

Fundo de Investimento Imobiliário

Securities Master

Relatório do Gestor – Setembro 2021



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 85,22

Cota Patrimonial

R\$ 98,53

Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 81,5 milhões

Nº de cotistas

304

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 51 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 0,55

Dividend Yield¹

0,56%

Retorno Mensal²

0,14%

Retorno no Ano³

4,68%

Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2021

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.

Setembro 2021

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

Administrador
Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Gestor
Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Escriturador das Cotas
Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Auditor
KPMG Auditores Independentes

Início do Fundo
26/06/2018

Data da Incorporação do Securities II pelo Securities I:
21/02/2020

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

Com o significativo avanço do processo da vacina contra Covid-19 no país, com cerca de 40% do total da população totalmente imunizada no final de setembro, os números dos novos casos e mortes seguiram em tendência de queda no mês. De fato, ambos recuaram para os menores níveis desde novembro do ano passado.

Assim, as atenções no período voltaram-se para as tensões político-institucionais decorrentes da postura mais combativa do presidente da República nas manifestações de apoio ao governo nas comemorações da Independência do país, no dia 7. Os riscos de ruptura institucional foram dissipados apenas dois dias seguintes quando o próprio presidente Bolsonaro, em nota oficial, retrocedeu aos ataques a membros do STF, permitindo apaziguar os ânimos entre os Poderes. O presidente do Senado Rodrigo Pacheco chegara, por exemplo, a suspender os trabalhos na Casa logo após aqueles eventos, impondo indefinições às importantes pautas ao governo.

Com a retomada de certa normalidade nas semanas seguintes, avançaram as negociações para a definição do endereçamento dos precatórios, porém ainda sem um acordo fechado de como equilibrar o crescimento de mais de 60% para 89 bilhões de ações transitadas em julgado para 2022. Dentre as soluções propostas, tem prevalecido a de recalcular retroativamente um subteto a partir de 2016 corrigido pela inflação, limitando o gasto com precatórios a R\$ 40 bilhões para o ano que vem. Todavia, ela deixaria os quase 50 bilhões de reais para serem negociados e pagos fora do teto de gastos em 2022 ou serem rolados para 2023, impondo riscos de judicialização pelos credores.

Ela está diretamente relacionada com a confecção do Orçamento Federal para 2022 e o espaço destinado ao novo programa social, batizado de Auxílio Brasil, o qual expande o total de beneficiados do atual Bolsa Família e incrementa em mais de 50% o tíquete médio para 300 reais a um custo anual estimado de R\$61 bilhões. Em paralelo, o Congresso tenta avançar com reformas como a tributária e a administrativa, porém ambas ainda pendentes de acordos entre os congressistas para conclusão dos temas.

Em relação à política monetária, O Copom manteve o ritmo de ajuste e elevou a taxa Selic em 100bps para 6,25% a.a. na reunião de setembro, conforme amplamente esperado pelos analistas e economistas, principalmente após a sinalização do presidente da instituição Roberto Campos, na semana anterior à decisão, de que ele não reagiria a dados de alta frequência e que o plano de voo seria mantido. Foi a 5ª alta consecutiva.

Além disso, o comunicado sinalizou outra elevação de mesma magnitude para a próxima reunião e reforçou que o ritmo atual é o mais indicado para garantir a convergência da inflação para a meta e permitir se obter mais informações sobre o estado da economia e o grau da persistência dos choques. Ademais, o balanço de riscos indicou como apropriado que o aperto monetário avance em território contracionista.

Assim, esperamos elevações adicionais de 100bps da taxa Selic na reunião do Copom de outubro e dezembro. Uma eventual moderação do ritmo doravante, para 75bps, no último encontro do ano, estaria condicionada a um arrefecimento mais célere das pressões inflacionárias correntes. Todavia, como o balanço de riscos para a inflação doméstica ainda segue desfavorável, esperamos agora taxa Selic de 8,25% a.a. no final de 2021 e extensão do ajuste monetário no 1T22.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 16 papéis (R\$ 74,1 milhões), divididos nos setores logístico (R\$ 16,7 milhões, 20,5% do PL), multiuso (R\$ 16,2 milhões, 19,9% do PL), residencial (R\$ 26,6 milhões, 32,6% do PL) e *shopping center* (R\$ 7,7 milhões, 9,4% do PL). Sendo as principais divisões por indexador: 61,8% indexada ao CDI e 38,2% ao IPCA/IGP-DI.

