que exporta boa parte da produção e tem como concorrente couro sintético proveniente do petróleo.
- Cri conta com AF de duas fazendas em São José do Xingu – MT, com área total de 12 mil hectares e avaliadas em R\$ 176 mm (LTV 83%).
- Além disso, o Cri conta com Aval dos Sócios e covenant de 3,0x Dívida Líquida / EBITDA.

Fragnani (IPCA + 8,5%)



- CRI com lastro em contrato de aluguel intragrupo, ou seja, nesse caso o risco é do Grupo Fragnani.
- O grupo é atualmente o terceiro maior produtor de cerâmica para revestimento do país e conta com três unidades fabris.
- O Cri conta com AF de duas unidades avaliadas em 2021 em R\$ 164 mm (LTV 76%), CF de conta vinculada com fluxo de recebíveis equivalentes a R\$ 20 mm, Aval do Grupo Fragnani e também dos acionistas majoritários.

BAIT (IPCA + 7,0%)



- Empreendimento lançado pela Incorporadora Bait no Arpoador no Rio de Janeiro.
- Imóvel com VGV de R\$ 550 mm foi sucesso de venda.
- CRI de R\$ 180 mm, sendo R\$ 20 mm de Cota Subordinada subscritas pela Bait.
- Dentre todas as garantias o CRI conta com AF do terreno avaliado em R\$ 219 mm e CF do recebíveis futuros.
- Bait é um incorporadora de alto padrão no RJ e tem a família Klabin detendo 66% do capital social da companhia.

Vitacon (CDI + 4,5%) – NOVA ALOCAÇÃO



- Incorporadora brasileira com foco de atuação em empreendimentos de média e alta renda localizados em bairros nobres.
- Companhia possui mais de 25 mil clientes, cerca de 70 prédios e 34 empreendimentos e um landbank que equivale a R\$ 2,2 bilhões de VGV.
- CRI com garantia de AF do estoque e CF dos recebíveis de dois projetos - ON Maracatins e ON Vila Olímpia, além de AF de quotas das SPEs, fiança do sócio controlador Alexandre Lafer Frankel e constituição de fundo de obras de 105% do saldo de obra.
- Operação conta com full cash sweep no fluxo de recebíveis.

Química Amparo (IGP-M + 10,0%)



- CRI é baseado em um contrato BTS atípico intragrupo no conglomerado conhecido como Ypê, ou seja, risco extremamente controlado, dado que é uma gigante do mercado em produtos para o varejo.
- Contrato de 20 anos corrigidos por IGP-M e com multa em caso de rescisão do mesmo.
- Além da segurança de uma Química Amparo com faturamento na ordem de R\$ 5 bi por ano o CRI conta com AF do imóvel.

LOTE 5 (IPCA + 9,0%)



- Cri de Loteamento com lotes em Bauru, Jaguariúna e Cotia.
- Bauru com VGV de R\$ 43,9 mm e 29% vendido.
- Cotia com VGV de R\$ 118 mm e 17% vendido.
- Jaguariúna com VGV de R\$ 54,5 mm e 63% vendido.
- No mínimo 70% dos DC são destinados para amortização do Cri.
- O Cri conta com AF dos lotes, AF de 100% das cotas das SPEs, seguro de obra que cobre 100% dos custos de obra, aval e fiança dos sócios, entre outros.
- A destinação dos recursos do CRI são para obra.

Gafisa (CDI + 6,0%)



- CRI foi destinado para execução de 8 empreendimentos imobiliários e todos os empreendimentos estão sendo desenvolvidos com patrimônio de afetação em diferentes SPEs.
- Além das unidades o CRI terá como garantia a hipoteca dos terrenos nos quais os empreendimentos estão sendo desenvolvidos, que abrangerá o desmembramento das unidades após a conclusão da obra, AF das cotas das SPEs, CF das contas bancárias das SPEs e Fiança da Gafisa S.A.

Aliansce Sonae (IPCA + 4,62%)



- CRI com prazo de 7 anos (emitido em 2021), lastreado em debêntures simples e com rating de emissão AAA pela Fitch Ratings.
- Não conta com garantias específicas, reais ou pessoais.
- Possui covenant Dívida Líquida / EBITDA $\leq 3,5$



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

B3

www.b3.com.br

CVM

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. 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 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. 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).

