

Fundo de Investimento Imobiliário

## **Securities Master**

---

Relatório do Gestor - Outubro 2022



## Informações Gerais

### Cota valor de Mercado

R\$ 86,00

### Cota Patrimonial

R\$ 94,91

### Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 78,6 milhões

### Nº de cotistas

519

### Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 45,06 mil

### Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 0,77

### Dividend Yield<sup>1</sup>

0,81%

### Retorno Mensal<sup>2</sup>

1,38%

### Retorno no Ano<sup>3</sup>

7,70%

Fonte: BV Asset  
Data base: 31/10/2022

## 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.

## Outubro 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  
<sup>1</sup>

### Taxa de Performance

20% sobre o valor que exceder IMAB + 2,0% a.a.  
<sup>1</sup>

### 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](mailto:ri.asset@bv.com.br)

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

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

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

<sup>3</sup> Rentabilidade Efetiva do Fundo Mensal Acumulada anual.

## Comentário do Gestor

### Cenário Macro

A tônica no ambiente internacional em outubro seguiu a prevalecente em oito dos dez meses do ano, qual seja a reprecificação da taxa terminal do ciclo de juros promovido pelo Fed. Com mais uma surpresa altista da inflação ao consumidor (CPI) referente ao mês de setembro – o núcleo do CPI variou +0,6% m/m pelo 2º mês consecutivo, superando, novamente, as expectativas, e o colocou em +6,6% na base anual – o contrato futuro de fed funds, com vencimento em mar/23, elevou-se em +50bps para o patamar de 5,0% no dia 20 do mês. Outros indicadores econômicos, como as expectativas coletadas pelas pesquisas de confiança

do consumidor dos EUA, também capturaram uma deterioração da inflação em outubro, tanto em horizontes mais curtos, ou até um ano, como para o médio prazo. Elas subiram +40bps e +20bps para 5,1% e 2,9%, respectivamente, nas métricas da Universidade de Michigan, enquanto a de 1 ano da Conference Board saltou de 6,8% em setembro, para agora 8,0%. A média dessa última, em cada um dos três anos anteriores, foi de, respectivamente, 4,6%, 5,6% e 6,6%.

A resiliência da inflação deve-se, dentre outros fatores, aos efeitos do aumento dos preços de residências durante a pandemia nos aluguéis. Com longas defasagens e elevada inércia, o modelo preditivo do Fed de Dallas para esse componente, que representa 10% do núcleo do PCE e quase 30% do núcleo do CPI, sugere que as pressões seguirão até meados de 2023. Já no caso das expectativas de inflação, as preocupações parecem mais relacionadas à volatilidade recente dos preços de energia e alimentação.

Em que pesem a evolução recente desfavorável e as incertezas com relação à trajetória futura da inflação, ainda avaliamos como mais provável a moderação dos índices de preços ao consumidor nos trimestres à frente.

Essencialmente, a reação dos bancos centrais, em especial do Fed, tem se mostrado mais intensa e tempestiva do que inicialmente antecipado. De fato, foi apenas a partir de setembro que as taxas reais das Treasuries de 10 anos superaram 1%, atingindo a máxima, em 13 anos, de +1,74% no dia 20 de outubro. Assim, o efeito cumulativo da política monetária mais restritiva deve se intensificar na atividade econômica.

Ainda que incipientes, já há tênues sinais de arrefecimento do mercado de trabalho nos EUA como o diferencial entre os subcomponentes de emprego abundante e difícil de se conseguir, referentes a outubro, um importante antecedente da taxa de desemprego, que atingiu 32,5 pontos, ou o menor patamar desde abril de 2021. Ou ainda, a moderação de abertura de vagas de agosto mensurada pela pesquisa JOLTS, embora tenha subido em setembro.

No Brasil, passadas as eleições, as atenções voltar-se-ão para as urgentes definições e prioridades da nova administração Lula. De curto prazo, o governo deve buscar um “waiver” fiscal, a partir de nova proposta de emenda constitucional (PEC), a ser negociada com o Congresso para acomodar despesas não contempladas no Orçamento (PLOA 2023). No mínimo, há necessidade de cerca de R\$52 bilhões para contemplar a manutenção do Auxílio-Brasil em 600 reais em 2023.

Outros tantos bilhões seriam requisitados para adiar a reoneração de tributos federais (PIS/Cofins) para combustíveis, que tiveram as alíquotas zeradas apenas até o final deste ano; reajustar o salário mínimo em poucos pontos percentuais em termos reais; assim como alguma correção da folha do funcionalismo público. De médio prazo, a articulação com o Congresso será determinante para o avanço de reformas tributária e administrativa, ainda que parciais e limitadas, mas relevantes para a economia. Porém o mais importante será a discussão da nova regra fiscal que substituirá o teto de gastos.

