

Fundo de Investimento Imobiliário

Securities Master

Relatório do Gestor - Fevereiro 2022



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 85,02

Cota Patrimonial

R\$ 97,58

Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 85,7 milhões

Nº de cotistas

304

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 40 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 1,08

Dividend Yield¹

1,11%

Retorno Mensal²

0,74%

Retorno no Ano³

0,62%

Fonte: BV Asset
Data base: 25/02/2022

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.

Fevereiro 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 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

Assim como observado no mundo, os casos de Covid-19 recuaram em fevereiro no Brasil após recorde no número diário de quase 190 mil no final do mês anterior. E, à exemplo de outros países, as mortes também se elevaram defasadamente, mas já com sinais de reversão na margem.

Apesar de certa preocupação com o volume diário absoluto de fatalidades, o maior desde em cinco meses, a pressão no sistema de saúde mostrou-se administrável, sem a necessidade de imposição de medidas drásticas de afastamento social. A questão da falta de mão de obra, por outro lado, impactou determinados setores, conforme captado pelas pesquisas qualitativas de confiança do consumidor e do empresariado no período. Todavia, eles mostraram-se moderados com o rápido recuo da pandemia.

Com impactos limitados da saúde na economia, as preocupações voltaram-se para outro mais diretamente percebido pelos agentes: o custo dos combustíveis. Com a escalada do preço internacional do petróleo, cujo barril subiu mais de 50% em 2021 e 25% apenas neste ano, as pressões sociais para alguma forma de intervenção na formação dos preços domésticos de derivados intensificaram, seja diretamente no preço praticado às distribuidoras ou, mais relevante para o consumidor final, na tributação.

Assim, a própria administração Bolsonaro e o Congresso passaram a buscar soluções para atenuar os efeitos dos elevados preços de combustíveis. Contudo, com os gastos do orçamento federal engessados e limitados ao teto constitucional, embora alguns créditos extraordinários ainda possam ser aprovados como a ampliação do auxílio-gás a famílias carentes e benefícios para caminhoneiros, a solução endereçada foi para o lado da receita, ou melhor, na renúncia fiscal, à luz do excedente arrecadatário recente.

As lideranças políticas retomaram as discussões de alguns projetos de lei sobre o tema buscando prioritariamente rever as fórmulas de cálculos de alíquotas estaduais de ICMS sobre os combustíveis, as quais passariam do valor para a quantidade em litros vendidos. Ademais, elas ficariam limitadas a média do preço dos combustíveis nos 2 exercícios anteriores, conforme versão aprovada na Câmara dos Deputados, ou então, definidas pelo preço médio dos últimos 5 anos, no caso do diesel, antes da convergência para uma alíquota comum. Com as alterações propostas no Senado, caso aprovadas, o PLP 11/20 teria que voltar a outra Casa. As estimativas das versões variam entre 11 bilhões e 26 bilhões de reais, ou cerca de 0,1% a 0,3% do PIB.

Outros temas mais polêmicos como a criação de um fundo de estabilização de preços financiados a partir da taxação de exportação de óleos combustíveis e/ou excesso de lucro da Petrobras parecem menos prováveis.

Uma vez dimensionada a questão de combustíveis, outras medidas de renúncia fiscal devem ser endereçadas como um novo programa de refinanciamento tributário para empresas (Refis) e cortes de IPI para atenuar impactos inflacionários. No total, poderíamos chegar até a 1% do PIB de redução de receita do governo, a qual levaria o resultado primário do setor público novamente para o vermelho em 2022.

Por fim, em relação à política monetária, a persistência inflacionaria deve manter o Copom em estado vigilante fazendo-o a elevar novamente a taxa Selic, porém em ritmo menor do que o imprimido até então, com alta de 100bps em março e mais 50bps em maio, levando a taxa básica de juros para 12,25% a.a.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 14 papéis (R\$ 67,1 milhões), divididos nos setores logístico (R\$ 18,7 milhões, 23,1% do PL), multiuso (R\$ 12,1 milhões, 15,0% do PL), residencial (R\$ 18,7 milhões, 23,1% do PL), *shopping center* (R\$ 6,8 milhões, 8,4% do PL) e loteamento (R\$ 4,0 milhões, 5,0% do PL). Sendo as principais divisões por indexador: 41,5% indexada ao CDI e 58,5% ao IPCA/IGP-DI.

