

Fundo de Investimento Imobiliário

Securities Master

Relatório do Gestor - Junho 2022



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 89,90

Cota Patrimonial

R\$ 95,17

Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 78,8 milhões

Nº de cotistas

443

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 309,92 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 1,23

Dividend Yield¹

1,29%

Retorno Mensal²

0,99%

Retorno no Ano³

3,34%

Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2022

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.

Junho 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 fundo¹

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 necessidade do controle inflacionário pelos Bancos Centrais, com uma postura mais firme na condução da política monetária em junho, reforçou a percepção de risco de uma desaceleração mais intensa da atividade econômica global. Somam-se ainda a continuidade do conflito entre a Rússia e Ucrânia e o desempenho limitado da economia chinesa em virtude do confinamento social de algumas cidades como combate à pandemia de Covid-19 no país.

Durante o mês, tivemos diversas reuniões ordinárias de definição de taxas de juros. No dia 9, o BCE (Banco Central Europeu) manteve, por ora, a taxa básica estável em zero, porém encerrou o programa regular de compra de ativos. Ademais, a presidente da instituição Lagarde sinalizou elevação de 25bps próxima reunião, em julho, com a possibilidade de acelerar o ritmo de ajuste na reunião subsequente, para 50bps, no dia 8 de setembro. Esse enxugamento da liquidez pelo BCE levou a abertura de juros dos títulos soberanos da Europa periférica, acarretando a necessidade de uma reunião extraordinária da instituição, no dia 15, para endereçar instrumentos que evitem a fragmentação da transmissão da política monetária na região.

O Banco Central do Reino Unido (BoE) subiu pela 5ª vez a taxa de juros, no ritmo de 25bps, embora novamente 3 dos 9 diretores divergiram a favor de uma alta mais intensa, de 50bps. A inflação em 9% na base anual, e projetada a atingir dois dígitos nos próximos meses, mantém a instituição vigilante para os riscos inflacionários, em que pensem as perspectivas de baixo crescimento do PIB nos próximos trimestres.

Porém, o destaque ficou por conta do Fed. Com mais uma surpresa para cima do CPI em maio e expectativa de inflação de médio prazo em elevação logo na sexta-feira (10) imediatamente anterior à reunião do Fomc na semana subsequente, houve rápida reavaliação para um ajuste. Na segunda-feira (13), um artigo publicado pelo Wall Street Journal (WSJ) revelou que eles estavam considerando uma alta de 75bps para dar celeridade à normalização da política monetária nos EUA. De fato, essa foi a decisão escolhida.

Já o Banco Central do Japão seguiu dissonante desse processo mais duro. Com a inflação na região, e especificamente no país, bem mais baixa comparativamente a outras economias no Ocidente, optou-se pela manutenção da política de controle de juros dos títulos públicos de 10 anos, em até 0,25%, em detrimento da desvalorização da moeda. Com a ampliação forçada do diferencial de juros a favor do resto do mundo, o iene atingiu o menor valor frente ao dólar norteamericano em mais de 20 anos.

Em suma, a resultante do esforço monetário para controle inflacionário seguiu impondo viés baixista para o crescimento do PIB dos países. Todavia, esperamos que a própria moderação da atividade econômica deva ajudar a atenuar as pressões inflacionárias doravante. Da China, em que pesem as incertezas com relação à velocidade de recuperação condicionada ao controle da pandemia, acreditamos que os estímulos monetário e fiscal devam impulsionar a economia em breve. Já com relação à guerra entre Rússia e Ucrânia, não há nada por ora que indique algum retrocesso que pudesse aliviar os riscos de suprimento energético para a Europa, embora ainda continue a busca por contingências como outros fornecedores.

Do lado doméstico, os ativos financeiros apresentaram desempenho volátil acompanhando o ambiente internacional, porém exacerbado pelos ruídos internos relacionados aos gastos fiscais.

Com a inflação ainda bastante pressionada, o Congresso avançou com projetos para atenuar os preços de determinados itens administrados, como a aprovação do PLP 18/2022, sancionado no dia 23, o qual reduziu a cobrança do ICMS incidente sobre combustíveis, gás natural, energia elétrica, comunicações e transporte coletivo à um custo anualizado de cerca de 50 bilhões de reais. Ademais, houve a ampliação de isenções tributárias federais incidentes sobre gasolina e etanol, essas, porém, válidas até o final do ano. Por fim, mudanças nos aportes à Conta de Desenvolvimento Energético (CDE) em virtude de repasses de recursos da privatização da Eletrobras e devolução dos recursos do ICMS aos consumidores intensificarão para baixo os reajustes de energia elétrica pelas distribuidoras.

De fato, o calendário eleitoral e a sensibilidade do Legislativo a temas de forte apelo social deram celeridade à tramitação de tais propostas, outrora de grande resistência por parte dos entes regionais devido à perda arrecadatária. Dispositivo de compensação federal para Estados que perderem mais de 5% de arrecadação ajudou a atenuá-la.



