

Fundo de Investimento Imobiliário

Securities Master

Relatório do Gestor - Dezembro 2022



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 82,90

Cota Patrimonial

R\$ 93,29

Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 77,2 milhões

Nº de cotistas

538

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 45,64 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 1,11

Dividend Yield¹

1,19%

Retorno Mensal²

0,66%

Retorno no Ano³

7,73%

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

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.

Dezembro 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

O ano que se inicia traz consigo as perspectivas desafiadoras tanto no ambiente externo quanto no cenário doméstico.

Lá fora, espera-se a conclusão do processo de aperto monetário nas principais economias avançadas. Nos EUA, o Fed deverá ainda ajustar o fed funds nos primeiros encontros de 2023, potencialmente levando-o até 5,1%, de acordo com a mediana das projeções mais recentes feitas pelos dirigentes da instituição, após um orçamento implementado de +425bps ao longo de 2022. Com a proximidade do fim do ciclo monetário, pelo menos no tocante à taxa de juros, pois o balanço da instituição seguirá o curso de encolhimento, é possível moderação adicional no ritmo de ajuste para +25bps, embora esteja condicionado à evolução mais favorável da inflação e/ou flexibilização do mercado de trabalho.

Na Europa, o Banco Central Europeu (BCE) soou mais hawkish na última reunião do ano passado e sinalizou continuidade da alta da taxa básica de juros no passo de +50bps. Atualmente em 2,0%, ela chegaria acima de 3,0% já no segundo trimestre de 2023. O correspondente inglês, por sua vez, também deverá elevar a taxa básica de juros corrente de 3,50% em mais cerca de +100bps até meados do ano.

E até mesmo o Banco Central do Japão deve avançar na remoção da política monetária ultra-acomodatória, seguindo a surpreendente decisão, também na última reunião de 2022, de ampliar a banda de flutuação das taxas de juros dos títulos públicos de 10 anos em +25bps até 0,50%. Neste caso, a troca de comando prevista para abril deverá facilitar potenciais alterações.

Com o término do ciclo monetário em território restritivo, o foco passará a ser o horizonte no qual as taxas de juros ficarão nele. Com os efeitos defasados e inerciais da valorização de imóveis nos aluguéis, por exemplo, e com o mercado de trabalho ainda apresentando baixa ociosidade, a inflação de serviços manter-se-á pressionada ainda por algum tempo.

Neste sentido, esperamos que pelo menos no primeiro semestre de 2023 tenhamos que conviver com patamares de juros ainda elevados. Concomitantemente, o provável cenário de desaceleração econômica ou recessão global moderada ajudará na descompressão do nível geral de preços e permitirá, eventualmente, alguma flexibilização monetária no final do período em questão.

Ainda do lado internacional, a reabertura da economia chinesa após período de controle restritivo da pandemia de Covid-19 no país poderá atenuar os impactos baixistas na economia global. Todavia, o crescimento do PIB para 2023, estimado em torno de 5%, segue envolto de elevada incerteza tanto pelos desdobramentos da própria pandemia quanto por ajustes estruturais no setor imobiliário e questões regulatórias.

Por fim, o conflito entre Rússia e Ucrânia segue sem um desfecho previsível. Os impactos econômicos de curto prazo parecem, por ora, administráveis, pelo menos no que tange à questão energética para os países europeus, predominantemente dependentes do gás russo. Muitos elevaram os estoques ao nível máximo e podem ainda ser ajudados por um inverno menos rigoroso. Mesmo assim, uma eventual escalada da guerra pode gerar mais incertezas à frente.

Do lado doméstico, o foco do início da 3ª administração Lula será a apresentação do novo arcabouço fiscal que substituirá o teto de gastos. Com a aprovação da PEC da Transição na semana anterior ao Natal, que permitirá gastos superiores em até 168 bilhões de reais no ano de 2023 ao instituído pelo regime atual, o governo federal terá até dia 31 de agosto para apresentar a nova proposta.

Concomitantemente, espera-se que outros temas estruturais sejam encaminhados ao Congresso. A definição e a qualidade das propostas serão determinantes para o comportamento dos ativos financeiros e, por consequência, das variáveis macroeconômicas do país.

Ainda sem detalhes sobre a nova regra fiscal, esperamos que a proposta recentemente desenvolvida pelo Tesouro Nacional¹ possa servir de ponto de partida para as discussões. Em linhas gerais, a evolução das despesas do governo passaria a depender de variáveis como nível e tendência da dívida e do resultado primário. Uma eventual combinação favorável com nível baixo de endividamento, tendência de redução da dívida e elevação de superávit primário, se houver, permitiria as despesas crescerem até 2,5p.p. em termos reais.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Especificamente, se implementadas a partir da dívida líquida do governo geral (DLGG) da média de 2022 de 59,4% do PIB comparativamente à média dos três anos anteriores de 2019-2021 de 60,8%, as despesas do governo poderiam crescer +0,5p.p. e mais +0,5p.p. do bônus da melhora do resultado fiscal, o qual seria derivado da comparação da média do biênio de 2021-2022 vs. o período anterior (0,1% do PIB vs. -5,6% do PIB).

