

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM SECURITIES (“Fundo”)

Assembleia Geral Extraordinária

01/02/2022



Ordem do dia

- (i) Realização de um novo aporte de recursos no Fundo pelos Cotistas no valor de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), mediante a emissão de 650.000 (seiscentos e cinquenta mil) novas cotas, de forma a torná-lo economicamente viável, tendo em vista a atual situação do patrimônio líquido do Fundo que inviabiliza a aquisição de novo Ativos-Alvo, conforme informações apresentadas pela Administradora, sendo garantido aos Cotistas direito de preferência na subscrição das novas cotas emitidas, de acordo com suas respectivas quota partes no Fundo, a ser exercido até a data da Assembleia; ou

- (ii) Deliberar a liquidação do Fundo, dado que do ponto de vista de gestão e administração fiduciária o patrimônio líquido atual do Fundo inviabiliza a manutenção de suas atividades, sendo que caso não seja possível a liquidação do Fundo com a venda dos ativos a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo, conforme previsto no regulamento do Fundo e na regulamentação aplicável.



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
VOTORANTIM SECURITIES**

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities

Informações Complementares



As matérias da ordem do dia dependem da aprovação da maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral.

Avaliação da Administradora:

O Fundo em abril de 2021 foi objeto de uma reestruturação que culminou na incorporação de um outro fundo de investimento imobiliário, aprovada em sede de assembleia geral de cotistas, e de uma oferta pública para aquisição de suas cotas (“OPAC”), na qual todos os então cotistas do Fundo tiveram oportunidade de aderir à oferta, conforme as normas aplicáveis. Após a liquidação da OPAC o Fundo passou então por uma cisão desproporcional, também aprovada pelos seus cotistas, tendo sido mantidos no Fundo apenas os cotistas que se abstiveram ou definiram pela não adesão à OPAC, que representavam uma parcela ínfima do total dos cotistas antes oferta pública de aquisição de cotas mencionada, e os ativos da carteira do Fundo proporcionais à participação de tais cotistas.

Diante de tal cenário, o Fundo remanescente da OPAC e da cisão operada conta com um patrimônio líquido diminuto, e portanto, com pouco poder de alocação em novos ativos, fazendo que o seu fluxo financeiro fique “parado” em caixa, o qual ainda que aplicado em fundos de liquidez (renda fixa, D0), teria uma rentabilidade muito baixa e não teria benefício fiscal, ou seja, a aplicação estará sujeita ao recolhimento do imposto de renda.

Além disso com o Fundo com um patrimônio tão reduzido (aprox. R\$6MM apenas), seus custos operacionais tendem a comprometer a sua performance e ainda coloca em risco a capacidade operacional de arcar com as despesas ordinárias no médio e longo prazo.

Considerando os fatos acima relatados e prezando pelas melhores práticas fiduciárias, a Administradora do Fundo definiu convocar a presente assembleia para deliberar sobre as medidas plausíveis para solucionar a questão, a saber:

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim Securities

Informações Complementares



- (I) Realização de um novo aporte de recursos no Fundo pelos Cotistas no valor de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais), mediante a emissão de 650.000 (seiscentos e cinquenta mil) novas cotas, de forma a torná-lo economicamente viável, tendo em vista a atual situação do patrimônio líquido do Fundo que inviabiliza a aquisição de novo Ativos-Alvo, conforme informações apresentadas pela Administradora, sendo garantido aos Cotistas direito de preferência na subscrição das novas cotas emitidas, de acordo com suas respectivas quota partes no Fundo, a ser exercido até a data da Assembleia:

Entende-se que com o oferta de novas cotas aos cotistas atuais do Fundo, seria possível alcançar novamente um patamar de patrimônio líquido relevante para fazer frente as duas principais atribuições da gestão/adm. fiduciária:

- 1) Aplicar os recursos do Fundo de forma diligente e com taxas atrativas: No ano 2021, com o aumento da Selic, para conter a inflação, presenciamos um aumento do premio de risco de credito às empresas que buscavam dividas, essa questão além de melhor remunerar os CRIs já em circulação, indexados em CDI, IGPM e IPCA, gerou também maior interesse dos alocadores, fomentando assim o mercado de dividas no geral, inclusive e principalmente o imobiliário, através dos CRIs. Recebemos diversas oportunidades de aquisição de CRIs com taxa bastante atrativas e ótimas relações “risco x retorno” dados as garantias cedidas. Seguem alguns exemplos que analisamos e devido a baixa disponibilidade do Fundo, não foi viável a alocação:

- CRI Direcional: IPCA+4,8%
- CRI CONX: IPCA+6,35%aa
- CRI GPA (secundário): IPCA+4,85%aa
- CRI Bait: IPCA+7,0%
- CRI Cerâmica Fragnani: IPCA+8,5%

Como tratam-se em sua maioria de ofertas públicas com esforços restritos, nos termos da ICVM 476, os distribuidores buscam ofertar para alocadores que possam adquirir lotes relevantes, ficando portanto, muito difícil a alocação em valores baixos, como seria a possibilidade atual do Fundo. Além disso, pela ICVM 555 os fundos de credito, por questões de gestão de riscos tem, em linhas gerais, um limitador de alocação de no máximo 10% (dez por cento) do seu patrimônio por emissão/devedor, o que restringe ainda mais tais alocações.