Acreditamos que o gerenciamento correto das expectativas acerca desses pontos permita que os prêmios de risco dos ativos financeiros reduzam-se e abram espaço, ao longo do próximo ano, para uma política econômica mais equilibrada. Ou seja, com redução da taxa Selic para níveis menos restritivos.



---

## Comentário do Gestor

---

### O Fundo

---

A carteira de CRI do fundo é composta por 15 papéis (R\$ 66,9 milhões ou 85,15% do PL), divididos nos setores residencial (R\$ 20,69 milhões, 26,3% do PL), corporativo (R\$ 15,48 milhões, 19,7% do PL), logístico (R\$ 9,29 milhões, 11,8% do PL), shopping (R\$ 6,23 milhões, 7,9% do PL), built-to-suit (R\$ 4,11 milhões, 5,2% do PL) e loteamento (R\$ 3,47 milhões, 4,4% do PL). Sendo as principais divisões por indexador: 34,8% indexada ao CDI e 52,2% ao IPCA e 13,0% ao IGPM/IGP-DI.

A carteira apresenta um Duration médio de 3,33 anos e um spread médio dos papéis IPCA de 6,64%, dos papéis CDI de 2,82% e dos papéis IGPM/IGP-DI de 8,94%.

O *dividend yield* do Fundo, considerando a cota patrimonial, permaneceu praticamente constante de Setembro (0,82%) para Outubro (0,81%). Dado que boa parte dos papéis indexados a IPCA são corrigidos no dia 15 do mês, para a distribuição de Outubro, esses são influenciados pelo IPCA dos meses de Agosto e Setembro, cujos valores ainda foram negativos em -0,36% em Agosto e -0,29% em Setembro, impactando os dividendos do fundo.

## Comentário do Gestor

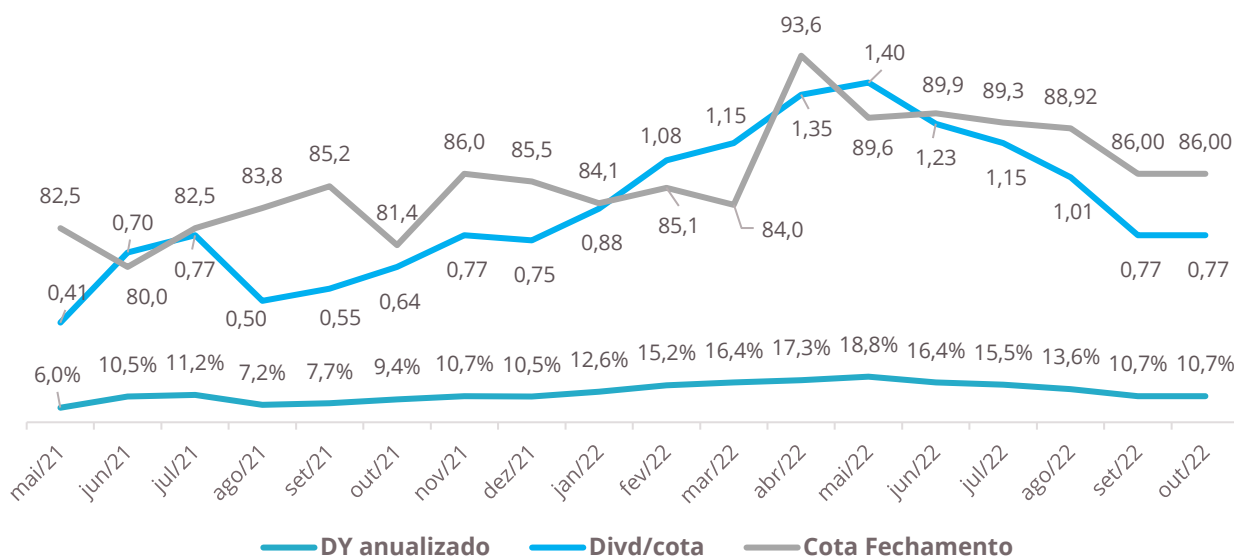
### O Fundo

Os dividendos declarados em outubro, que serão distribuídos em 16/11/2022, foram de R\$ 0,77/cota, mantendo o mesmo patamar do mês anterior. O valor representa um *dividend yield* sobre a cota patrimonial de 0,81% e sobre a cota média de mercado de 0,90% (83,52% do CDI do período), projetando assim, um *dividend yield* anualizado de 10,74% sobre a cota média de mercado e 9,72% sobre a cota patrimonial.

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de setembro em R\$ 94,91 enquanto a cota negociada em bolsa ficou em R\$ 86,00, um desconto de 9,4% em relação ao Patrimonial (versus 8,8% em setembro). Este desconto tende a fechar em função do fim do ciclo de aumento de juros pelo BACEN.