Continuamos claramente com o nosso objetivo de aumentar o dividend yield do Fundo, para viabilizar tal objetivo a gestão tem buscado vender no secundário ou negociar pré-pagamentos dos papéis considerados atualmente com baixo spread. Tais papéis acabam apresentando um deságio significativo no mercado secundário, portanto, de forma alternativa em alguns casos a gestão tem tido sucesso em negociar diretamente com os próprios devedores para que haja o pré-pagamento “na curva” (ou seja sem deságios).

Seguindo o raciocínio acima, o fundo atingiu um novo patamar de distribuição devido a entrada do pagamento de juros dos CRIs Lote 5 e Fragnani comprados no mês de Janeiro.

Marcação a mercado: No mês de Fevereiro as NTN-Bs apresentaram novamente alta (ex: B28 +5,65%), com isso houve impacto relevante na precificação (MtM) dos CRIs atrelados ao IPCA, e consequentemente na cota patrimonial do fundo. Paradoxalmente, o IPCA continua em patamar elevado, beneficiando assim os papéis indexados a esse índice.

Por fim, as cotas de FIIs apresentaram uma ligeira valorização acompanhando na contramão do IFIX que registrou queda de -1,28% em Fevereiro.

Comentário do Gestor

O Fundo

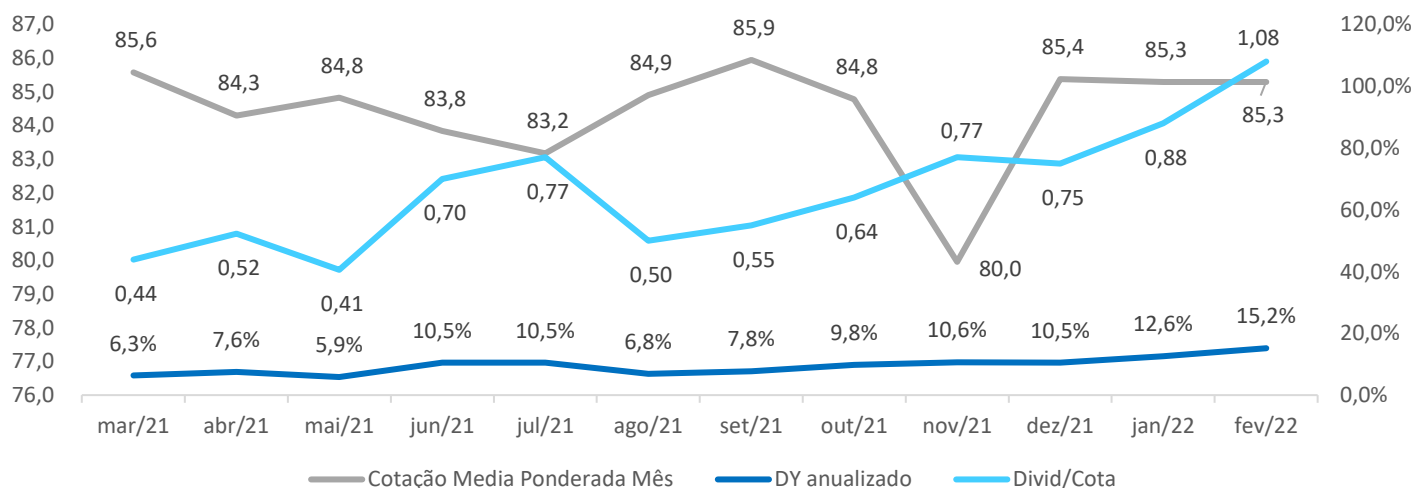
Os dividendos declarados em fevereiro foram de R\$ 1,08/cota (dividend yield patrimonial de 1,11% o que representa 148,6% do CDI do período) e sobre a cota média de mercado de 1,27% (o que representa 169,4% do CDI do período), projetando assim, um dividend yield anualizado de 15,2% sobre a cota média de mercado e 13,3% sobre a cota patrimonial.

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de fevereiro em R\$ 97,58, enquanto a cota negociada em bolsa ficou em R\$ 85,02, com uma diferença de -13% que, na nossa opinião não se justifica.

A rentabilidade efetiva mensal do fundo foi de 0,74% no mês, o equivalente a 99% do CDI no mesmo período.

Abaixo mostramos um gráfico que compara a cota média ponderada pelo volume de negócios de mercado, com os dividendos por cota distribuídos pelo fundo.