Comentário do Gestor

Cenário Macro

Ainda em tramitação, os líderes das Câmara e Senado avançam com mais duas emendas constitucionais (PEC 15 e 16), as quais criam compensações aos Estados que zerarem o ICMS no diesel, gás natural e gás de botijão até o final do ano. Diante da resistência dos governadores em ampliarem a renúncia tributária, uma alternativa aventada pelo Executivo seria a de utilizar os eventuais recursos compensatórios de cerca de R\$ 30 bilhões extra teto para aumento do Auxílio Brasil de 400 reais para 600 reais. A inclusão de vouchers para caminhoneiros e para gás de botijão parecem certos. Por fim, até mesmo o decreto de estado de calamidade, o qual permitiria dispendar esses e outros recursos fora do limite do teto de gastos, está em discussão.

Do lado da inflação, embora haja incertezas com o impacto final dessas medidas, estimamos uma redução para o IPCA em 2022 em torno de 150bps neste ano para 7,8%, com “efeito rebote” do retorno das alíquotas federais para combustíveis. Neste caso, a projeção para o IPCA para 2023 aproxima-se do teto da banda da meta de inflação (4,75%).

Em relação à política monetária, o Copom elevou a taxa Selic pelo 11º encontro consecutivo, porém agora em menor magnitude, ou então, em 50bps para 13,25% a.a..

No comunicado, o comitê destacou que o ambiente externo permanece se deteriorando com revisões negativas para o crescimento global em um ambiente de fortes e persistentes pressões inflacionárias. Internamente, a atividade econômica mostra-se mais resiliente com crescimento acima do esperado, enquanto as expectativas inflacionárias seguiram em elevação traduzindo-se, assim, em projeções para o IPCA mais distantes do objetivo central para este e o próximo ano. Todavia, com o patamar atual de juros já em território significativamente contracionista e projeção de inflação ao redor da meta para 2024, o comitê externou cautela na condução da política monetária e sinalizou um novo ajuste, porém de igual ou menor magnitude. Neste sentido, passamos a considerar em nosso cenário mais uma alta de 25bps em agosto, levando a taxa Selic assim para 13,50% a.a., esperando que as medidas tributárias em tramitação atenuem os impactos inflacionários neste ano.



Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 15 papéis (R\$ 69,7 milhões), divididos nos setores logístico (R\$ 18,4 milhões, 23,4% do PL), multiuso (R\$ 16,4 milhões, 20,8% do PL), residencial (R\$ 17,6 milhões, 22,3% do PL), *shopping center* (R\$ 6,8 milhões, 8,6% do PL) e loteamento (R\$ 3,6 milhões, 4,6% do PL). Sendo as principais divisões por indexador: 36,9% indexada ao CDI e 63,1% ao IPCA/IGP-DI.

Após 9 meses consecutivos de rendimentos crescente, o Fundo apresentou um dividend yield em Junho menor que em Maio, pois no mês anterior o fundo ainda carregava aproximadamente 15 dias do IPCA referente ao mês Março que por sua vez foi acima de 1%. Isso se deve ao fato dos CRIs terem data de aniversário em sua maioria no dia 15 de cada mês, ou seja, há impacto dos indexadores dos últimos 15 dias do mês anterior à distribuição e dos primeiros 15 dias do mês vigente.

Apesar de queda prevista no IPCA no segundo semestre, acreditamos que o yield tende a se manter pois há oportunidade de adicionar novos papéis com spreads atrativos em substituição a CRI "high grade" que ainda representam um terço das alocações. Para o próximo mês a gestão vislumbra adicionar à carteira um papel CDI lastreado em empreendimentos em bairros nobres de São Paulo com mais de 80% de vendas efetuadas a CDI+ 4,5% a.a.

Marcação a mercado: A exemplo do que ocorreu em Abril as NTN-Bs apresentaram abertura em Junho (ex: B28 +16 bps). Com isso, houve leve impacto na precificação (MtM) dos CRIs atrelados ao IPCA, e consequentemente na cota patrimonial do fundo.