A gestão continua num esforço contínuo de realizar boas alocações condizentes com o perfil de risco e de retorno do fundo, de forma a aumentar sua rentabilidade e atratividade no mercado.

Nesse mês recebemos o pré-pagamento do CRI Fragnani, conforme acordado em AGT, sem o pagamento de multa, dado que a companhia emitiu um novo CRI para os investidores de suas duas dívidas existentes no mercado, juntando-as em uma nova dívida em vasos comunicantes a IPCA + 8,5% e CDI + 3,5%. Mantivemos a mesma posição anterior, adquirindo o CRI IPCA, o qual foi integralizado com deságio no preço, à taxa de IPCA + 9%.

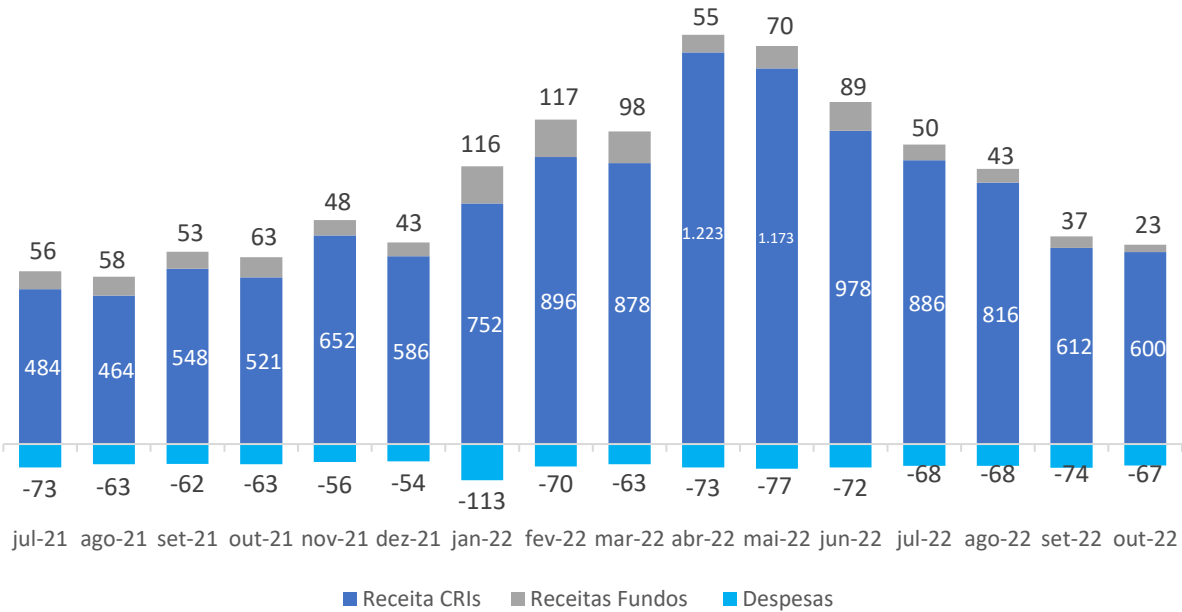


Composição do Resultado Contábil do Fundo ( R\$ mil)

|                        | jan/22 | fev/22 | mar/22 | abr/22 | mai/22 | jun/22 | jul/22 | ago/22 | set/22 | out/22 | 2022  |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|
| Receita Total          | 868    | 1.013  | 976    | 1.312  | 1.173  | 1.072  | 972    | 907    | 710    | 703    | 9.705 |
| Receita CRIs           | 752    | 896    | 878    | 1.223  | 1.103  | 978    | 886    | 816    | 612    | 600    | 8.745 |
| Receita FIIs           | 57     | 55     | 55     | 55     |        | 54     | 50     | 43     | 37     | 23     | 429   |
| Outras Receitas        | 59     | 62     | 43     | 33     | 70     | 40     | 37     | 48     | 61     | 80     | 532   |
| Despesas Totais        | 75     | 70     | 63     | 73     | 77     | 72     | 68     | 68     | 74     | 67     | 706   |
| Despesa Administrativa | 73     | 67     | 61     | 70     | 61     | 70     | 66     | 66     | 72     | 65     | 671   |
| Outras Despesas        | 2      | 2      | 2      | 3      | 16     | 2      | 2      | 3      | 2      | 2      | 35    |
| Rendimentos Totais     | 793    | 944    | 913    | 1.239  | 1.096  | 999    | 904    | 839    | 636    | 636    | 8.363 |
| Distribuição por Cota  | 0,88   | 1,08   | 1,15   | 1,35   | 1,40   | 1,23   | 1,15   | 1,01   | 0,77   | 0,77   | 10,79 |

