

Fundo de Investimento Imobiliário

Securities Master

Relatório do Gestor - Novembro 2022



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 83,17

Cota Patrimonial

R\$ 93,54

Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 77,4 milhões

Nº de cotistas

519

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 143,34 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 0,86

Dividend Yield¹

0,92%

Retorno Mensal²

-0,36%

Retorno no Ano³

7,02%

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

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.

Novembro 2022

Banco BV
[Site – FII Securities Master](#)

Administrador
BV DTVM S.A.

Gestor
BV DTVM S.A.

Escriturador das Cotas
BV DTVM S.A.

Auditor
PwC

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

A surpresa baixista do CPI de outubro nos EUA, embora pequena, ajudou a quebrar a dinâmica prevalecente de fortalecimento do dólar perante os principais pares, tanto de países avançados quanto emergentes. Com a inflação ainda bastante elevada por lá, a forte e incisiva normalização da política monetária pelo Fed, tanto em termos absolutos quanto relativos, foi a principal responsável pela atratividade da moeda norte-americana ao longo do ano.

Após alta acumulada de 375 bps do fed funds, com ritmo de 75 bps em cada um dos últimos 4 encontros, o comunicado que se seguiu à reunião do Fomc, no começo do mês, já sugerira reavaliação da intensidade do ajuste, doravante considerando o orçamento já implementado, as defasagens da política monetária e os desenvolvimentos financeiros e econômicos. Portanto, ainda que por desvios de apenas -0,2 p.p. em relação ao esperado para o índice cheio e o núcleo em outubro (CPI: +0,4% m/m vs. proj. +0,6% m/m & Core CPI: +0,5% m/m vs. proj. +0,3% m/m), eles foram o suficiente para, ao menos, ancorar as expectativas de fed funds terminal em torno de 5%.

Embora essa taxa situe-se acima de outras economias avançadas e os dirigentes do Fed insistam em sinalizar que ainda há trabalho a ser feito para trazer a inflação para níveis mais baixos, o mercado passou a dar mais peso aos sinais de maturação do ciclo econômico atual, o qual retroalimentaria a tese de pico na taxa de juros.

Dados mais mistos de atividade econômica nos EUA, como a queda acentuada dos indicadores do setor imobiliário e, mais recentemente, a moderação da indústria, ainda não contaminaram o resiliente mercado de trabalho, este sustentado pelo predominante setor terciário. Todavia, com efeitos cumulativos da política monetária restritiva, esperam-se reflexos mais consistentes com o esperado cenário de recessão da economia americana a partir de meados do ano que vem.

Compartilhamos dessa visão predominante e avaliamos que o patamar atualmente precificado para a política monetária nos EUA já se encontra em patamar restritivo, pelo menos quando a deflacionamos ex-ante pelas expectativas de inflação de médio prazo. Métricas da regra de Taylor do Fed de Atlanta apontam taxas de juros de equilíbrio ainda bastante baixas e próximas de zero, quando se considera o histórico recente.

Outro destaque que ajudou a reativar certo apetite de risco no ambiente internacional foi o tema da reabertura da China a partir de flexibilização das medidas de combate ao Covid-19. Todavia, com os casos ainda crescentes em diversas províncias, em patamares próximos ao pico anterior, em abril deste ano, o processo de idas e vindas levou, por um breve período, a protestos de moradores contrários à reintrodução de tais medidas. Por ora, apesar das adversidades de curto prazo, os sinais do governo chinês parecem agora mais consistentes com uma recalibragem da abordagem restritiva de confinamento (lockdowns). Acreditamos que, passado o pico da atual onda, a atividade econômica irá se recuperar de forma sólida, a exemplo do observado nos países ocidentais.

No cenário doméstico, diferentemente do externo, a eleição à Presidência da chapa oposicionista acabou por elevar o prêmio de risco dos ativos financeiros, notadamente após o governo de transição requisitar um valor para gastos além do teto superior ao que era discutido anteriormente.