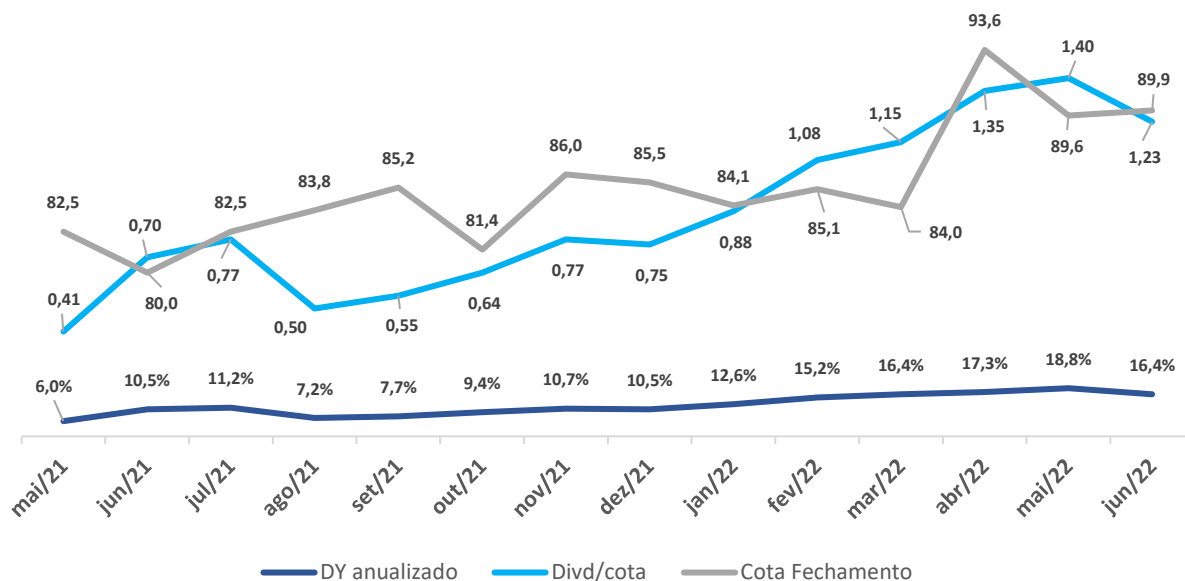
A cota a valor de mercado se manteve relativamente estável (+0,2%). Apesar da liquidez ainda muito baixa, a boa performance do Fundo gerou um aumento no volume negociado (+78% em relação a Maio/22) e no número de Cotistas (+12% sobre Maio/22).

Comentário do Gestor

O Fundo

Os dividendos declarados em maio foram de R\$ 1,40/cota (dividend yield patrimonial de 1,46% o que representa 141,5% do CDI do período) e sobre a cota média de mercado de 1,49% (o que representa 144,2% do CDI do período), projetando assim, um dividend yield anualizado de 19,4% sobre a cota média de mercado e 19,0% sobre a cota patrimonial.

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de março em R\$ 97,71 enquanto a cota negociada em bolsa ficou em R\$ 89,90, com uma diferença de -8,0% que, na nossa opinião, tende a fechar em função da qualidade dos papéis em Carteira e da rentabilidade média atual, acompanhando portanto, o movimento já ocorrido em outros fundos de perfil semelhante.





Fundo de Investimento Imobiliário Securities Master

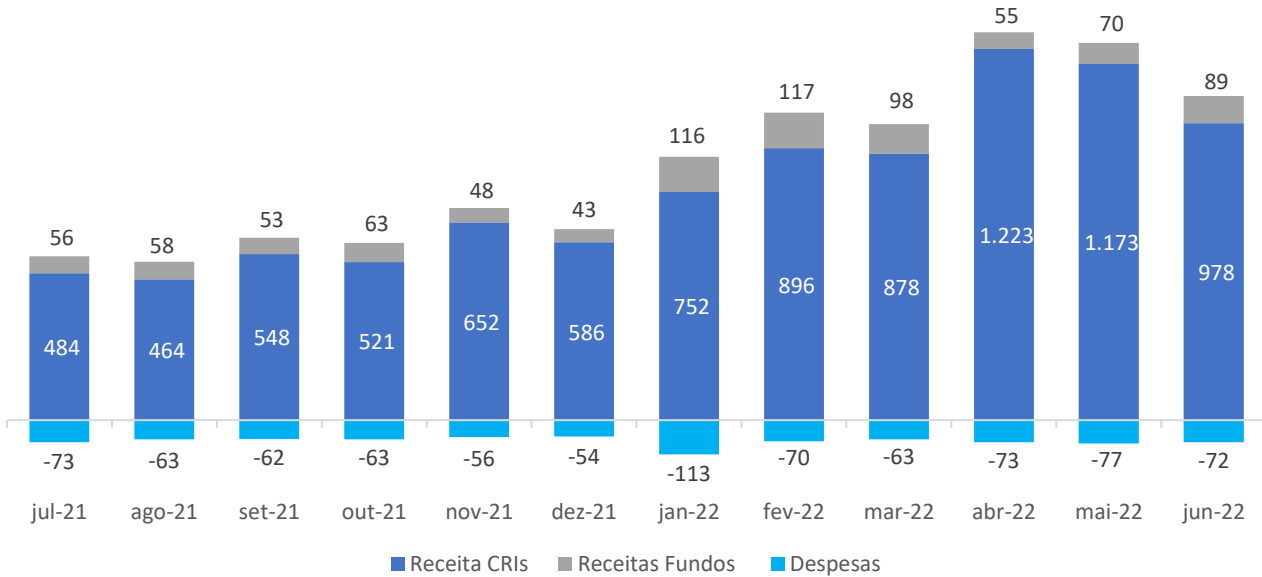
Código bolsa: VOTS11 CNPJ: 17.870.926/0001-30