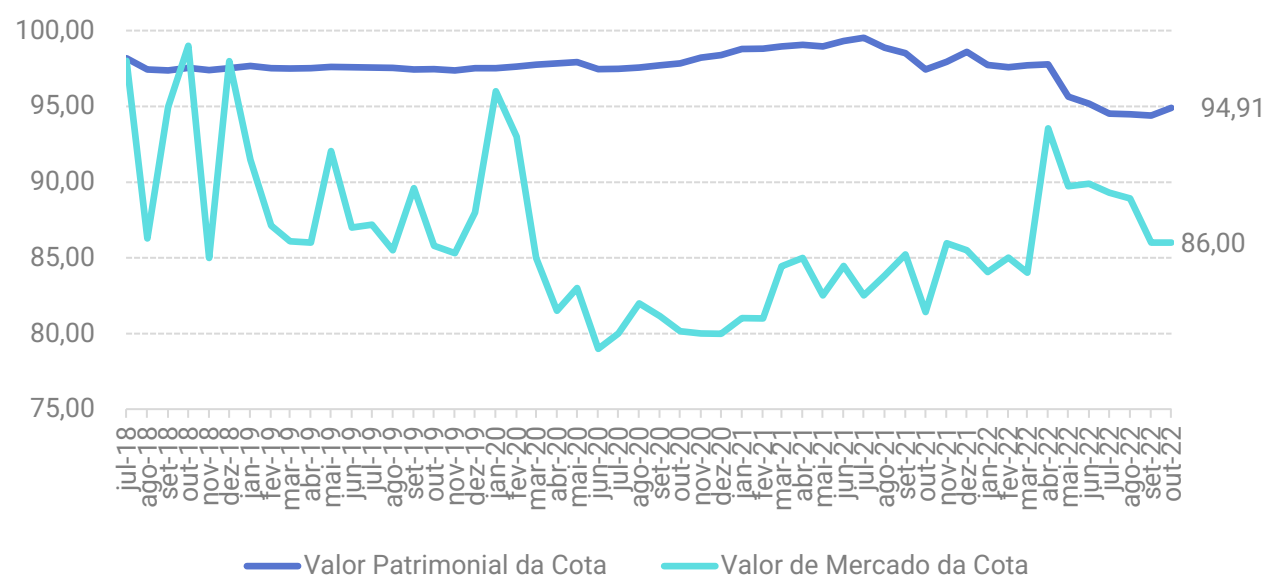
<sup>1</sup> A distribuição ocorre no 10º dia útil do mês subsequente.  
Fonte: BV Asset  
Data base: 31/10/2022

Composição dos Rendimentos (R\$ mil)



Fonte: BV Asset  
Data base: 31/10/2022

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



Fonte: BV Asset  
Data base: 31/10/2022

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 | 1,01 | 0,77 | 0,77 |      |      |

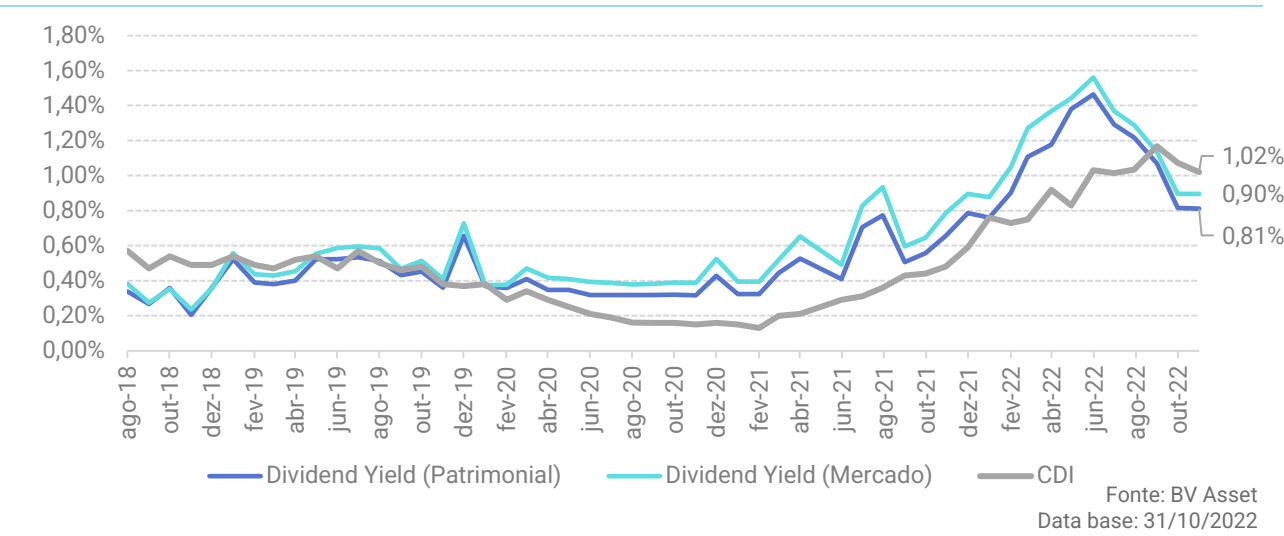
Fonte: BV Asset  
Data base: 31/10/2022

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% | 1,07% | 0,82% | 0,81% |       |       |
| 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% | 1,14% | 0,90% | 0,90% |       |       |