Acreditava-se que uma Proposta de Emenda Constitucional (PEC) em torno de R\$ 100 bilhões seria chancelada para atender à extensão do reajuste do Auxílio Brasil de R\$ 600 e outras despesas para 2023, quando, ao longo do ano, a administração PT proporia uma nova regra fiscal que substituisse o teto de gastos. Assim, a proposta de retirar quase o dobro daquele montante de forma permanente do limite constitucional gerou ruídos na avaliação da situação fiscal de curto prazo, enquanto a ausência de uma nova âncora reforçou a percepção de maior risco.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

A reação negativa do mercado financeiro e a incerteza da aprovação da PEC no Congresso apontam para modificações ao longo da tramitação nas Casas. O relator do Orçamento de 2023 e autor da proposta, senador Marcelo Castro (MDB-PI), protocolou-a com prazo definido de 4 anos, com o mesmo valor inicial, porém sinalizou que alterações deverão ser implementadas para se conseguir um consenso entre os parlamentares. Projetos alternativos que reduzem o montante para apenas R\$ 70 a R\$ 80 bilhões, com variações entre duração, servem de contraponto e devem ser apensados ao projeto final a ser debatido. O prazo para conclusão dos trabalhos é limitado e, se eles não forem finalizados até meados de dezembro, soluções alternativas, como a edição de uma medida provisória abrindo crédito extraordinário para contemplar os gastos do programa social, rebatizado como Bolsa Família, poderão ser implementadas pelo novo governo no começo do ano que vem.

As incertezas fiscais impuseram um alerta ao Banco Central, que logo apontou para os riscos de coordenação da política econômica. Um eventual impulso fiscal mais forte do que o antecipado incorreria, tudo mais constante, em uma velocidade mais lenta de convergência da inflação para meta no horizonte relevante ao sustentar a demanda agregada. Neste sentido, as discussões sobre o tamanho do hiato do produto vigente têm ganhado relevância, e a divulgação do PIB do 3T22, juntamente com a revisão da série dos últimos dois anos, reforçou a tese de um hiato do produto mais apertado.

Esperamos que o Copom mantenha, por ora, a taxa Selic estável em 13,75% a.a. Todavia, nosso cenário base de manutenção ao longo do 1S23 está condicionado à aprovação de uma PEC de Transição compatível com as expectativas de mercado. Um desvio muito superior poderia contaminar as expectativas de inflação de médio prazo, levando a ajustes adicionais da política monetária.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 15 papéis (R\$ 70,5 milhões ou 91,1% do PL), divididos nos setores residencial (R\$ 23,2 milhões em 5 CRIs representando 30,0% do PL), corporativo (R\$ 19,2 milhões, 4 CRIs, 24,8% do PL), logístico (R\$ 8,7 milhões, 2 CRIs, 11,2% do PL), multiuso (R\$ 7,6 milhões, 1 CRI, 9,8% do PL), shopping (R\$ 6,0 milhões, 2 CRIs, 7,8% do PL), e loteamento (R\$ 5,9 milhões, 1 CRI, 7,6% do PL). Sendo as principais divisões por indexador: 33,4% indexada ao CDI e 54,2% ao IPCA e 12,5% ao IGPM/IGP-DI.

A carteira apresenta um Duration médio de 3,23 anos e um spread médio dos papéis IPCA de 6,9%, dos papéis CDI de 2,8% e dos papéis IGPM/IGP-DI de 8,9%.

O *dividend yield* do Fundo, considerando a cota patrimonial, aumentou de 0,81% para 0,92% devido a: IPCA positivo de 0,59% em Outubro e à compra, no mercado secundário, de um adicional de R\$ 3,0MM de CRIs BAIT/Gafisa e R\$ 2,5MM de CRIs Lote 5 que elevaram o spread médio em IPCA (IPCA + 9,0% e IPCA + 11,4%, respectivamente).