Com relação às reformas, esperamos que o governo priorize a tributária, e a nomeação do Bernard Appy para a secretaria sobre o tema reforça essa expectativa. Ele é o responsável pelas propostas em tramitação no Congresso (PEC 110 e PEC 45) que unificam os impostos federais, estaduais e municipais e alteram a incidência da taxa de onde os bens são produzidos para o destino no qual são consumidos. Outra proposta que poderá avançar, ao menos nas discussões, seria a do imposto de renda, com o próprio presidente eleito, Lula, referindo-se às revisões das deduções de gastos com saúde. Embora controversas, medidas que visam aumento da arrecadação a partir de reduções de subsídios também podem ser consideradas.

Em suma, acreditamos que, apesar de ruídos trazidos quando da discussão da PEC da Transição, ainda haja tempo e espaço para o encaminhamento de uma agenda programática de eficiência tributária e ancoragem fiscal de médio prazo que traria ganhos traduzidos em flexibilização das condições financeiras.

Neste sentido, o PIB desaceleraria do bom desempenho do último biênio, registrando um crescimento em torno de 1%. Da inflação, a coordenação da política monetária global restritiva deve reforçar a acomodação dos preços de commodities, já observada ao longo do segundo semestre de 2022, e contribuir conjuntamente com a moderação esperada da inflação de serviços. Todavia, esperamos que ela deva ficar, na melhor das hipóteses, próximo da banda superior da meta de inflação (4,75%), com convergência mais clara para o centro da meta apenas no ano subsequente. Para tanto, a taxa Selic permanecerá nos atuais patamares de 13,75% a.a., pelo menos ao longo do primeiro semestre de 2023, podendo ser flexibilizada gradualmente a partir de então, porém condicionada à evolução favorável dos temas acima discorridos. Do lado fiscal, a permissão de retirar o programa Bolsa Família, até então Auxílio Brasil, levará, no 1º ano do governo, as contas para o vermelho. Novamente, o endereçamento dos riscos fiscais de médio prazo poderá atenuar a piora já contratada para 2023. Do setor externo, não antevemos deterioração do déficit em transações correntes, o qual seguirá em torno de 2% do PIB e suportado pelo robusto ingresso em investimento diretor.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 16 papéis (R\$ 76,5 milhões ou 98,6% do PL), divididos nos setores residencial (5 CRIs representando 30,4% do PL), corporativo (5 CRIs, 28,8% do PL), multiuso (1 CRI, 9,8% do PL), logístico (1 CRI, 8,2% do PL), shopping (2 CRIs, 7,6% do PL), loteamento (1 CRI, 7,5% do PL) e geração distribuída solar (1 CRI, 5,4% PL).

A Carteira apresenta a seguinte divisão por indexador: 30,2% indexada ao CDI e 58,4% ao IPCA e 11,4% ao IGPM/IGP-DI.

Duration média estava em 3,2 anos. Spread médio dos papéis IPCA de 7,5%, dos papéis CDI de 3,0% e dos papéis IGPM/IGP-DI de 8,9%.

O *dividend yield* do Fundo, considerando a cota patrimonial, aumentou de 0,92% para 1,19% devido a: IPCA positivo de 0,41% em Novembro e de 0,59% em Outubro (versus IPCA negativo em Setembro que ainda impactou DY em Novembro) e à compra, no mercado primário primário de dois CRIs:

- i) KWP: R\$ 4,2 milhões a IPCA + 11,0% a.a. com prazo total de 10 anos e *duration* de 4 anos. Recursos utilizados para a expansão de uma usina fotovoltaica ("UFV") e construção de duas UFVs no Estado do Rio de Janeiro. Os *offtakers* dos contratos são 22 condomínios residências e comerciais de alto padrão na cidade do Rio de Janeiro. Entre as garantias estão a cessão dos recebíveis dos contratos de aluguel com os condomínios, a AF da UFV 08, cotas das SPEs das novas usinas, aval da KWP e de sua holding a Diferencial Energia.
- ii) Lar Cooperativa: R\$ 4,5 milhões a IPCA + 8,72% (NTN-B 2032 + 250 bps) com prazo total de 12 anos e *duration* de 5,5 anos. Recursos utilizados para alongamento do perfil de vencimentos da dívida. Garantido pela AF de imóveis logísticos e supermercados avaliados a 1,5x o valor da emissão.