Fonte: BV Asset  
Data base: 31/10/2022

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



Rentabilidade Mensal (%)

|                                           | Ano  | Jan    | Fev    | Mar    | Abr    | Mai    | Jun    | Jul    | Ago   | Set    | Out    | Nov   | Dez   | Acumulado |
|-------------------------------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|--------|--------|-------|-------|-----------|
| Rentabilidade Efetiva Mensal <sup>1</sup> | 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%  | 1,18% | 0,98%  | 1,38%  |       |       | 7,70%     |
| Rentabilidade de Mercado <sup>2</sup>     | 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%  | 0,71% | -2,42% | 0,90%  |       |       | 13,63%    |

<sup>1</sup> Rentabilidade Efetiva Mensal: Variação da Cota Patrimonial considerando os rendimentos distribuídos no mês.  
<sup>2</sup> Rentabilidade de Mercado: Variação da Cota de mercado considerando os rendimentos distribuídos no mês.  
Fonte: BV Asset  
Data base: 31/10/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

|                           | Mês   | Ano    | 12 Meses | Desde o início <sup>1</sup> |
|---------------------------|-------|--------|----------|-----------------------------|
| VOTS11 (Cota de Mercado)  | 0,90% | 13,63% | 21,43%   | 19,53%                      |
| VOTS11 (Cota Patrimonial) | 1,38% | 7,70%  | 10,43%   | 26,23%                      |
| IFIX                      | 0,02% | 6,66%  | 11,80%   | 39,12%                      |
| CDI                       | 1,02% | 10,00% | 11,49%   | 28,55%                      |

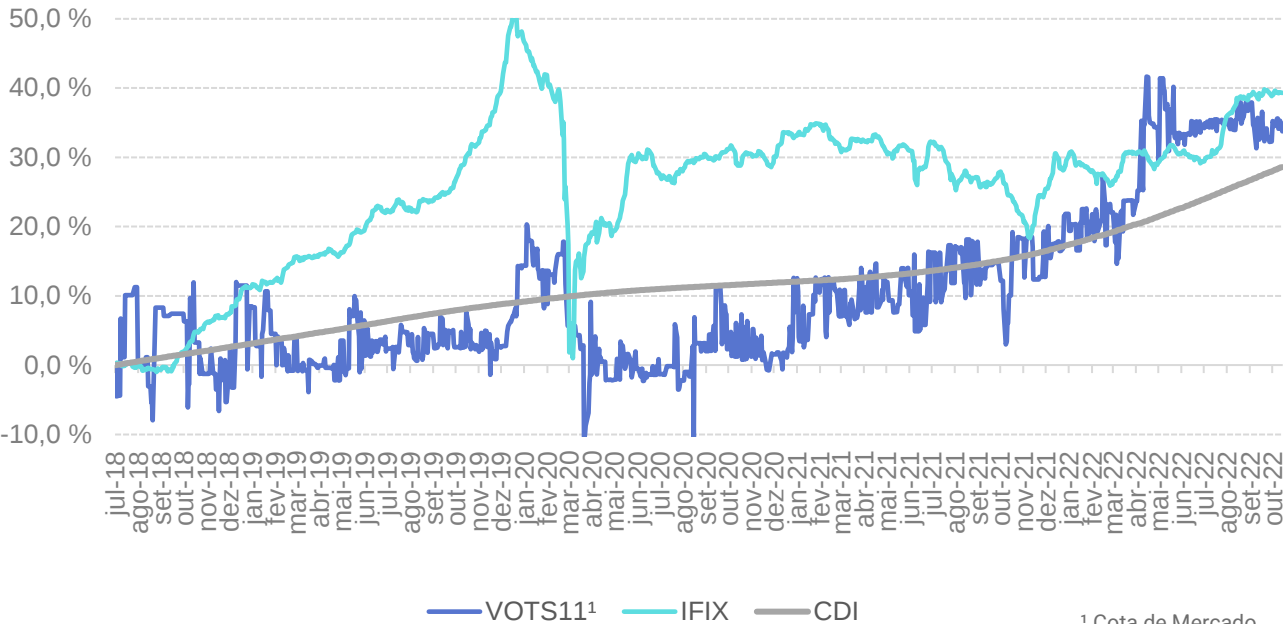
<sup>1</sup> Desde 20/07/2018  
Fonte: BV Asset e QuantumAxis  
Data base: 31/10/2022