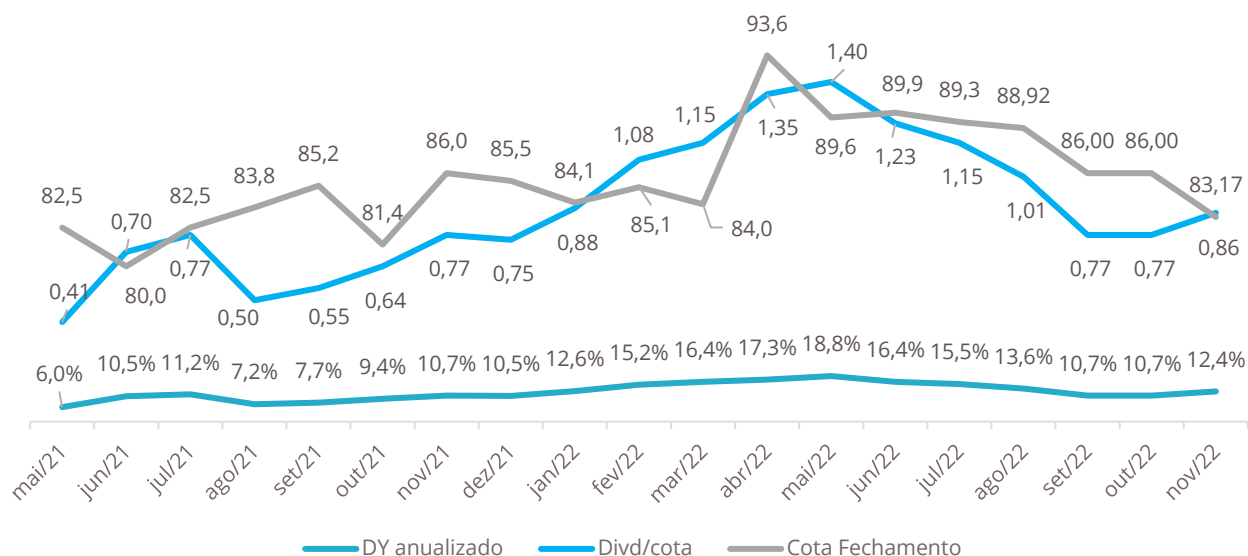
Comentário do Gestor

O Fundo

Os dividendos declarados em Novembro, que serão distribuídos em 14/12/2022, foram de R\$ 0,86/cota, um aumento de R\$ 0,09/cota em relação a Outubro. O valor representa um *dividend yield* sobre a cota patrimonial de 0,92% e sobre a cota média de mercado de 1,03% (95,8% do CDI do período), projetando assim, um *dividend yield* anualizado de 11,04% sobre a cota média de mercado e 12,36% sobre a cota patrimonial.

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de novembro em R\$ 93,54 enquanto a cota negociada em bolsa ficou em R\$ 83,17, um desconto de 11,1% em relação ao Patrimonial (versus 9,4% em outubro). Dada a qualidade da carteira, este desconto nos parece excessivo mesmo considerando um cenário fiscal mais desafiador com abertura da curva de juros e consequente impacto nos spread de crédito dos CRIs "corporativos" com repagamento atrelado à geração de caixa das companhias.

A gestão continua num esforço contínuo de prospecção de novos CRIs buscando aumentar o spread médio da Carteira. No início de dezembro, adquirimos um CRI a IPCA + 11% de uma operação de geração distribuída de energia solar que detalharemos no próximo relatório.

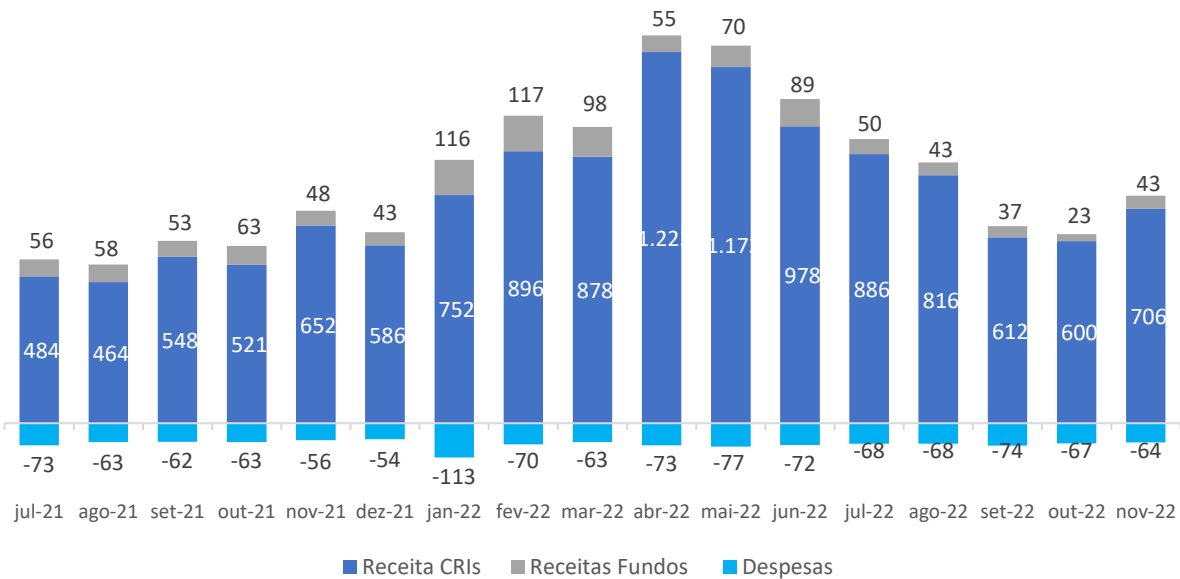


Composição do Resultado Contábil do Fundo (R\$ mil)