Vale ressaltar o histórico positivo do desempenho das distribuições mensais, com destaque para o mês de Fevereiro de 2022 (R\$ 1,088/cota), sendo a maior distribuição mensal registrada pelo Fundo em mais de 2 anos, evidenciando novamente o resultado das ultimas alocações e o melhor equilíbrio das exposições aos diferentes indexadores promovida pela gestão.



Composição do Resultado Contábil do Fundo

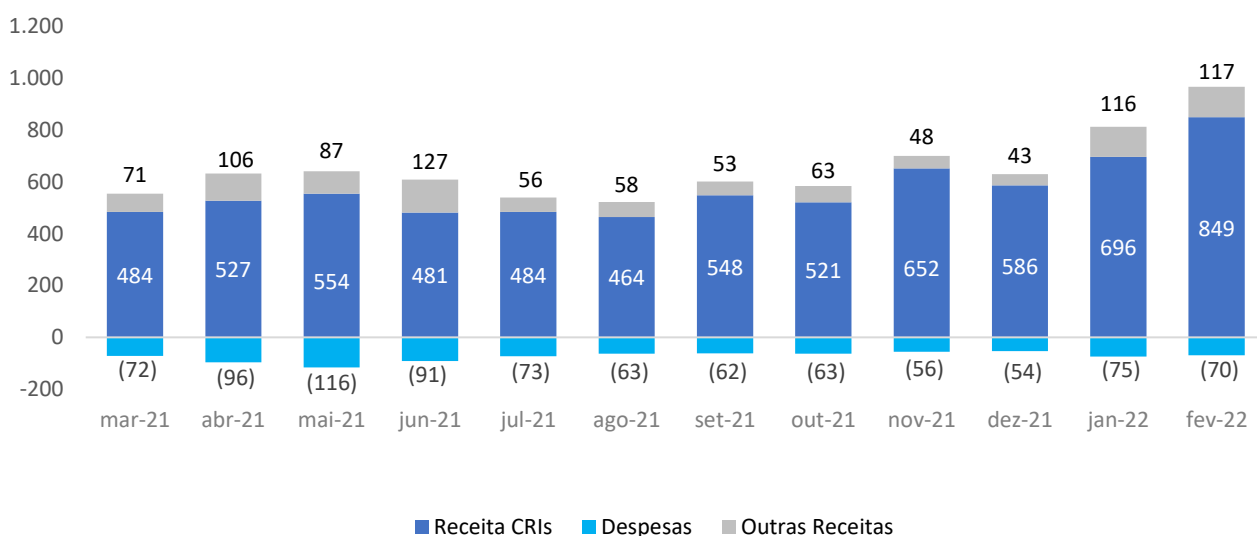
	Fevereiro 2022 (R\$)	2022 (R\$)
Receita Total	966.526	1.778.736
Receita de CRIs	849.225	1.545.125
Receita de FIIs	55.029	112.500
Outras Receitas	62.272	121.111
Despesa Total	69.608	144.388
Despesas Administrativas	67.413	140.671
Outras Despesas/Ajustes Operacionais	2.195	3.718
Rendimentos Totais	896.918	1.634.348
Quantidade de Cotas Emitidas	827.913	827.913
Distribuição por Cota	1,08	1,96