Fundo de Investimento Imobiliário Securities Master

Código bolsa: VOTS11 CNPJ: 17.870.926/0001-30

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



<sup>1</sup> Cota de Mercado  
Fonte: BV Asset e QuantumAxis  
Data base: 31/10/2022

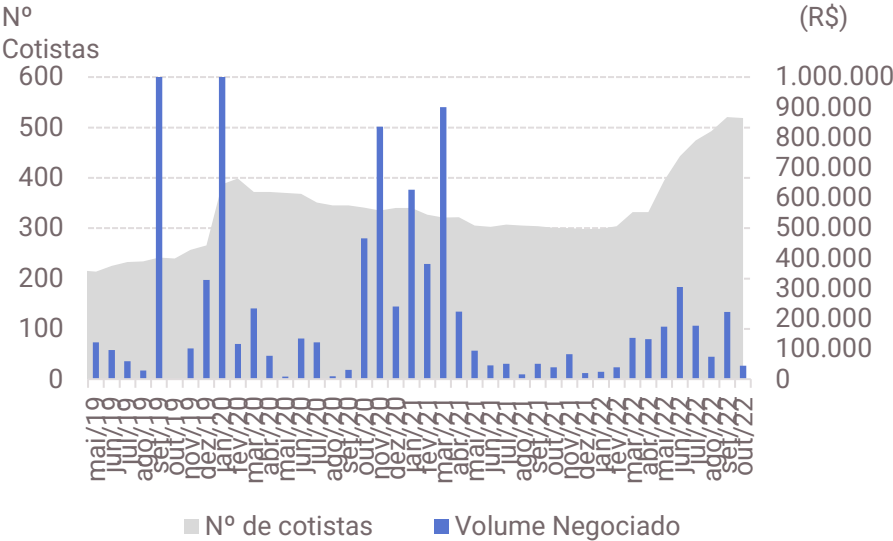
Liquidez

| VOTS11 (R\$)      | Mês      | 2022        | 12 meses    |
|-------------------|----------|-------------|-------------|
| Volume Negociado  | 45.056,8 | 1.332.980,6 | 1.436.464,1 |
| Negociações       | 161      | 1.972       | 2.046       |
| Giro <sup>1</sup> | 0,06%    | 1,87%       | 2,0%        |