	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	2022
Receita Total	868	1.013	976	1.312	1.173	1.072	972	907	710	703	779	10.485
Receita CRIs	752	896	878	1.223	1.103	978	886	816	612	600	706	9.450
Receita FIIs	57	55	55	55		54	50	43	37	23	43	472
Outras Receitas	59	62	43	33	70	40	37	48	61	80	30	563
Despesas Totais	75	70	63	73	77	72	68	68	74	67	64	771
Despesa Administrativa	73	67	61	70	61	70	66	66	72	65	62	733
Outras Despesas	2	2	2	3	16	2	2	3	2	2	2	38
Rendimentos Totais	793	944	913	1.239	1.096	999	904	839	636	636	715	9.714
Distribuição por Cota	0,88	1,08	1,15	1,35	1,4	1,23	1,15	1,01	0,77	0,77	0,86	11,65

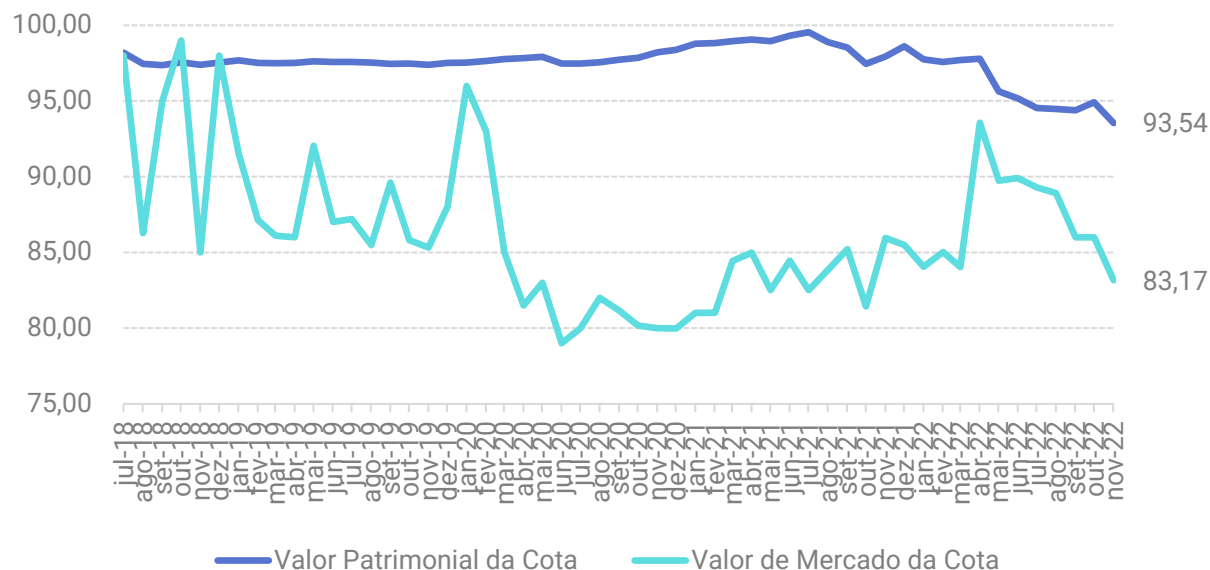
¹ A distribuição ocorre no 10º dia útil do mês subsequente.
 Fonte: BV Asset
 Data base: 30/11/2022

Composição dos Rendimentos (R\$ mil)