No mês de agosto o fundo recebeu R\$ 590 Mil em amortizações sendo R\$ 106 Mil do Shopping Bahia, 106 Mil do papel da Even e R\$ 104 Mil do papel do Matarazzo Hospitality. As três amortizações juntas representam 54% das amortizações recebidas no mês.

O fundo fechou Setembro com R\$ 6,6 milhões em cotas de outros FIs e com R\$ 1,2 milhões em caixa (aproximadamente 1,6% do PL do fundo, caixa esse basicamente oriundo de amortizações do mês corrente e recurso necessário para a distribuição mensal).

Conforme comentado no relatório de gestão do mês de agosto, a equipe de gestão vem atentamente buscando uma melhor gestão do caixa, mantendo o patamar em níveis bem menores do que no passado, evidenciando assim uma nova gestão, bem mais ativa e atenta a entregar melhores resultados aos seus cotistas. O que já vem apresentando resultado, podendo ser evidenciado pelos gráficos abaixo de dividendos distribuídos e performance recente do fundo.

Marcação a mercado: No mês de setembro as Ntn-b apresentaram uma abertura (desvalorização do PU/aumento da taxa) bastante expressiva, como exemplo a Ntn-b 2028 apresentou uma abertura de aproximadamente 8%, gerando um impacto negativo bastante significativo na precificação dos CRIs atrelados ao IPCA, prejudicando assim pontualmente a rentabilidade dos fundos nesse mês. Além das Ntn-b, as cotas de FIs tbm seguiram uma desvalorização importante seguindo o IFIX: -1,3% em setembro, e -4,7% acumulado em 2021.

Dado a nova gestão mais ativa e portanto e consequente entrega de um dividend yield mais alto e crescente, notamos uma reação bastante expressiva da cota de mercado, acumulando um aumento de aproximadamente 6,55% YTD (jan a set/21).

Comentário do Gestor

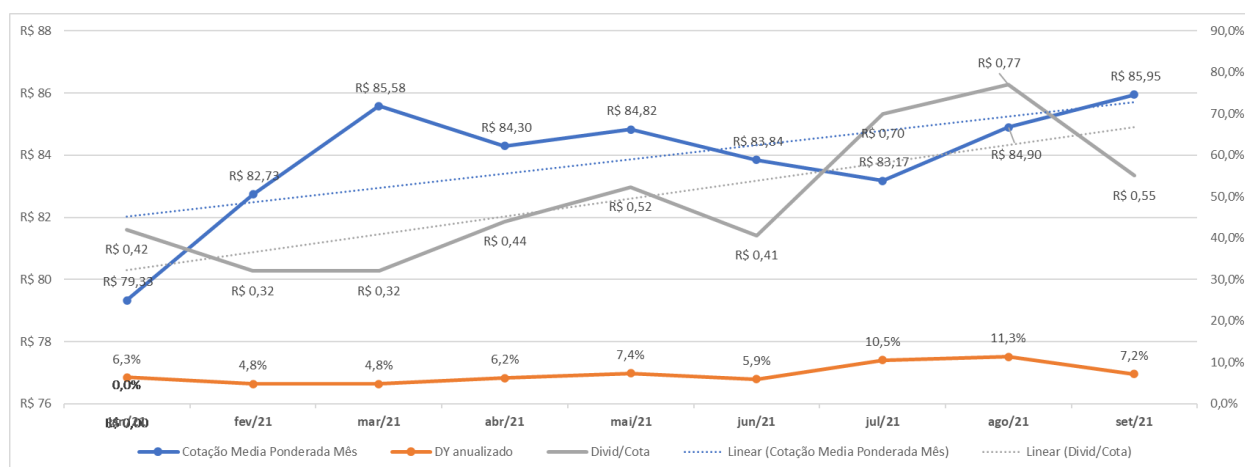
O Fundo

Os dividendos declarados em setembro foram de R\$ 0,55/cota (yield patrimonial de 0,56% o que representa 126,87% do CDI do período e 6,70% anualizado, e yield sobre a cota de mercado de 0,65% (o que representa 146,6% do CDI do período) e anualizado 7,2%.