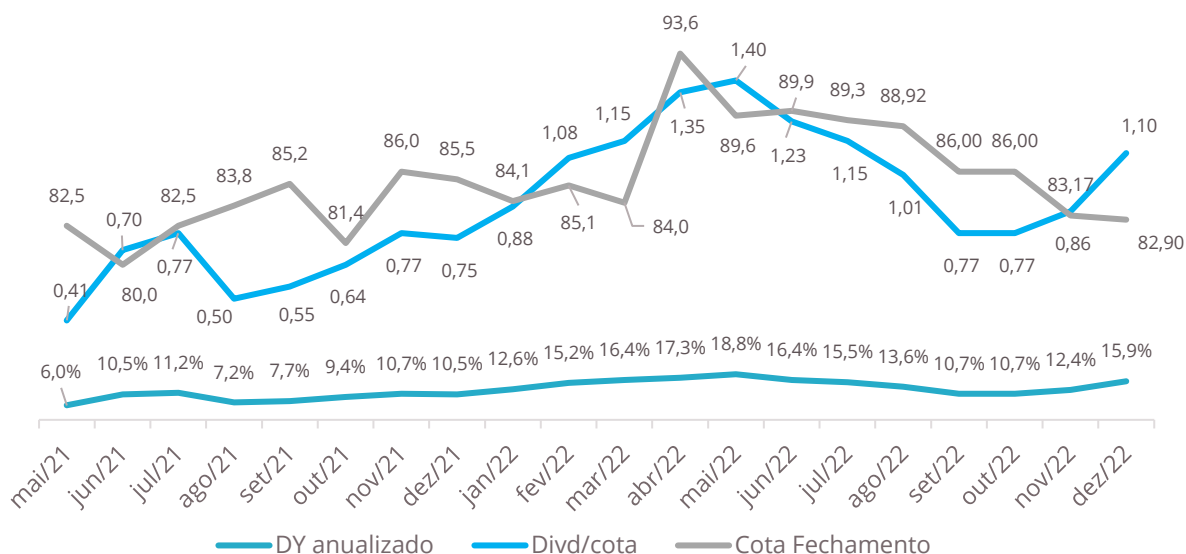
Comentário do Gestor

O Fundo

Os dividendos declarados em Dezembro foram de R\$ 1,11/cota, um aumento de R\$ 0,25/cota em relação a Novembro. O valor representa um *dividend yield* sobre a cota patrimonial de 1,19% (128,5% do CDI do período líquido de IR de 15%) e sobre a cota média de mercado de 1,34% (144,7% do CDI do período líquido de IR), projetando assim, um *dividend yield* anualizado de 17,30% sobre a cota média de mercado e 15,25% sobre a cota patrimonial.

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de novembro em R\$ 93,29 enquanto a cota negociada em bolsa ficou em R\$ 82,90, mantendo-se um desconto de 11,1% em relação ao Patrimonial vigente ao final de Novembro. Dada a qualidade da carteira, este desconto nos parece excessivo mesmo considerando um cenário fiscal mais desafiador com incertezas fiscais pressionando a curva de juros e consequente impacto nos spread de crédito.

A gestão continua a promover aumentos no spread médio da Carteira. No início de dezembro, adquirimos os CRIs de KWP e Lar Cooperativa que elevaram nosso spread médio em IPCA de 6,9% a.a. para 7,5% a.a.