2 – Ter fluxo de caixa suficiente para manutenção das obrigações do Fundo, dados os seus custos recorrentes.

As pequenas posições em diversos ativos, ainda que pulverizado, não geram fluxo de caixa confortável frente as despesas recorrentes.

Diante disso, a BV Asset avalia que, dados os custos recorrentes e potencial crescimento de retorno dos ativos de dívida no mercado imobiliário recente, e portanto também da performance dos fundos concorrentes de mercado, para que o Fundo tenha um potencial mínimo de gestão otimizada e portanto viabilidade econômica de longo prazo, entende-se que ele deveria ter um patrimônio líquido mínimo de aproximadamente R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais).

Sendo portanto, a primeira proposta endereçada a Assembleia, o aporte de recursos por seus atuais cotistas suficientes para que o patrimônio líquido do Fundo alcance esse patamar, ou seja, um aporte total por volta de R\$ 65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais).

- (II) Deliberar a liquidação do Fundo, dado que do ponto de vista de gestão e administração fiduciária o patrimônio líquido atual do Fundo inviabiliza a manutenção de suas atividades, sendo que caso não seja possível a liquidação do Fundo com a venda dos ativos a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros que compõem a carteira do Fundo, conforme previsto no regulamento do Fundo e na regulamentação aplicável.

A carteira do Fundo, além de deter cotas de fundos de investimento imobiliário listados que sofreram uma recente forte desvalorização, possui em sua maioria CRIs “*high grade*”, ou seja, considerados de baixo risco e portanto, retornos considerados também baixos, além de serem indexados a CDI (indexador que atingiu a sua mínima histórica em 2021), tais ativos vem apresentando baixo desempenho e portanto o mercado apresentou baixíssimo interesse em comprar tais ativos da carteira do Fundo (mercado secundário), tornando-o assim ainda mais ilíquido.

Com o fim de fazer uma boa gestão de sua carteira, a Administradora do Fundo já realizou diversas tentativas de venda de tais ativos, infelizmente infrutíferas. Essa impossibilidade causa um grande risco de possíveis dificuldades no futuro em arcar com as obrigações de pagamentos do Fundo.

Em não sendo aprovada a deliberação “(i)” da ordem do dia (novo aporte), dado todo o exposto acima e a atual clara impossibilidade de se manter um alto padrão de gestão e conforto operacional frente os custos recorrentes do Fundo, a Administradora entende que o Fundo se torna financeiramente inviável com as suas atuais características, sendo imprescindível a deliberação pelo seu encerramento, cessando assim os custos operacionais que “drenam” constantemente os poucos recursos que seus atuais ativos geram.

Em sendo aprovado o encerramento do Fundo, a Administradora providenciará o resgate das cotas, observando-se o regulamento do Fundo e a regulamentação vigente aplicável, levando sempre em conta a capacidade de liquidez de cada ativo atualmente detido pelo Fundo.



E-MAIL

RI-VAM@bv.com.br



TELEFONE

+55 (11) 5171- 3750



ENDEREÇO

Av. Nações Unidas, 14.171 - Torre A - 11º Andar
04794-000 | São Paulo - SP | Brasil



Páginas na Rede Mundial

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

BV asset
www.bv.com.br

B3
www.b3.com.br

CVM
cvmweb.cvm.gov.br

Informações importantes ao investidor

Este material foi elaborado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“BV Asset”). Este material é destinado aos seus receptores, fornecido unicamente para fins comerciais, não constituindo compromisso, indicação ou recomendação para iniciar ou encerrar qualquer transação. Este conteúdo não deve ser reproduzido no todo ou em parte, redistribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio da BV Asset. Este documento não é, e não deve ser interpretado como, uma oferta de venda ou solicitação de uma oferta de compra de qualquer título ou valor mobiliário. O Banco Votorantim S.A. (banco BV) e suas empresas coligadas se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material, de seu conteúdo e da realização de operações com base neste material.

Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Estes documentos podem ser encontrados no site <https://www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque/fundos-de-investimentos/fundos-estruturados/> 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. Material de Divulgação.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente 0800 728 083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana ou e-mail sac@bv.com.br. Ouvidoria: 0800 707 0083 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 horas.



¹Publicado no site www.standardandpoors.com, em junho de 2020.