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de setembro em R\$ 98,53, enquanto a cota negociada em bolsa ficou em R\$ 85,22, com uma diferença de -13,5% que, na nossa opinião não se justifica.

A rentabilidade efetiva mensal do fundo foi de 0,14% no mês enquanto que o acumulado do ano está em 4,68%, o equivalente a 186,5% do CDI no mesmo período.

Abaixo mostramos um gráfico que compara a cota de mercado com os dividendos por cota distribuídos pelo fundo. Nota-se a recuperação do valor de mercado da cota, além de uma queda na distribuição do fundo pontualmente refletida pela rentabilidade ter sido bastante impactada devido a marcação a mercado dos CRIs (abertura das Ntn-b) e tbm das cotas de FIIs, conforme explicitado anteriormente.



Composição do Resultado Contábil do Fundo

	Setembro 2021(R\$)	2021 (R\$)
Receita Total	994.216	7.236.449
Receita de CRIs	763.288	5.818.561
Receita de FIs	221.336	1.230.519
Receita com Outros Fundos de Investimento	9.592	188.153
Outras Receitas/Ajustes Operacionais	0	-784
Despesa Total	-77.737	-714.063
Despesas Administrativas	-75.585	-697.150
Outras Despesas/Ajustes Operacionais ²	-2.153	-16.913
Rendimentos Totais	916.479	6.522.386
Resultado a ser Distribuído¹	455.352	3.747.919
Quantidade de Cotas Emitidas	827.913	827.913
Distribuição por Cota	0,55	4,53
Resultado Acumulado no período	461.127	2.774.467

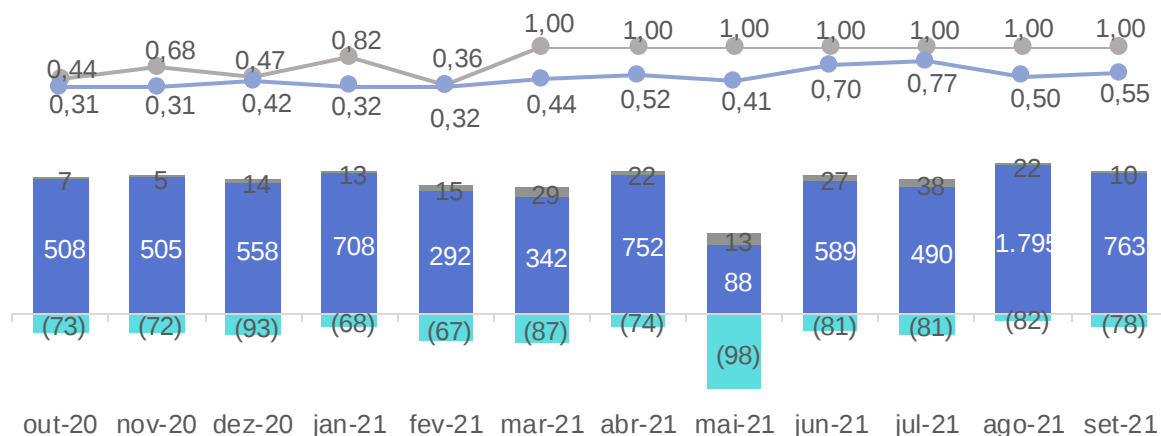
¹ A distribuição ocorre no 10º dia útil do mês subsequente.

² Refere-se à PDD de CRIs feita em junho de 2020.