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

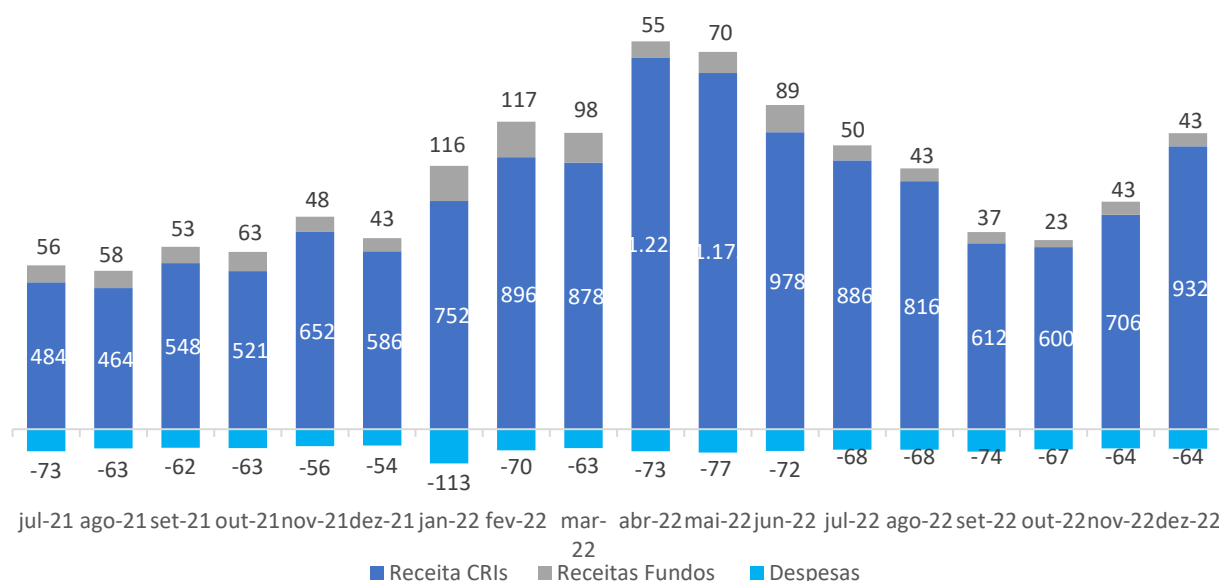
	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	2022
Receita Total	868	1.013	976	1.312	1.173	1.072	972	907	710	703	779	983	11.467
Receita CRIs	752	896	878	1.223	1.103	978	886	816	612	600	706	932	10.383
Receita FIs	57	55	55	55		54	50	43	37	23	43	43	515
Outras Receitas	59	62	43	33	70	40	37	48	61	80	30	8	569
Despesas Totais	75	70	63	73	77	72	68	68	74	67	64	64	834
Despesa													
Administrativa	73	67	61	70	61	70	66	66	72	65	62	62	795
Outras Despesas	2	2	2	3	16	2	2	3	2	2	2	2	39
Rendimentos Totais	793	944	913	1.239	1.096	999	904	839	636	636	715	919	10.633
Número de Cotas	827.913	827.913	827.913	827.913	827.913	827.913	827.913	827.913	827.913	827.913	827.913	827.913	827.913
Distribuição por Cota	0,88	1,08	1,15	1,35	1,40	1,23	1,15	1,01	0,77	0,77	0,86	1,10	12,75

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

Fonte: BV Asset

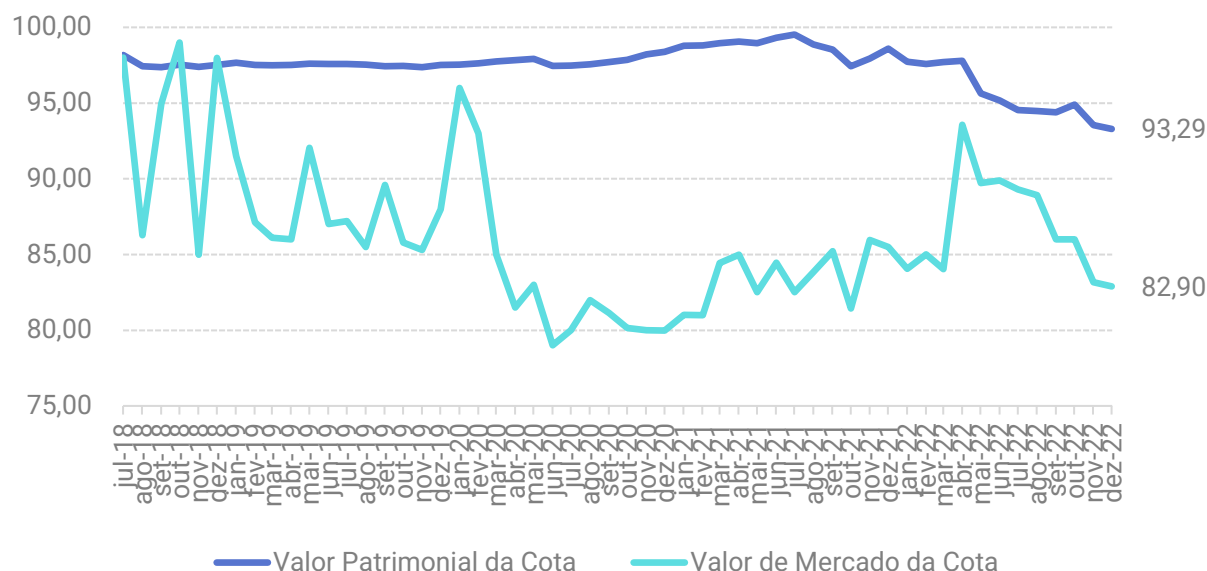
Data base: 29/12/2022

Composição dos Rendimentos (R\$ mil)