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

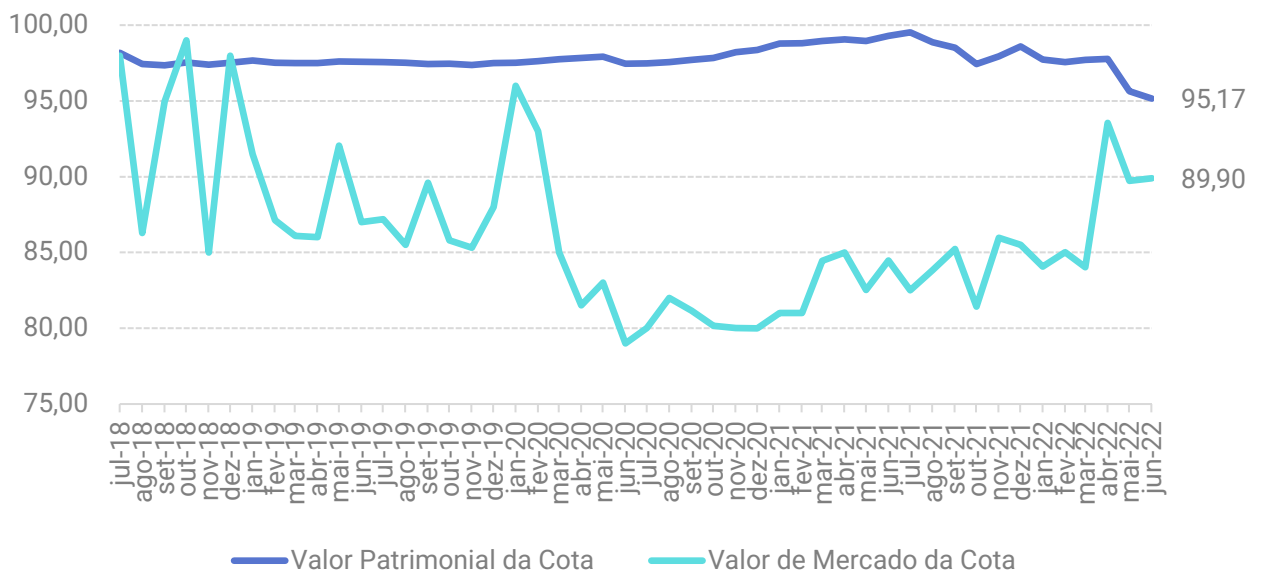
	Junho (R\$)	2022 (R\$)
Receita Total	1.072	6.414
Receita de CRIs	978	5.830
Receita de FIIs	54	276
Outras Receitas	40	307
Despesa Total	72	429
Despesas Administrativas / Ajustes Operacionais	70	402
Outras Despesas	2	27
Rendimentos Totais	999	5.984
Quantidade de Cotas Emitidas	827.913	827.913
Distribuição por Cota ¹	1,23	7,09

¹ A distribuição ocorre no 10º dia útil do mês subsequente.
Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2022

Composição dos Rendimentos (R\$ mil)



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



Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2022

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						

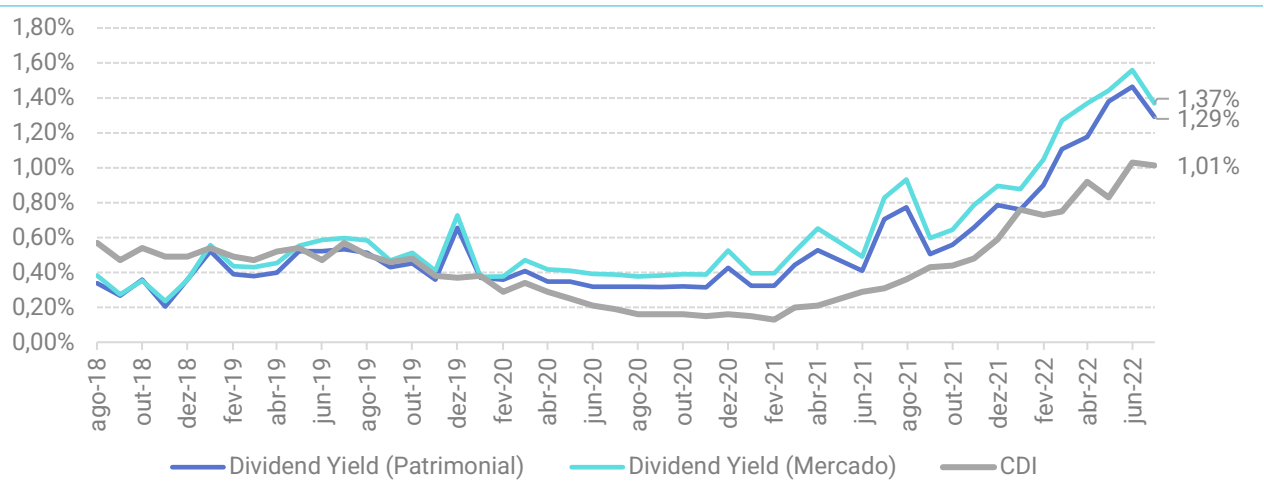
Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2022