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

Fonte: BV Asset

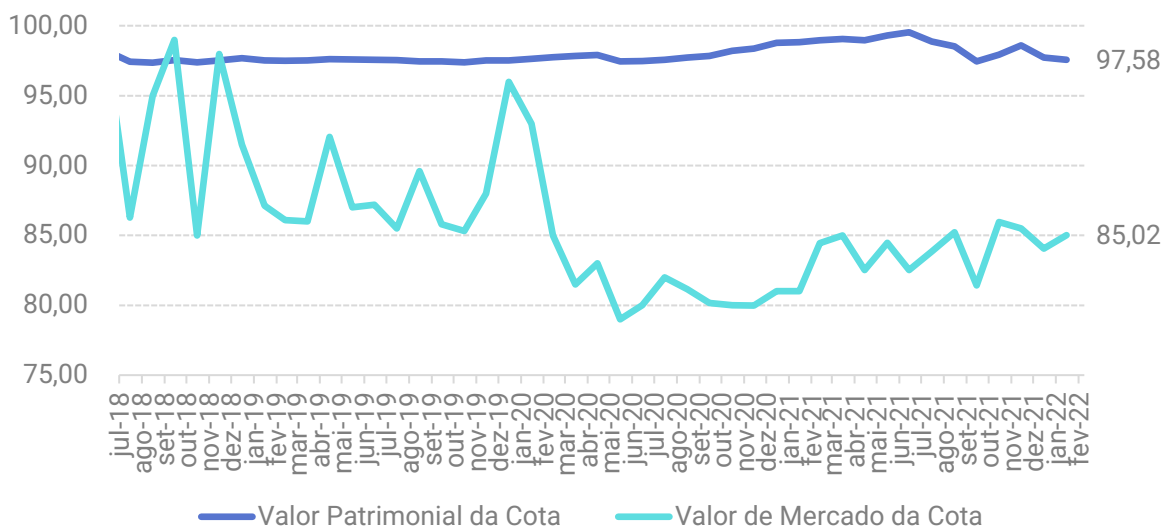
Data base: 25/02/2022

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



Fonte: BV Asset
Data base: 25/02/2022

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



Fonte: BV Asset
Data base: 25/02/2022

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										

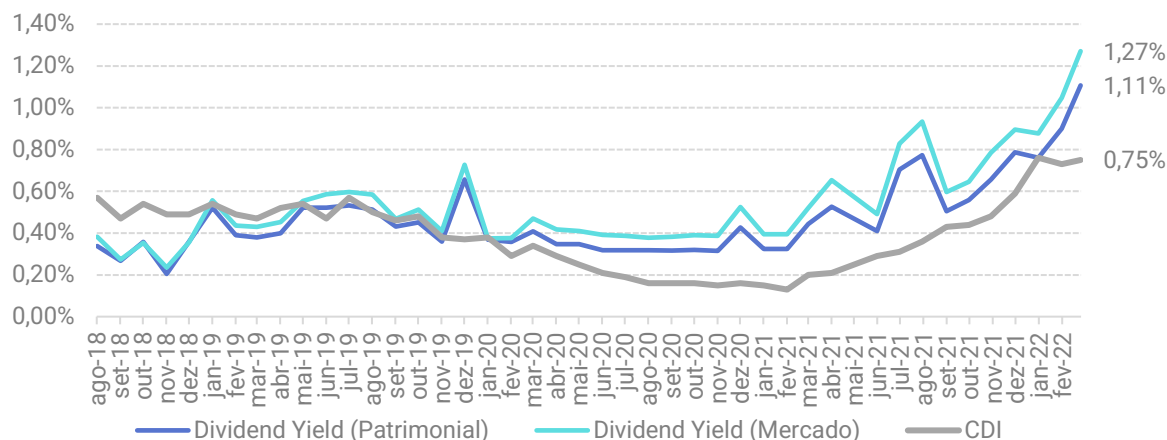
Fonte: BV Asset
Data base: 25/02/2022

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%										
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%										

Fonte: BV Asset
Data base: 25/02/2022

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



Fonte: BV Asset
Data base: 25/02/2022

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%											0,62%
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%											1,76%

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.

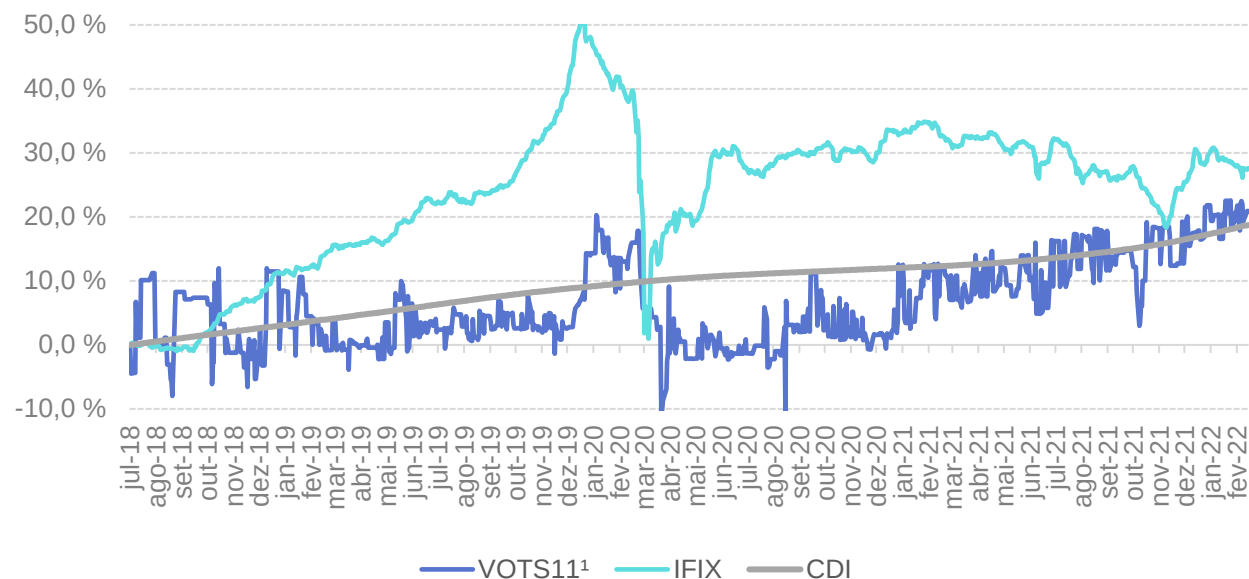
Fonte: BV Asset
Data base: 25/02/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
VOTS11 (Cota de Mercado)	2,43%	1,76%	15,38%	7,04%
VOTS11 (Cota Patrimonial)	0,74%	0,62%	6,13%	17,92%
IFIX	-1,29%	-2,27%	-5,04%	27,48%
CDI	0,75%	1,49%	5,65%	18,60%