Fonte: BV Asset

Data base: 30/09/2021

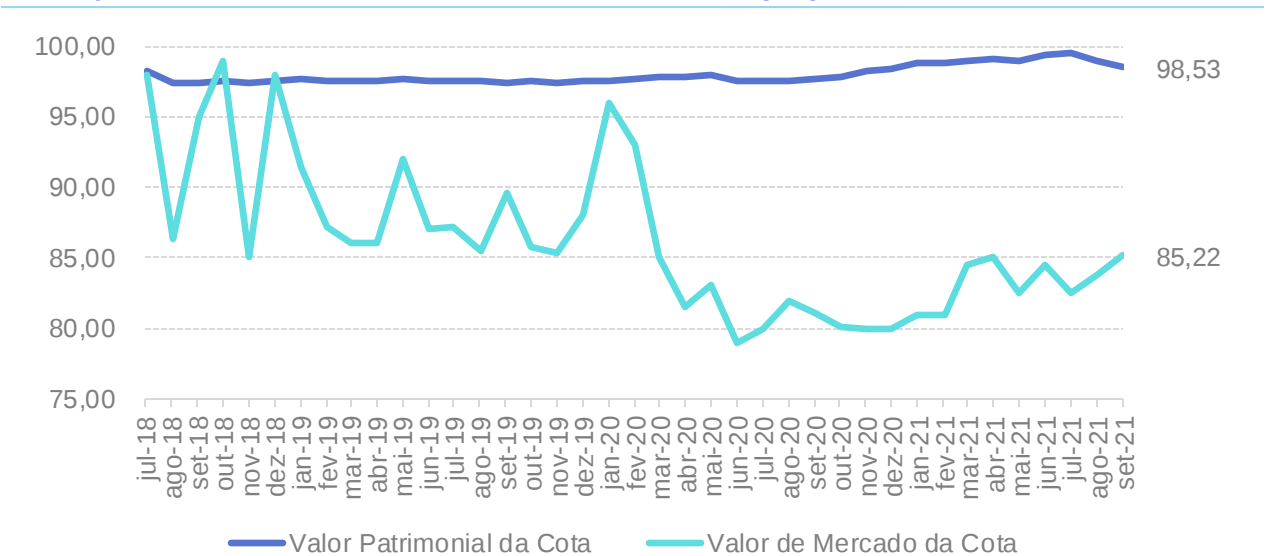
Composição do Resultado Contábil do Fundo por Cota (R\$ milhões / R\$/Cota)



■ Receita CRIs
■ Despesas
■ Distribuição por Cota (R\$)

■ Receitas Fundos
● Resultado por Cota (R\$)

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



Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2021

Distribuição de Dividendos (R\$/Cota)

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2019	0,51	0,38	0,37	0,39	0,51	0,51	0,52	0,50	0,42	0,44	0,35	0,64
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			

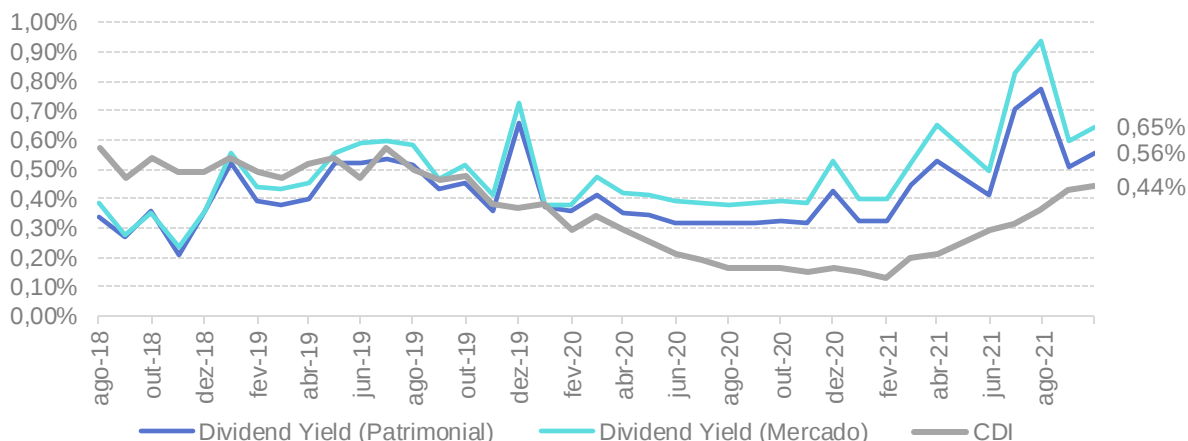
Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2021