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

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



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

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	1,11

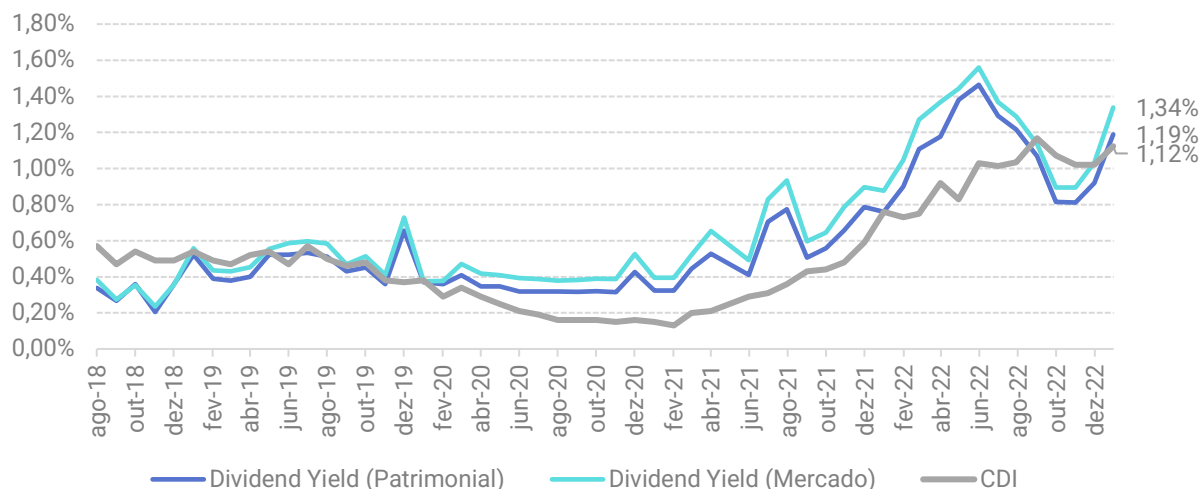
Fonte: BV Asset
Data base: 29/12/2022

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%	1,19%
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%	1,34%

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

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



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

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	0,66%	7,73%
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%	1,01%	12,15%

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.

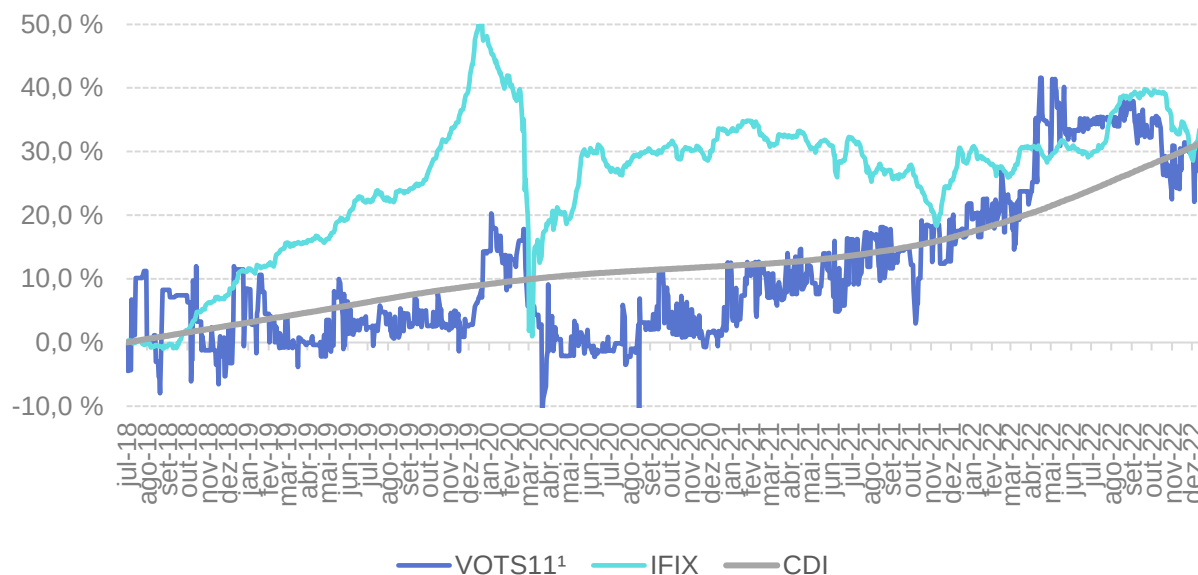
Fonte: BV Asset
Data base: 29/12/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
VOTS11 (Cota de Mercado)	1,01%	12,15%	12,15%	17,97%
VOTS11 (Cota Patrimonial)	0,66%	7,73%	7,73%	26,25%
IFIX	0,00%	2,22%	2,22%	33,34%
CDI	1,12%	12,37%	12,37%	31,32%