¹ Desde 20/07/2018
Fonte: BV Asset e QantumAxis
Data base: 25/02/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuantumAxis
Data base: 25/02/2022

Liquidez

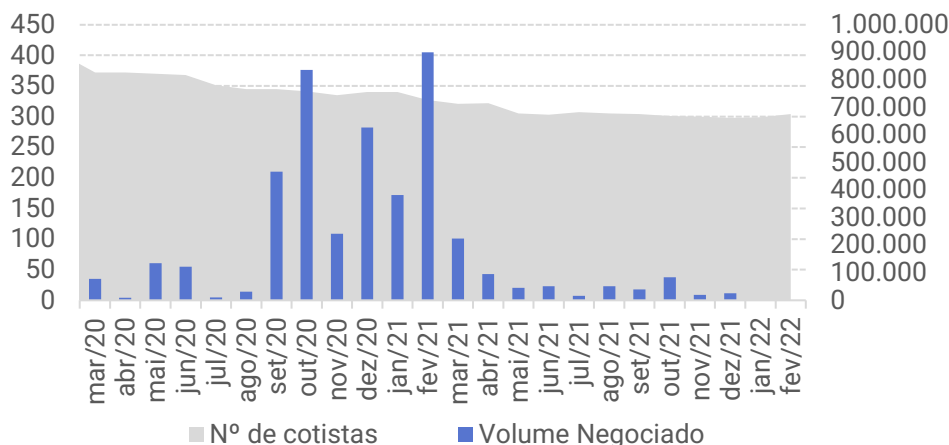
VOTS11 (R\$)	Fevereiro 2022	2022	12 meses
Volume Negociado	40.029,98	25.079,8	1.550.778,8
Negociações	66	85	1.096
Giro ¹	0,06%	0,04%	2,2%

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

Fonte: B3
Data base 25/02/2022

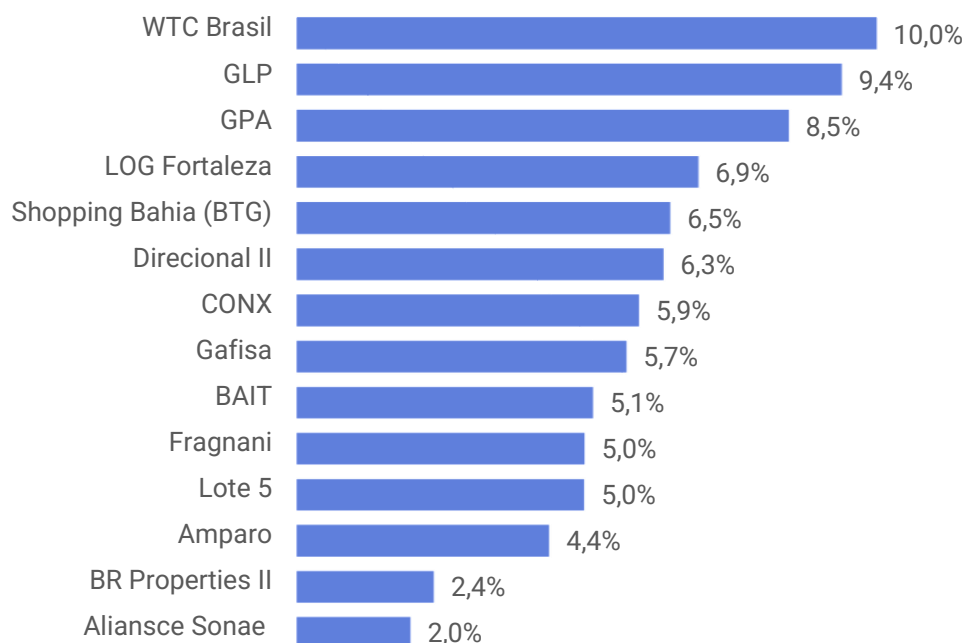
Nº Cotistas

(R\$)