Dividend Yield (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Patrimonial	2019	0,52%	0,39%	0,38%	0,40%	0,52%	0,52%	0,53%	0,51%	0,43%	0,45%	0,36%	0,66%
	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%			
Mercado	2019	0,56%	0,44%	0,43%	0,45%	0,55%	0,59%	0,60%	0,58%	0,47%	0,51%	0,41%	0,73%
	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%			

Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2021

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



Rentabilidade Mensal (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
Rentabilidade Efetiva Mensal ¹	2019	0,51%	0,36%	0,37%	0,39%	0,51%	0,49%	0,52%	0,50%	0,42%	0,45%	0,37%	0,50%	5,53%
	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%				4,68%
Rentabilidade de Mercado ²	2019	-6,11%	-4,35%	-0,76%	0,34%	7,63%	-4,92%	0,82%	-1,38%	5,29%	-3,75%	-0,16%	3,90%	-4,36%
	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%				12,47%

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: 30/09/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

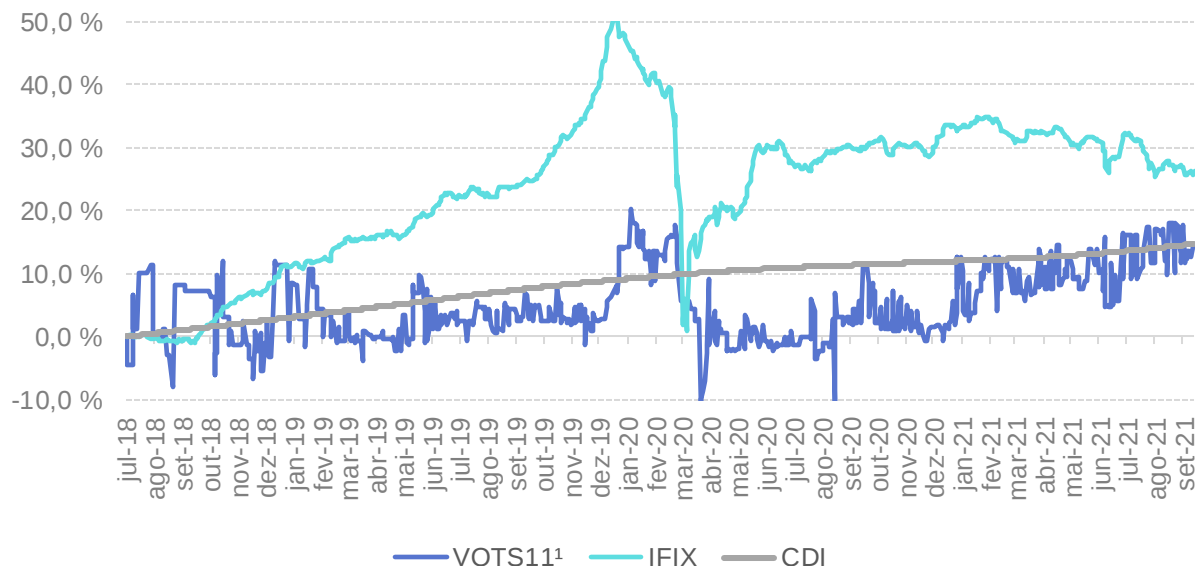
	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
VOTS11 (Cota de Mercado)	2,30%	12,47%	12,29%	2,21%
VOTS11 (Cota Patrimonial)	0,14%	4,68%	6,40%	14,93%
IRX	-1,24%	-5,38%	-2,83%	26,29%
CDI	0,44%	2,51%	2,99%	14,75%