¹ Desde 20/07/2018
Fonte: BV Asset e QuantumAxis
Data base: 29/12/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



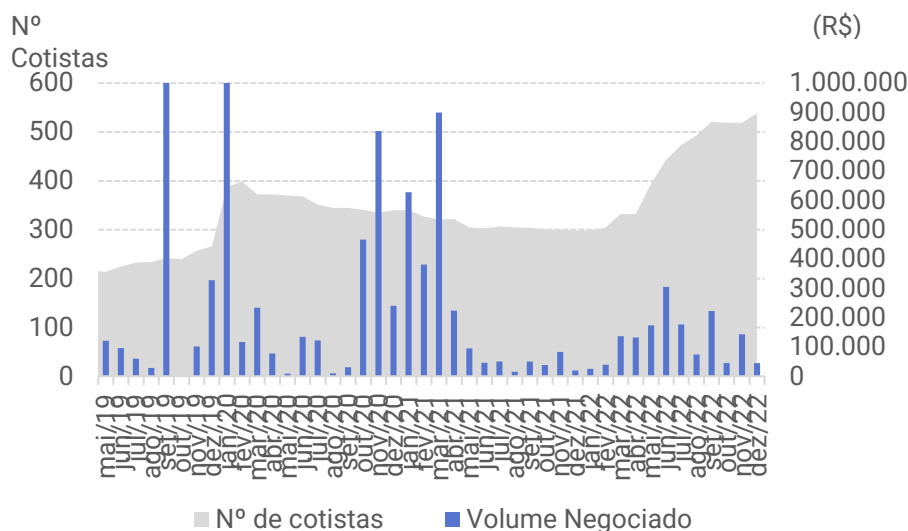
¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuantumAxis
Data base: 29/12/2022

Liquidez

VOTS11 (R\$)	Mês	2022	12 meses
Volume Negociado	45.637,9	1.521.960,1	1.521.960,1
Negociações	117	2.395	2.395
Giro ¹	0,07%	2,22%	2,2%

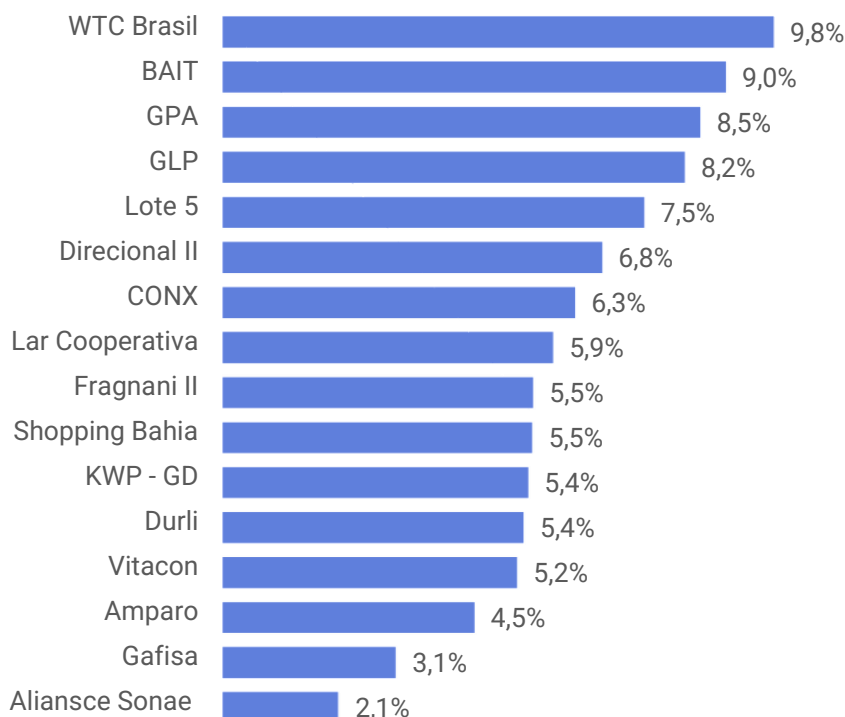
¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3
Data base 29/12/2022