<sup>1</sup> Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3

(R\$) a base 31/10/2022



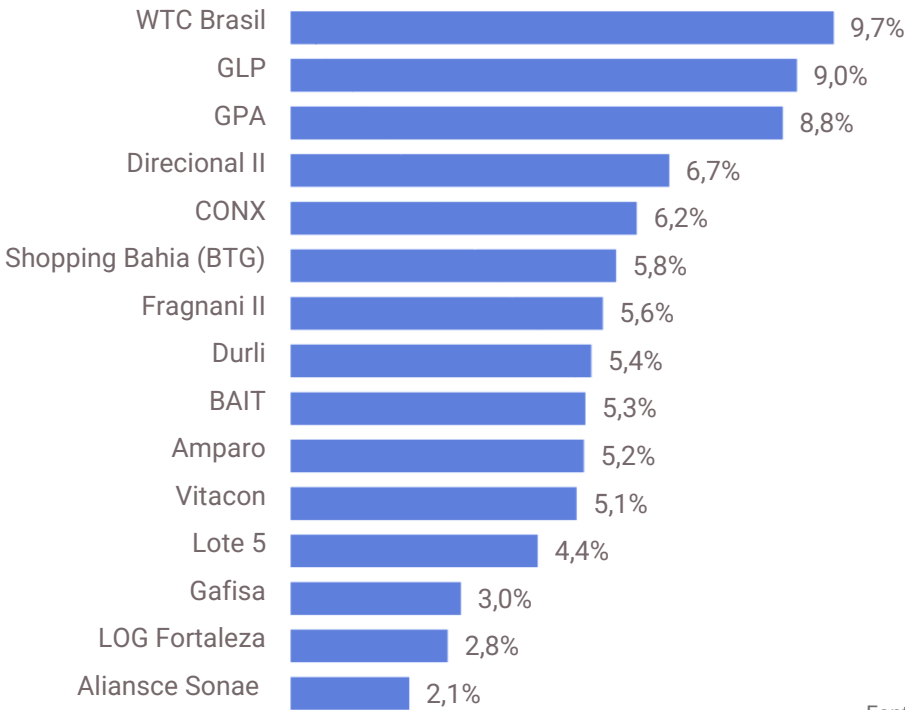


Fundo de Investimento Imobiliário Securities Master

Código bolsa: VOTS11 CNPJ: 17.870.926/0001-30

Carteira do Fundo

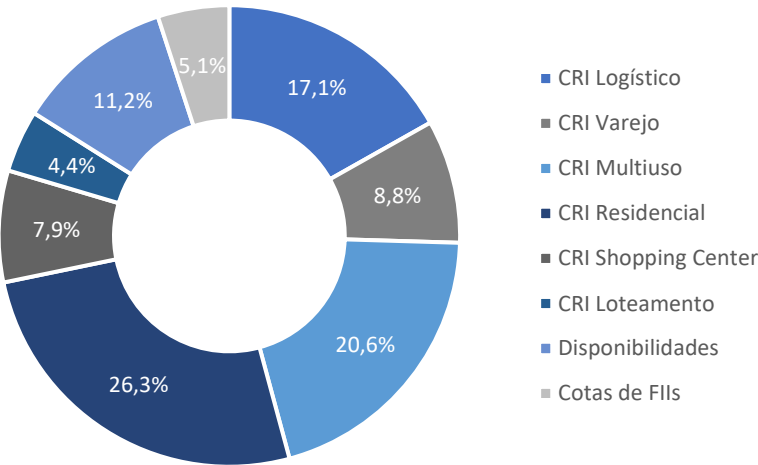
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset  
Data base: 31/10/2022

Classificação por Segmento (% PL)

| Tipo de Operação    | Volume (R\$ milhões) |
|---------------------|----------------------|
| CRI Logístico       | 13,4                 |
| CRI Varejo          | 6,9                  |
| CRI Multiuso        | 16,2                 |
| CRI Residencial     | 20,7                 |
| CRI Shopping Center | 6,2                  |
| CRI Loteamento      | 3,5                  |
| Disponibilidades    | 8,8                  |
| Cotas de FIIs       | 4,0                  |
| Patrimônio Líquido  | 78,6                 |



Fonte: BV Asset  
Data base: 31/10/2022



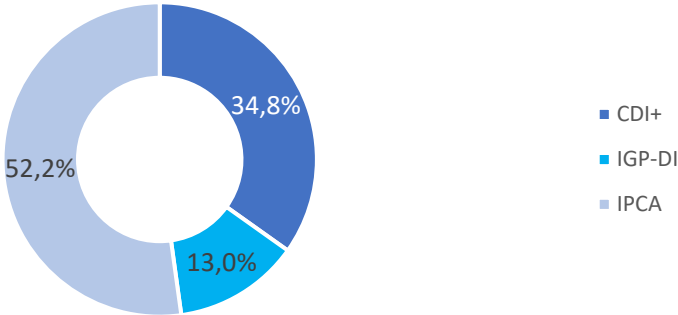
Fundo de Investimento Imobiliário Securities Master

Código bolsa: VOTS11      CNPJ: 17.870.926/0001-30

Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

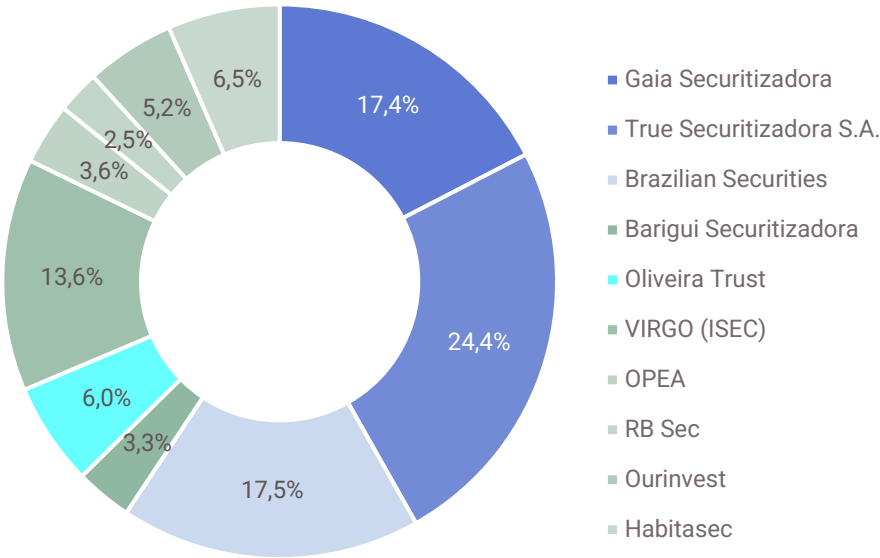
| Indexador          | Volume (R\$ milhões) |
|--------------------|----------------------|
| CDI+               | 23,3                 |
| IGP-DI             | 8,7                  |
| IPCA               | 34,9                 |
| Total CRIs         | 66,9                 |
| Patrimônio Líquido | 78,6                 |