¹ Desde 20/07/2018

Fonte: BV Asset e QuntumAxis

Data base: 30/09/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



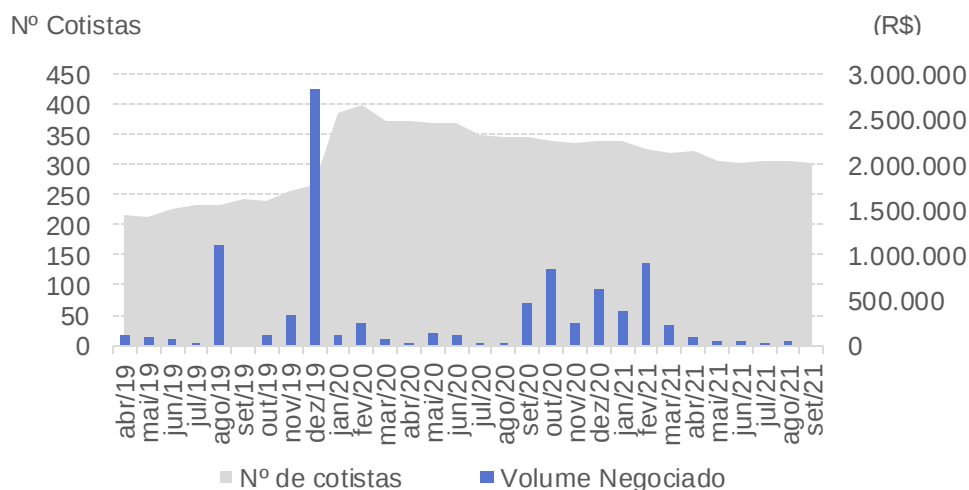
¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuantumAxis
Data base: 30/09/2021

Liquidez

VOTS11 (R\$)	Setembro 2021	2021	12 meses
Volume Negociado	51.029,9	2.392.427,5	3.936.308,4
Negociações	104	2.107	2.691
Giro ¹	0,1%	3,4%	5,6%

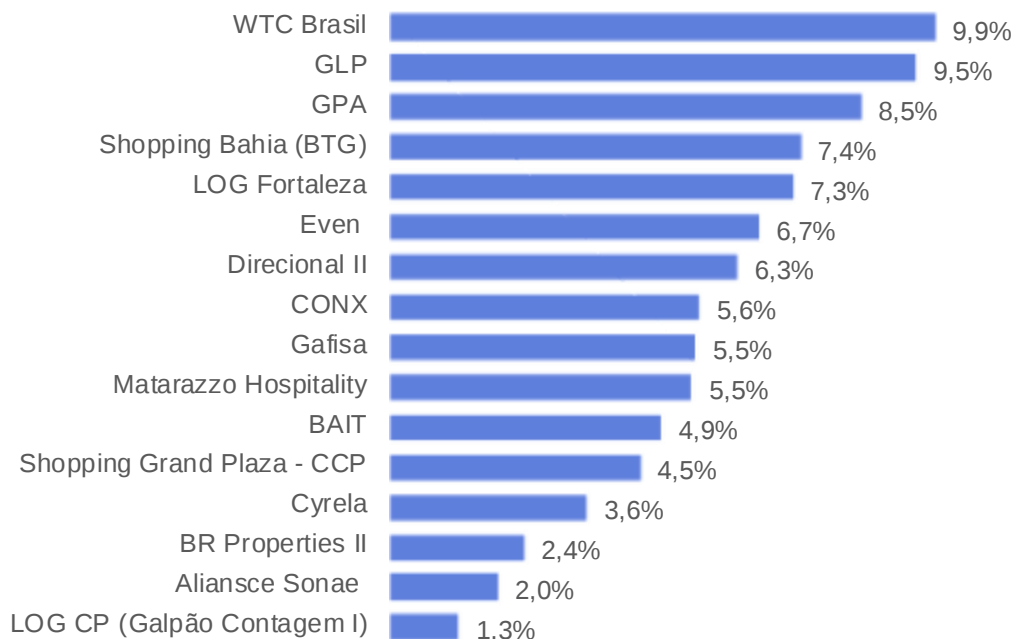
¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3
Data base 30/09/2021