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%						
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%						

Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2022

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2022

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%							3,34%
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%							13,91%

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: 30/06/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
VOTS11 (Cota de Mercado)	12,95%	15,15%	23,04%	21,13%
VOTS11 (Cota Patrimonial)	1,27%	3,18%	7,73%	20,92%
IFIX	1,19%	0,29%	-1,68%	30,82%
CDI	0,83%	3,28%	7,08%	20,69%

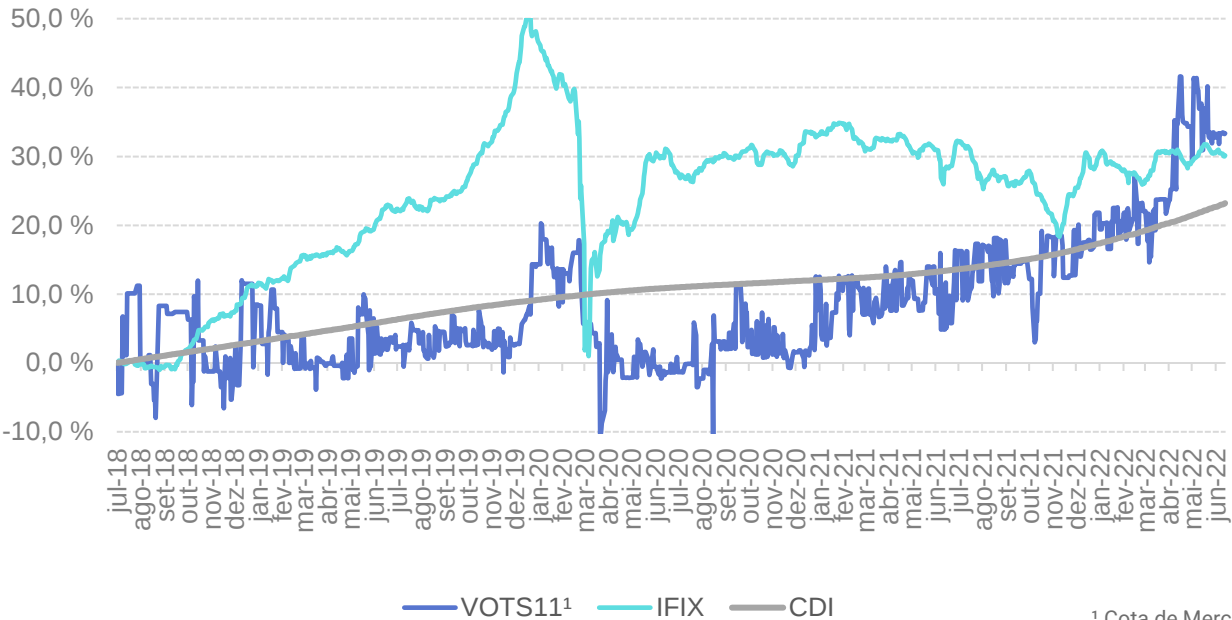
¹ Desde 20/07/2018
Fonte: BV Asset e QuntumAxis
Data base: 29/04/2022



Fundo de Investimento Imobiliário Securities Master

Código bolsa: VOTS11 CNPJ: 17.870.926/0001-30

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)

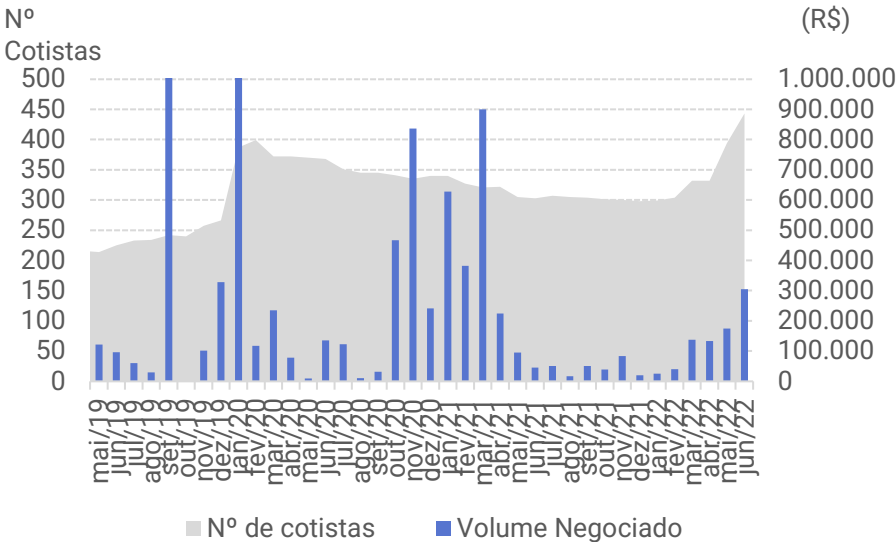


1 Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuantumAxis
Data base: 30/06/2022