Fonte: BV Asset  
Data base: 31/10/2022

Alocação por Securitizadora (% CRIs)

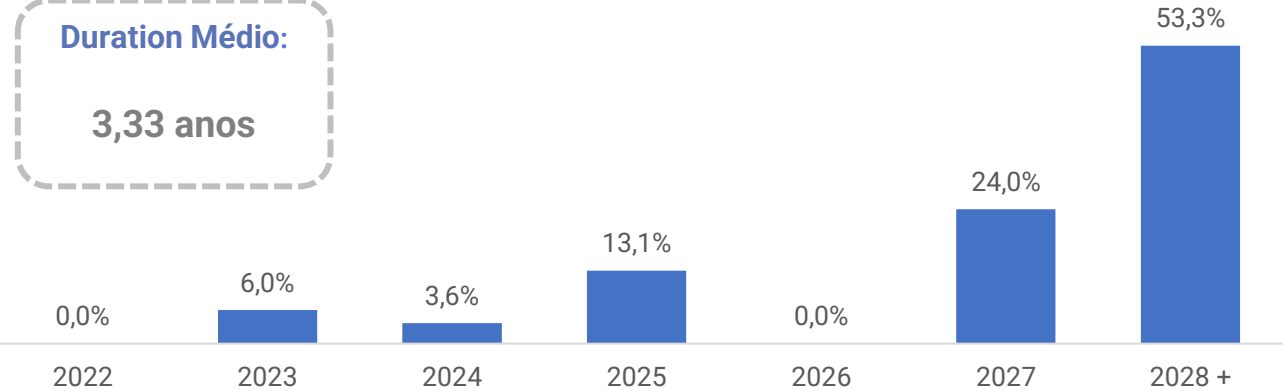
| Tipo de Operação         | Volume (R\$ milhões) |
|--------------------------|----------------------|
| Gaia Securitizadora      | 11,6                 |
| True Securitizadora S.A. | 16,3                 |
| Brazilian Securities     | 11,7                 |
| Barigui Securitizadora   | 2,2                  |
| ISEC Securitizadora      | 4,0                  |
| VIRGO (ISEC)             | 9,1                  |
| RB Capital               | 2,4                  |
| RB Sec                   | 1,7                  |
| Ourinvest                | 3,5                  |
| Habitasec                | 4,4                  |
| Total CRIs               | 66,9                 |
| Patrimônio Líquido       | 78,6                 |



Fonte: BV Asset  
Data base: 31/10/2022

Vencimento (% CRIs)

Duration Médio:  
3,33 anos



Fonte: BV Asset 11  
Data base: 30/09/2022



## WTC (CDI + 3,00%)



- 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 10.000m<sup>2</sup> 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.
- Aprovado *waiver fee* para aumento de taxa de CDI + 2,00% (taxa de emissão) para CDI + 3,00%

## 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 Zarzur, 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 IPCA (alterado na última assembleia)
- Área bruta locada (ABL): 69.571 m<sup>2</sup>.
- 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.

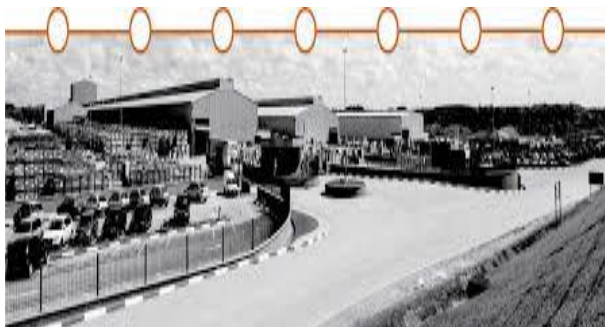


## Fundo de Investimento Imobiliário Securities Master

Código bolsa: VOTS11

CNPJ: 17.870.926/0001-30

### Fragnani (IPCA + 8,5%)



- CRI com lastro em contrato de aluguel intragrupo, com risco Indústria Cerâmica Fragnani Ltda.
- 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 R\$ 164,9 mm (LTV 80%), CF de conta vinculada com fluxo de recebíveis equivalentes a R\$ 20 mm, Aval da Fragnani Empreendimento e Participações e dos acionistas majoritários, além de um Seguro com cobertura suficiente para a construção/reconstrução dos imóveis garantia e Fundo de Reserva e Despesas.

### BAIT (IPCA + 9,0%)



- 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 dos recebíveis futuros.
- Bait é uma incorporadora de alto padrão no RJ e tem a família Klabin detendo 66% do capital social da companhia.
- O CRI, emitido a IPCA + 7% teve um aumento de taxa conforme AGT de 11/07/2022, após aprovação da operação de fusão & aquisição entre a Bait e a Gafisa.

### Vitacon (CDI + 4,5%)



- 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](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).