Fonte: BV Asset
 Data base: 31/11/2022

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



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

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	0,86	

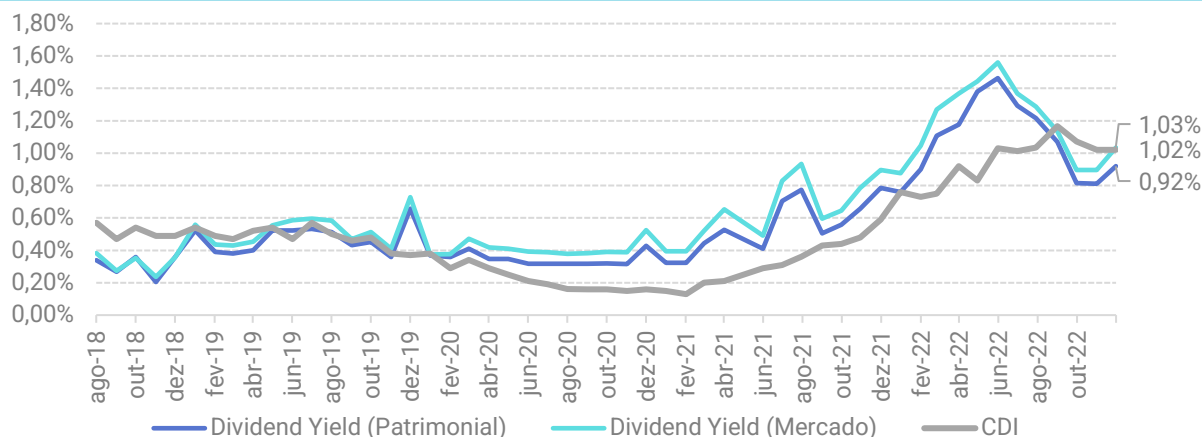
Fonte: BV Asset
Data base: 30/11/2022

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%	0,92%	
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%	1,03%	

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

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%	1,18%	0,98%	1,38%	-0,63		7,02%
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%	0,71%	-2,42%	0,90%	-2,29%		11,03%

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: 30/11/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

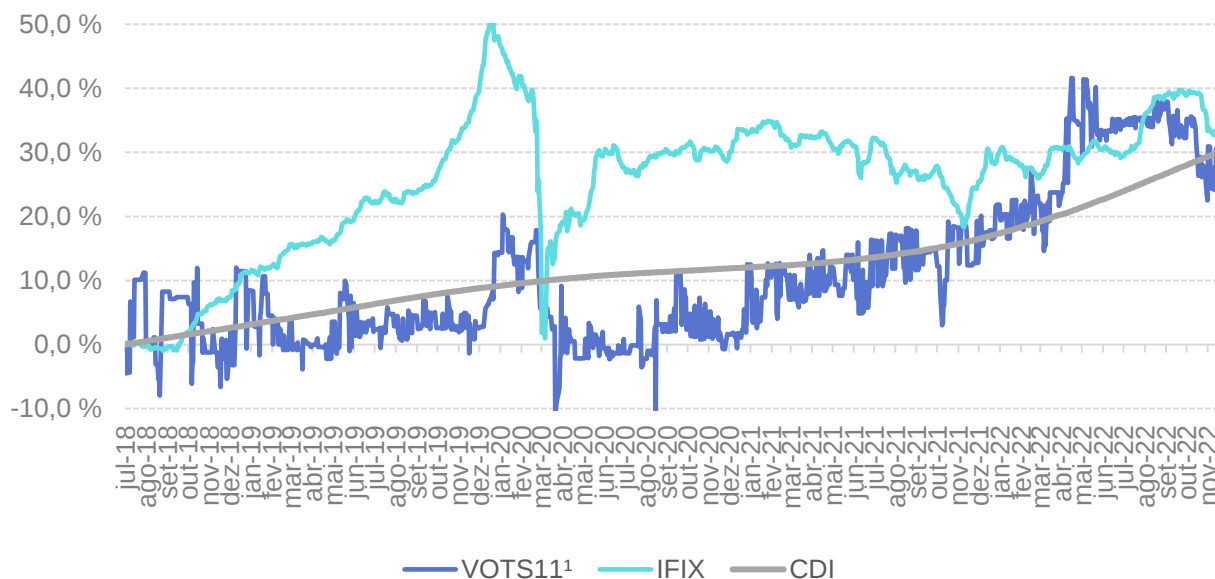
	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
VOTS11 (Cota de Mercado)	-2,29%	11,03%	11,40%	16,79%
VOTS11 (Cota Patrimonial)	-0,63%	7,02%	8,46%	25,43%
IFIX	-4,15%	2,23%	11,20%	33,34%
CDI	1,02%	11,12%	11,97%	29,86%