Liquidez

VOTS11 (R\$)	Junho 2022	2022	12 meses
Volume Negociado	304.922,7	813.655,5	1.074.200,5
Negociações	335	1.017	1.359
Giro ¹	0,41%	1,09%	1,4%

1 Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.
Fonte: B3
Data base 30/06/2022



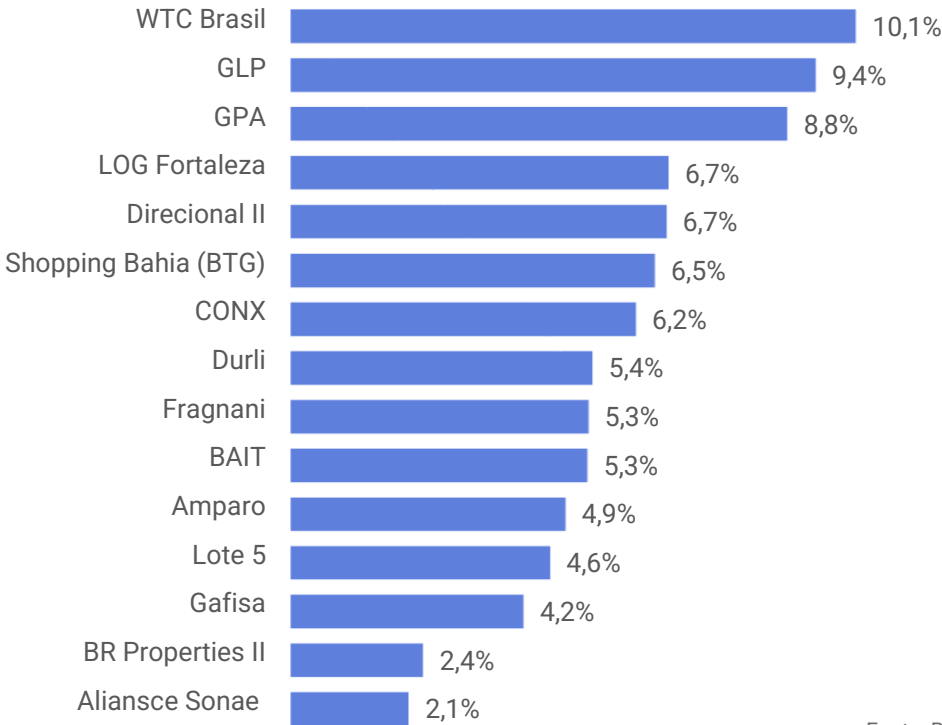


Fundo de Investimento Imobiliário Securities Master

Código bolsa: VOTS11 CNPJ: 17.870.926/0001-30

Carteira do Fundo

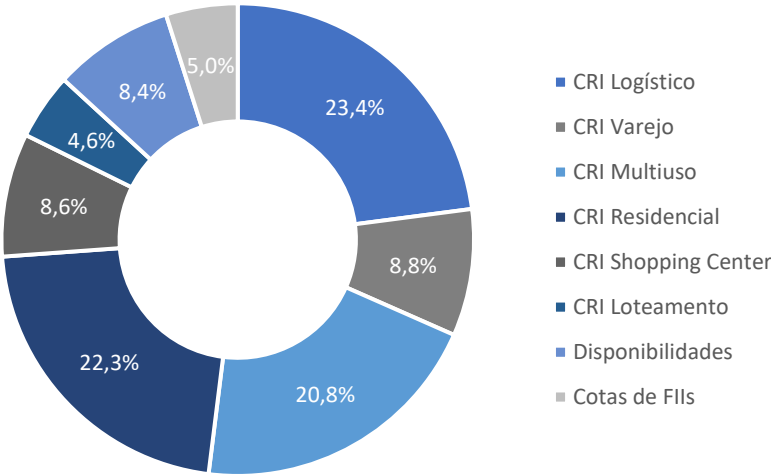
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2022

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	18,4
CRI Varejo	7,0
CRI Multiuso	16,4
CRI Residencial	17,6
CRI Shopping Center	6,8
CRI Loteamento	3,6
Disponibilidades	6,6
Cotas de FIIs	3,9
Patrimônio Líquido	78,8



Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2022



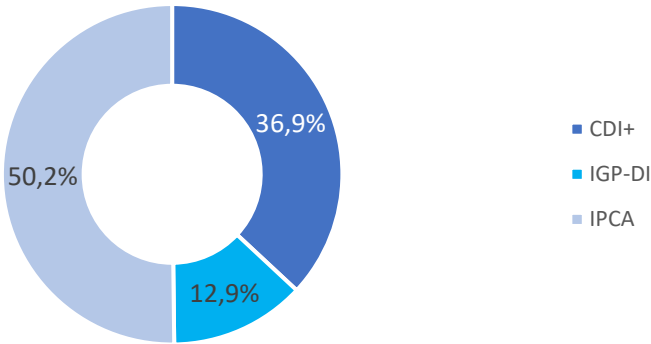
Fundo de Investimento Imobiliário Securities Master

Código bolsa: VOTS11 CNPJ: 17.870.926/0001-30

Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

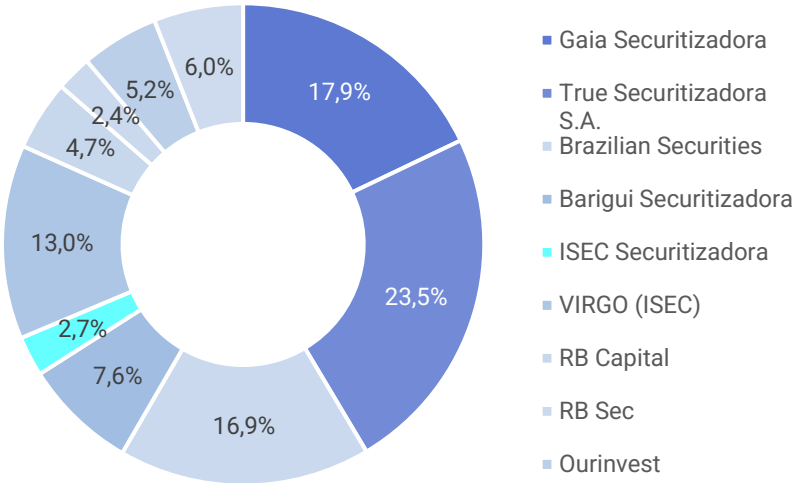
Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	25,8
IGP-DI	9,0
IPCA	35,0
Total CRIs	69,7
Patrimônio Líquido	78,8



Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2022

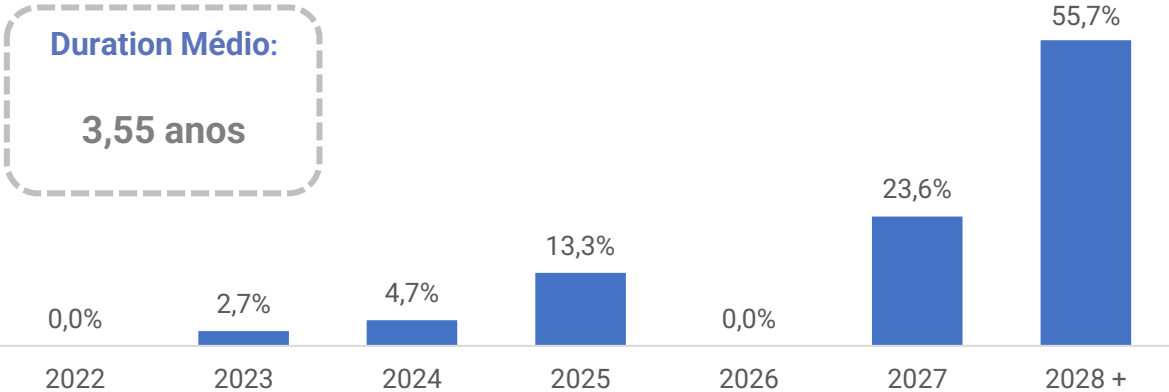
Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	12,5
True Securitizadora S.A.	16,4
Brazilian Securities	11,8
Barigui Securitizadora	5,3
ISEC Securitizadora	1,9
VIRGO (ISEC)	9,1
RB Capital	3,3
RB Sec	1,7
Ourinvest	3,6
Habitasec	4,2
Total CRIs	69,7
Patrimônio Líquido	78,8



Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2022

Vencimento (% CRIs)