Carteira do Fundo

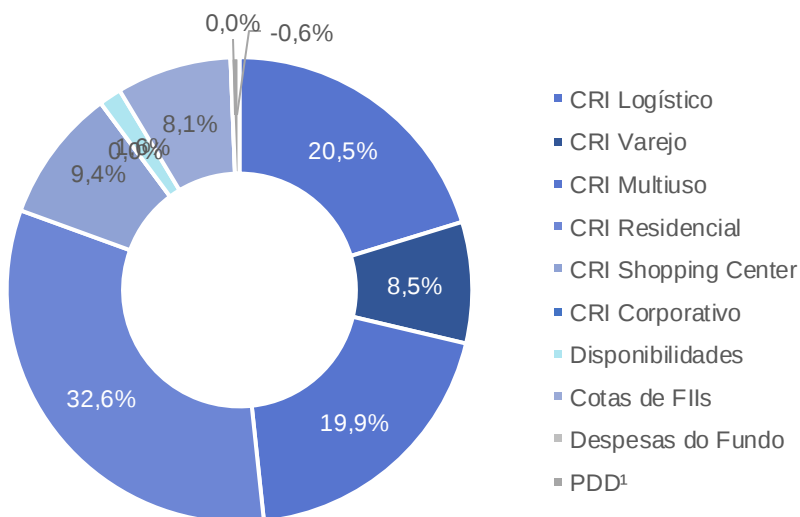
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2021

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	16,7
CRI Varejo	7,0
CRI Multiuso	16,2
CRI Residencial	26,6
CRI Shopping Center	7,7
CRI Corporativo	0,0
Disponibilidades	1,3
Cotas de FIIs	6,6
Despesas do Fundo	0,0
PDD ¹	-0,5
Patrimônio Líquido	81,6



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado

Fonte: BV Asset

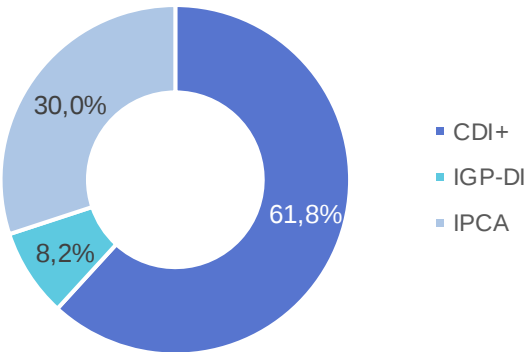
Data base: 30/09/2021

Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	45,8
IGP-DI	6,1
IPCA	22,3
Total CRIs	74,2
Patrimônio Líquido	81,6

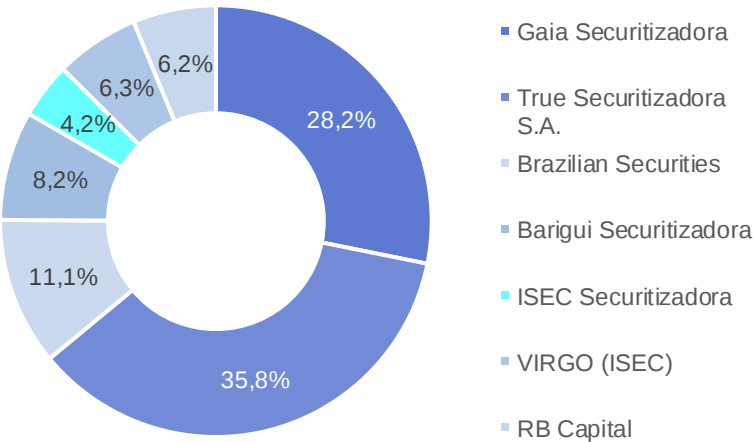
Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2021