¹ Desde 20/07/2018

Fonte: BV Asset e QuantumAxis

Data base: 30/11/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



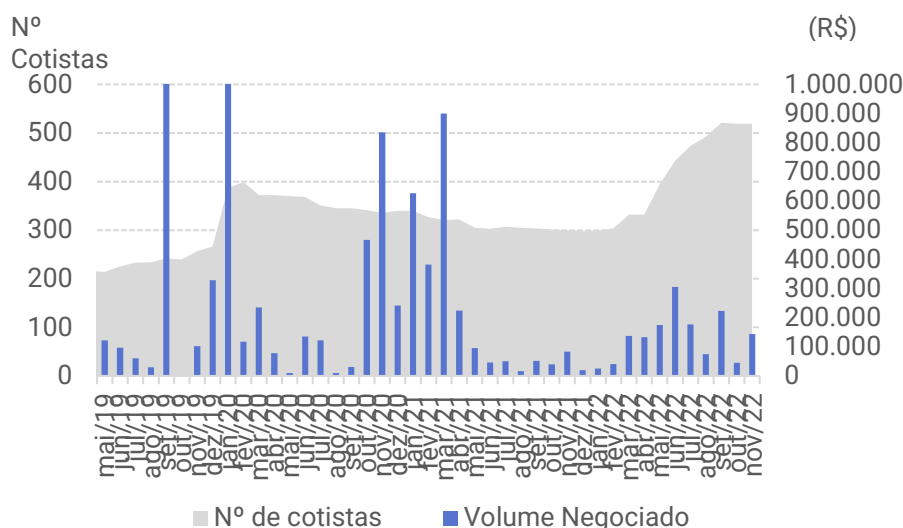
¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuantumAxis
Data base: 30/11/2022

Liquidez

VOTS11 (R\$)	Mês	2022	12 meses
Volume Negociado	143.341,6	1.476.322,1	1.496.329,9
Negociações	306	2.278	2.323
Giro ¹	0,21%	2,14%	2,2%

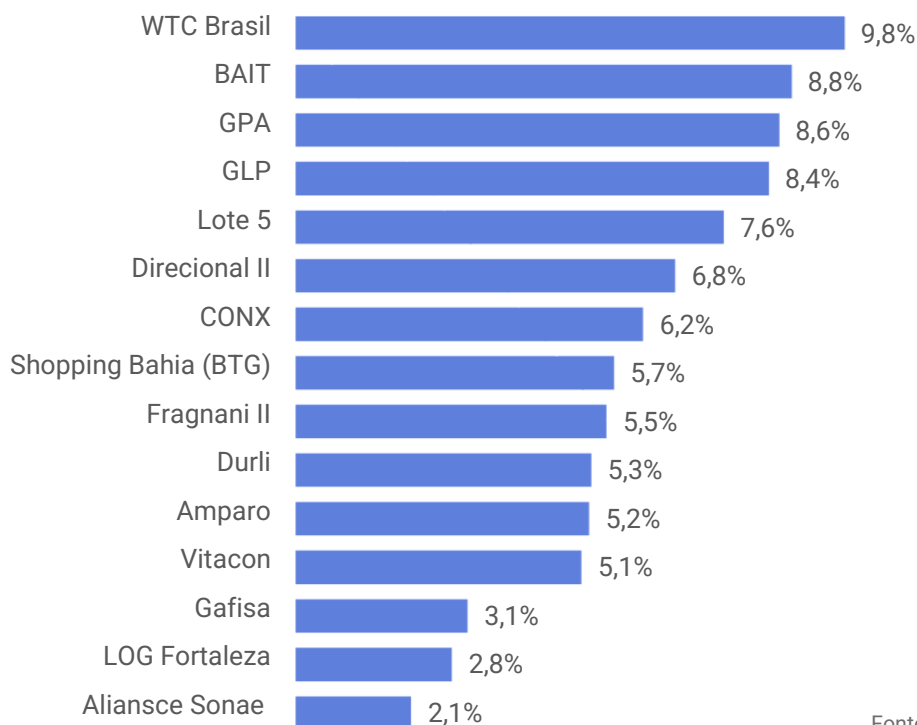
¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3
Data base 30/11/2022



Carteira do Fundo

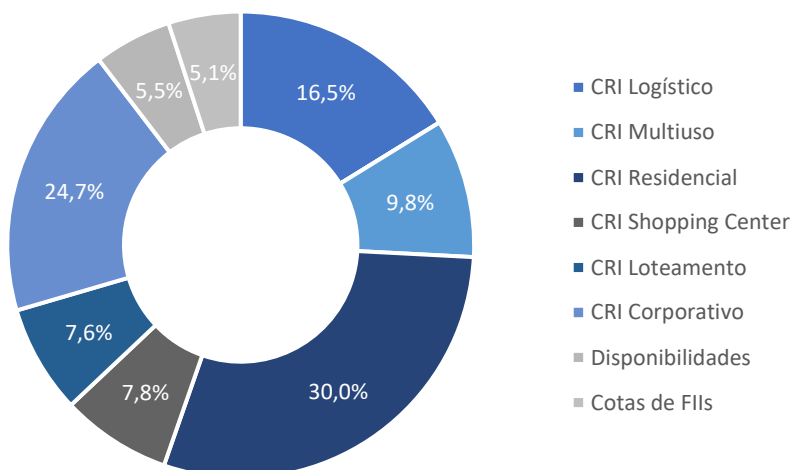
Classificação por devedor de CRI (% PL)