Carteira de CRIs e FIs

Ativo	Montante (R\$ MM)	% CRIs	Ativo Imobiliário	Emissor	Série	Emissão	Cód. Ativo	Data Emissão	Data Venc.	Indexador	Taxa Spread (a.a)	Juros	Amortização	Lastro
CRI	7,9	11,38%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380 ^a	1 ^a	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,75%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	7,4	10,57%	GLP	Gaia Securitizadora	108 ^a	4 ^a	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,3	7,61%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizadora	66 ^a	1 ^a	18L1179520	dez-18	jan-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,1	7,33%	Shopping Bahia (BTG)	Gaia Securitizadora	7 ^a e 8 ^a	4 ^a	10G0033154	jul-10	mai-25	IGP-DI	7,95%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	1,9	2,68%	BR Properties II	ISEC Securitizadora	26 ^a	1 ^a	18B0898471	fev-18	mar-23	CDI +	0,70%	Trimestral	Trimestral	Logístico
CRI	3,3	4,70%	Gafisa	RB Capital	275 ^a	1 ^a	20I0668028	set-20	set-24	CDI +	6,00%	Mensal	Bullet	Residencial
CRI	4,2	5,98%	BAIT	True Securitizadora S.A.	454 ^o	1 ^a	21I0566602	set-21	set-25	IPCA	7,00%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	4,8	6,95%	CONX	VIRGO (ISEC)	241 ^a	4 ^a	21G0688208	jul-21	jul-27	IPCA	6,35%	Mensal	anual	Residencial
CRI	5,3	7,57%	Direcional II	True Securitizadora S.A.	371 ^o	1 ^o	21D0737500	abr-21	abr-28	IPCA	4,80%	Mensal	anual a partir de abril 2026	Residencial
CRI	1,7	2,39%	Aliansce Sonae	RB Sec	347 ^a	1 ^a	21G0065100	jul-21	jul-28	IPCA	4,62%	Mensal	Vencimento	Shopping Center
CRI	7,0	10,00%	GPA	True Securitizadora S.A.	345 ^o	1 ^a	20L0687041	dez-20	dez-29	IPCA	4,85%	Mensal	Mensal	Varejo
CRI	3,9	5,54%	Amparo	Brazilian Securities	378 ^a	1 ^a	17A0060699	jan-17	dez-37	IGP-DI	10,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	3,6	5,23%	Lote 5	OURINVEST	35 ^a	1 ^a	21E0750441	mai-21	jun-37	IPCA	9,00%	Mensal	Mensal	Loteamento
CRI	4,2	6,00%	Fragnani	Habitasec	311 ^a	1 ^a	21L1280777	dez-21	dez-33	IPCA	8,50%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	4,2	6,08%	Durli	VIRGO (ISEC)	441 ^a	4 ^a	22C0004806	mar-22	fev-27	IPCA	7,76%	Mensal	Mensal	Multiuso

Ativo	Montante (R\$ milhões)	% FIs	Ticker	Gestor	Dividendos	Preço Médio	DY	Tipo
FII	2,01	56,94%	BLMG11	Bluemacaw	0,80	102,45	0,78%	Logístico
FII	1,99	28,60%	VTLT11	BV Asset	0,83	110,43	0,75%	Logístico

Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2022

BAIT (IPCA + 7,0%)



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

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.

GLP (CDI + 1,0%)



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

GPA (IPCA + 5,30%)



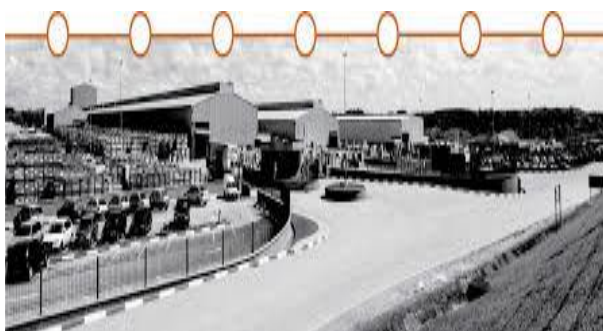
- Cri tem como lastro 7 imóveis locados do FII Rio Bravo para o GPA com garantia de uma loja.
- Imóvel avaliado em 2021 em R\$ 105 mm para um Cri de R\$ 82 mm, perfazendo LTV 78,6%.
- Localização: Av. Jorge Zarur, 100 – São José dos Campos – SP.
- Imóveis lastro do CRI são imóveis utilizados na rede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

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.

Fragnani (IPCA + 8,5%)



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

WTC (CDI + 2,75%)



- Empreendimento conta com os seguintes imóveis:
- WTC Business Tower: edifício de 25 andares, que abriga mais de 45 empresas.
- Shopping D&D: Maior pólo 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.

BR Properties (CDI + 1,55%)



- Cri com lastro em debêntures com a finalidade de aquisição de imóveis no Condomínio Centenário Plaza (Robocop).
- CRI conta com AF de diversas matrículas que totalizam R\$ 220 mm em venda forçada (base jul/17), além disso, conta com CF de recebíveis e fundo de despesa.
- Localização: Av. das Nações Unidas, 12.995, Brooklin Paulista – São Paulo/SP.
- Condomínio todo avaliado em 2019 em R\$ 790 mm.

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.

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.

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.

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 garantias fidejussórias reais.



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).