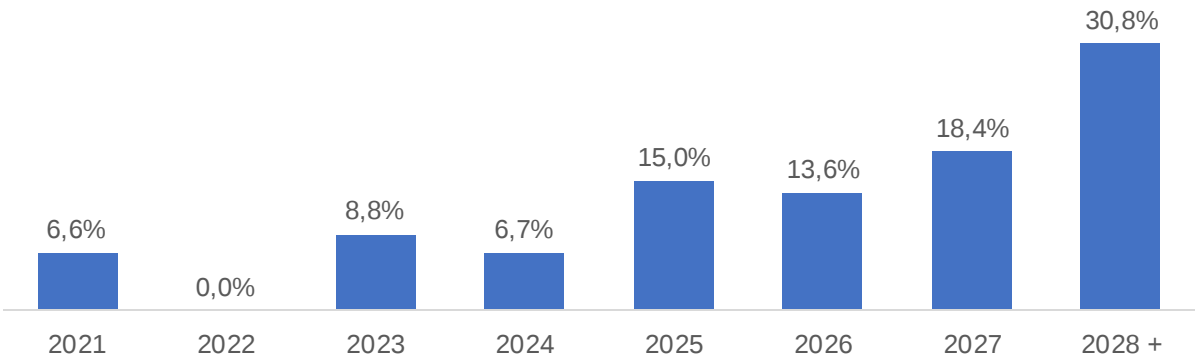
Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	20,4
True Securitizadora S.A.	26,0
Brazilian Securities	8,0
Barigui Securitizadora	6,0
ISEC Securitizadora	3,0
VIRGO (ISEC)	4,6
RB Capital	4,5
RB Sec	1,6
Total CRIs	74,2
Patrimônio Líquido	81,6

Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2021



Vencimento (% CRIs)



Carteira de CRIs

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	8,0	10,84%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380ª	1ª	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	7,8	10,46%	GLP	Gaia Securitizadora	108ª	4ª	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,0	8,02%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizadora	66ª	1ª	18L1179520	dez-18	jan-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,1	8,17%	Shopping Bahia (BTG)	Gaia Securitizadora	7ª e 8ª	4ª	10G0033154	jul-10	mai-25	IGP-DI	7,95%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	2,0	2,68%	BR Properties II	ISEC Securitizadora	26ª	1ª	18B0898471	fev-18	mar-23	CDI +	0,70%	Trimestral	Trimestral	Logístico
CRI	5,5	7,35%	Even	True Securitizadora S.A.	168ª	1ª	18I0295771	set-18	set-26	CDI +	1,75%	Mensal	Mensal a partir de março/2020	Residencial
CRI	4,5	6,02%	Matarazzo Hospitality	True Securitizadora S.A.	217ª	1ª	20B0929369	fev-20	dez-21	CDI +	4,75%	Bullet	Bullet	Multiuso
CRI	4,5	6,09%	Gafisa	RB Capital	275ª	1ª	20I0668028	set-20	set-24	CDI +	6,00%	Mensal	Bullet	Residencial
CRI	4,0	5,41%	BAIT	True Securitizadora S.A.	454ª	1ª	21I0566602	set-21	set-25	IPCA	7,00%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	3,7	4,99%	Shopping Grand Plaza - CCP	Gaia Securitizadora	94ª	4ª	16I0994037	set-16	out-26	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	2,9	3,94%	Cyrela	Gaia Securitizadora	102ª	4ª	17G0848381	jul-17	jan-23	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	1,0	1,40%	LOG CP (Galpão Contagem I)	ISEC Securitizadora	15ª	4ª	17L0716894	dez-17	dez-23	CDI +	1,60%	Semestral	Semestral	Logístico
CRI	4,6	6,17%	CONX	VIRGO (ISEC)	241ª	4ª	21G0688208	jul-21	jul-27	IPCA	6,35%	Mensal	anual	Residencial
CRI	5,1	6,92%	Direcional II	True Securitizadora S.A.	371ª	1ª	21D0737500	abr-21	abr-28	IPCA	4,80%	Mensal	anual a partir de abril 2026	Residencial
CRI	1,6	2,16%	Aliansce Sonae	RB Sec	347ª	1ª	21G0065100	jul-21	jul-28	IPCA	4,62%	Mensal	Vencimento	Shopping Center
CRI	7,0	9,37%	GPA	True Securitizadora S.A.	345ª	1ª	20L0687041	dez-20	dez-29	IPCA	4,85%	Mensal	Mensal	Varejo

Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2021



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).