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

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	8,7
CRI Multiuso	7,6
CRI Residencial	23,2
CRI Shopping Center	6,0
CRI Loteamento	5,9
CRI Corporativo	19,1
Disponibilidades	4,2
Cotas de FIIs	3,9
Patrimônio Líquido	77,4

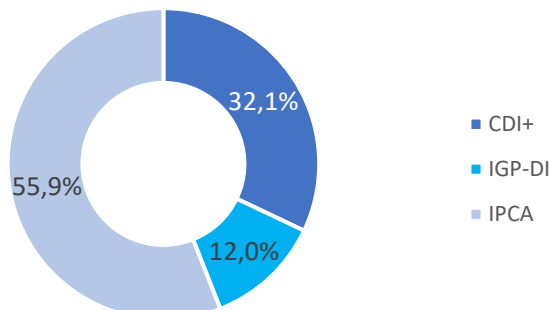


Fonte: BV Asset
Data base: 30/11/2022

Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	22,6
IGP-DI	8,5
IPCA	39,4
Total CRIs	70,5
Patrimônio Líquido	77,4

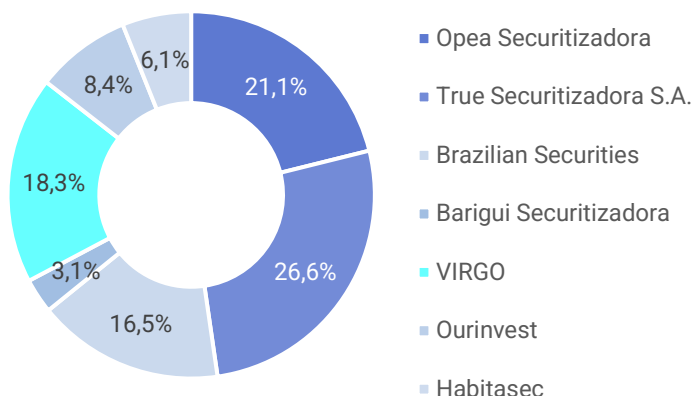


Fonte: BV Asset

Data base: 30/11/2022

Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Opea Securitizadora	14,9
True Securitizadora S.A.	18,7
Brazilian Securities	11,6
Barigui Securitizadora	2,2
VIRGO	12,9
Ourinvest	5,9
Habitasec	4,3
Total CRIs	70,5
Patrimônio Líquido	77,4



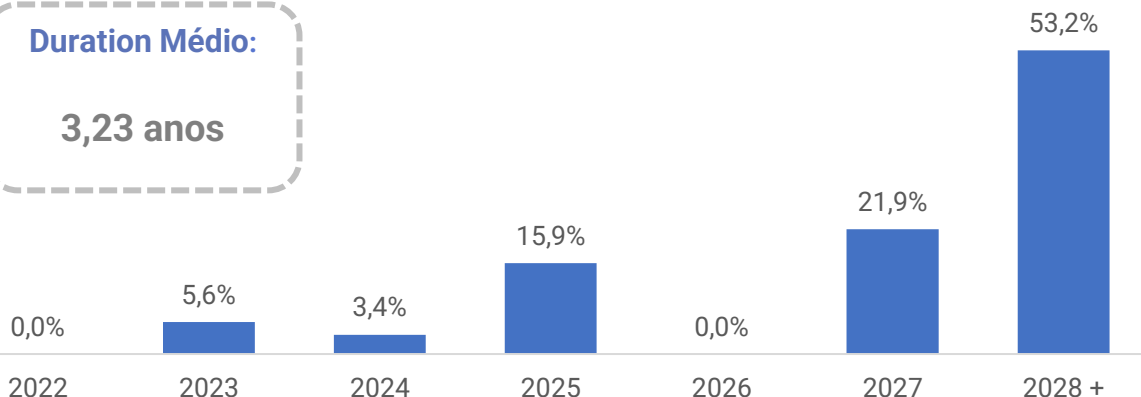
Fonte: BV Asset

Data base: 30/11/2022

Vencimento (% CRIs)

Duration Médio:

3,23 anos



Fonte: BV Asset 12

Data base: 30/11/2022

Carteira de CRIs e FIIs

Ao final do mês, o Fundo apresentava a seguinte carteira:

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	7,6	10,74%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380 ^a	1 ^a	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,75%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	6,5	9,26%	GLP	OPEA	108 ^a	4 ^a	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	2,2	3,07%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizadora	66 ^a		18L1179520	dez-18	jan-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	4,4	6,24%	Shopping Bahia (BTG)	OPEA	7 ^a e 8 ^a	4 ^a	10G0033154	jul-10	mai-25	IGP-DI	7,95%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	4,0	5,61%	Vitacon	VIRGO	1 ^o	23 ^o	22F0236430	jun-22	mai-26	CDI +	4,50%	Mensal	Bullet	Residencial
CRI	2,4	3,38%	Gafisa	OPEA	275 ^a	1 ^a	20I0668028	set-20	set-24	CDI +	6,00%	Mensal	Bullet	Residencial
CRI	6,8	9,70%	BAIT	True Securitizadora S.A.	454 ^o	1 ^a	21I0566602	set-21	set-25	IPCA	9,00%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	4,8	6,81%	CONX	VIRGO	241 ^a	4 ^a	21G0688208	jul-21	jul-27	IPCA	6,35%	Mensal	anual	Residencial
CRI	5,2	7,43%	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	1,6	2,28%	Aliansce Sonae	OPEA	347 ^a	1 ^a	21G0065100	jul-21	jul-28	IPCA	4,62%	Mensal	Vencimento	Shopping Center
CRI	6,7	9,46%	GPA	True Securitizadora S.A.	345 ^o	1 ^a	20L0687041	dez-20	dez-29	IPCA	4,85%	Mensal	Mensal	Corporativo
CRI	4,1	5,75%	Amparo	Brazilian Securities	378 ^a	1 ^a	17A0060699	jan-17	dez-37	IGP-DI	10,00%	Mensal	Mensal	Corporativo
CRI	5,9	8,38%	Lote 5	OURINVEST	35 ^a	1 ^a	21E0750441	mai-21	jun-37	IPCA	9,00%	Mensal	Mensal	Loteamento
CRI	4,3	6,09%	Fragnani II	Habitasec	311 ^a	1 ^a	21L1280777	dez-21	dez-33	IPCA	8,50%	Mensal	Mensal	Corporativo
CRI	4,1	5,79%	Durli	VIRGO	441 ^a	4 ^a	22C0004806	mar-22	fev-27	IPCA	7,76%	Mensal	Mensal	Corporativo

Ativo	Montante (R\$ milhões)	% FIIs	Ticker	Gestor	Dividendos	Preço Fechamento	DY	Tipo
FII	3,99	100%	KNCR11	KINEA	R\$ 1,10	R\$ 100,20	1,10%	FII CRI

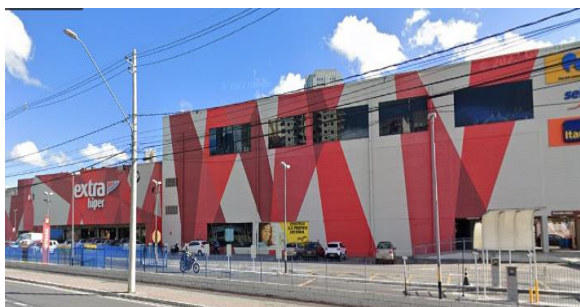
Fonte: BV Asset
Data base: 30/11/2022

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 10.000m² 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.
- 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 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%)



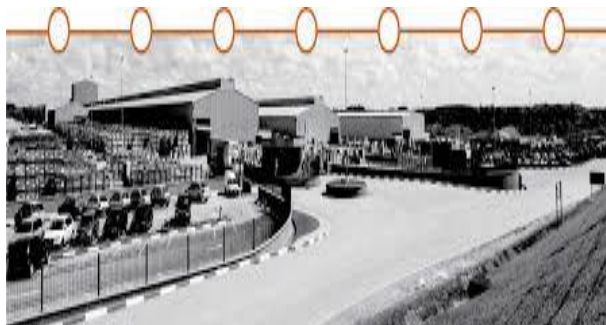
- CRI destinado para novos empreendimentos.
- CRI conta com AF 11 terrenos localizados na cidade de São Paulo avaliados em R\$ 156 mm (LTV 65%), Fundo de Reserva e Aval dos Sócios.

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, 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 um 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

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).