Carteira do Fundo

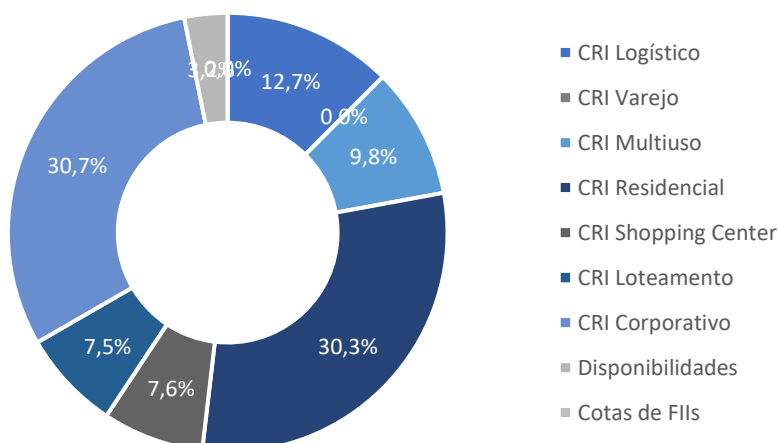
Classificação por devedor de CRI (% PL)



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

Classificação por Segmento (% PL)

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

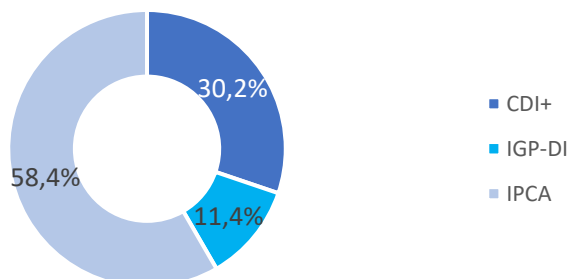


Fonte: BV Asset
Data base: 29/12/2022

Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	20,4
IGP-DI	7,7
IPCA	39,3
Total CRIs	67,4
Patrimônio Líquido	77,2

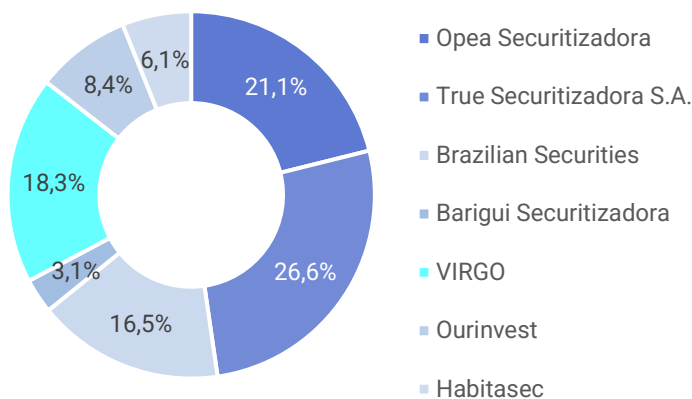


Fonte: BV Asset

Data base: 29/12/2022

Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	10,6
True Securitizadora S.A.	18,7
Brazilian Securities	11,0
Barigui Securitizadora	0,0
Oliveira Trust	4,0
VIRGO (ISEC)	9,0
OPEA	2,4
RB Sec	1,6
Ourinvest	5,8
Habitasec	4,3
Total CRIs	67,4
Patrimônio Líquido	77,2



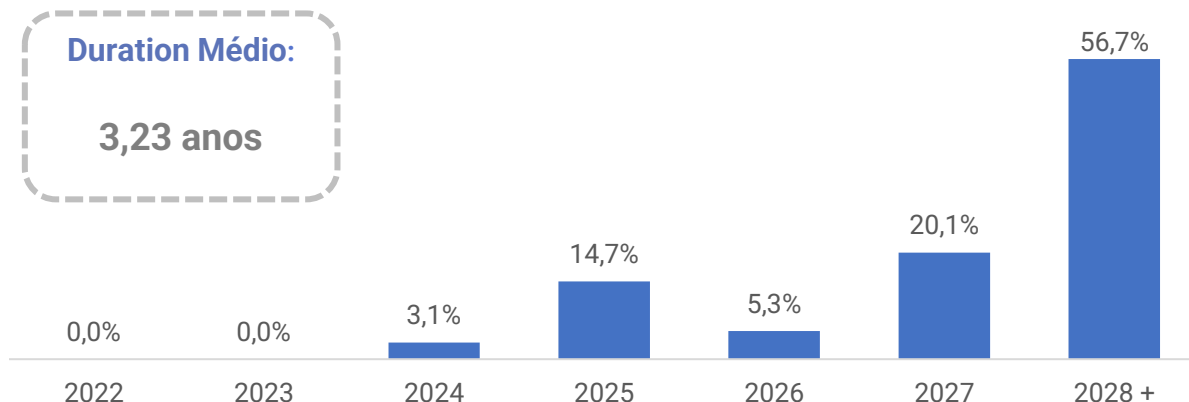
Fonte: BV Asset

Data base: 29/12/2022

Vencimento (% CRIs)

Duration Médio:

3,23 anos



Fonte: BV Asset 12

Data base: 29/12/2022

Carteira de CRIs

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	Segmento
CRI	7,6	11,23%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380 ^a	1 ^a	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	3,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	6,3	9,42%	GLP	Gaia Securitizadora	108 ^a	4 ^a	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Quadrimestre	Quadrimestre	Logístico
CRI	4,3	6,31%	Shopping Bahia	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	6,01%	Vitacon	Oliveira Trust	1 ^o	23 ^o	22F0236430	jun-22	mai-26	CDI +	4,50%	Mensal	Bullet	Residencial
CRI	2,4	3,54%	Gafisa	OPEA	275 ^a	1 ^a	20I0668028	set-20	set-24	CDI +	6,00%	Mensal	Bullet	Residencial
CRI	6,9	10,26%	BAIT	True Securitizadora S.A.	454 ^o	1 ^a	21I0566602	set-21	set-25	IPCA	9,00%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	4,8	7,18%	CONX	VIRGO (ISEC)	241 ^a	4 ^a	21G0688208	jul-21	jul-27	IPCA	6,35%	Mensal	anual	Residencial
CRI	5,2	7,74%	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	Corporativo
CRI	1,6	2,37%	Aliansce Sonae	RB Sec	347 ^a	1 ^a	21G0065100	jul-21	jul-28	IPCA	4,62%	Mensal	Vencimento	Shopping Center
CRI	6,6	9,74%	GPA	True Securitizadora S.A.	345 ^o	1 ^a	20L0687041	dez-20	dez-29	IPCA	4,85%	Mensal	Mensal	Corporativo
CRI	3,5	5,13%	Amparo	Brazilian Securities	378 ^a	1 ^a	17A0060699	jan-17	dez-37	IGP-DI	10,00%	Anual	Bullet	Logístico
CRI	5,8	8,60%	Lote 5	OURINVEST	35 ^a	1 ^a	21E0750441	mai-21	jun-37	IPCA	9,00%	Mensal	Mensal	Loteamento
CRI	4,3	6,33%	Fragnani II	Habitasec	311 ^a	1 ^a	21L1280777	dez-21	dez-33	IPCA	8,50%	Mensal	Mensal	Corporativo
CRI	4,1	6,14%	Durli	VIRGO (ISEC)	441 ^a	4 ^a	22C0004806	mar-22	fev-27	IPCA	7,76%	Trimestral	Mensal	Corporativo
CRI	4,5	6,73%	Lar Cooperativa	Oliveira Trust	1 ^a	17 ^a	22L1258273	dez-22	dez-34	IPCA	8,72%	Mensal	anual a partir do mês 48	Corporativo
CRI	4,2	6,23%	KWP - GD	Oliveira Trust	1 ^a	70 ^a	22K1685406	nov-22	nov-32	IPCA	11,00%	Mensal	Mensal	Corporativo

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

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%)



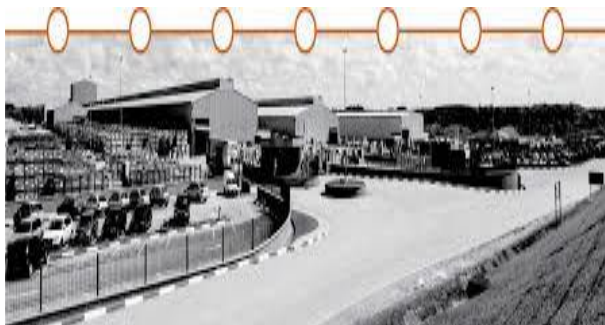
- CRI destinado para novos empreendimentos.
- CRI conta com AF 11 terrenos localizados na cidade de São Paulo avaliados em R\$ 156 mm (LTV 65%), Fundo de Reserva e Aval dos Sócios.

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 $\leq 3,5$

KWP (IPCA + 11%)



- CRI com prazo total de 10 anos e *duration* de 4 anos.
- Recursos utilizados para a expansão de uma usina fotovoltaica ("UFV") e construção de duas UFVs no Estado do Rio de Janeiro.
- Os *offtakers* dos contratos são 22 condomínios residências e comerciais de alto padrão na cidade do Rio de Janeiro.
- Entre as garantias estão a cessão dos recebíveis dos contratos de aluguel com os condomínios, a alienação fiduciária da UFV 08, cotas das SPEs das novas usinas, aval da KWP e de sua holding a Diferencial Energia.

LAR Cooperativa (IPCA + 8,72%)



- CRI com prazo total de 12 anos e *duration* de 5,5 anos.
- Recursos utilizados para alongamento do perfil de vencimentos da dívida e CAPEX
- Rating Asf (bra) pela Fitch
- Garantido pela AF de imóveis logísticos e supermercados avaliados a 1,5x o valor da emissão
- *Covenants* de Alavancagem, Liquidez, Solvência e Cobertura de Juros



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).