Carteira do Fundo

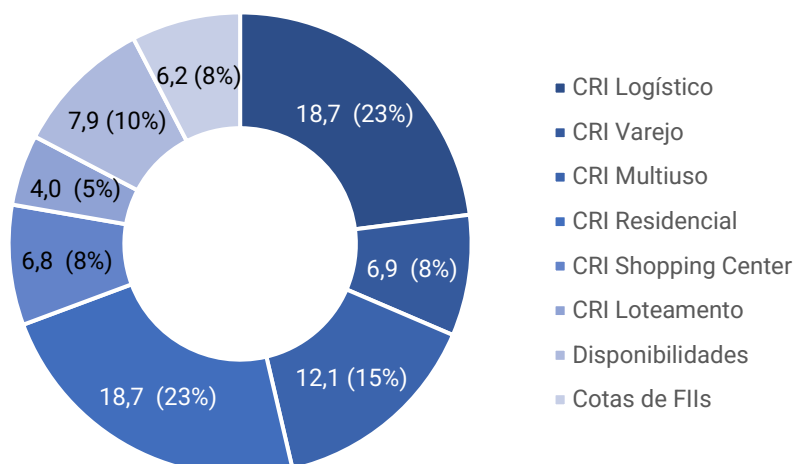
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 25/02/2022

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	18,7
CRI Varejo	6,9
CRI Multiuso	12,1
CRI Residencial	18,7
CRI Shopping Center	6,8
CRI Loteamento	4,0
Disponibilidades	7,9
Cotas de FIIs	6,2
Patrimônio Líquido	80,8



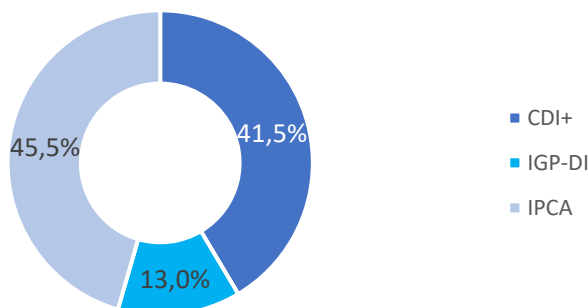
Fonte: BV Asset
Data base: 25/02/2022

Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	27,8
IGP-DI	8,8
IPCA	30,6
Total CRIs	67,1
Patrimônio Líquido	80,8

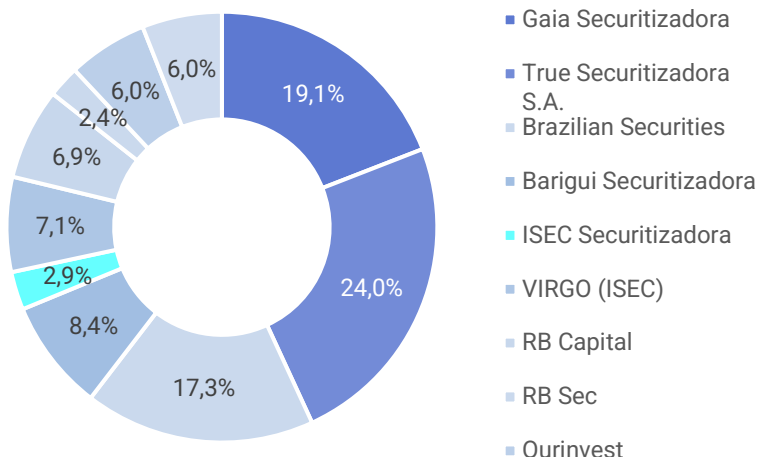
Fonte: BV Asset
Data base: 25/02/2022



Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	12,8
True Securitizadora S.A.	16,1
Brazilian Securities	11,6
Barigui Securitizadora	5,6
ISEC Securitizadora	1,9
VIRGO (ISEC)	4,8
RB Capital	4,6
RB Sec	1,6
Ourinvest	4,0
Habitasec	4,0
Total CRIs	67,1
Patrimônio Líquido	80,8

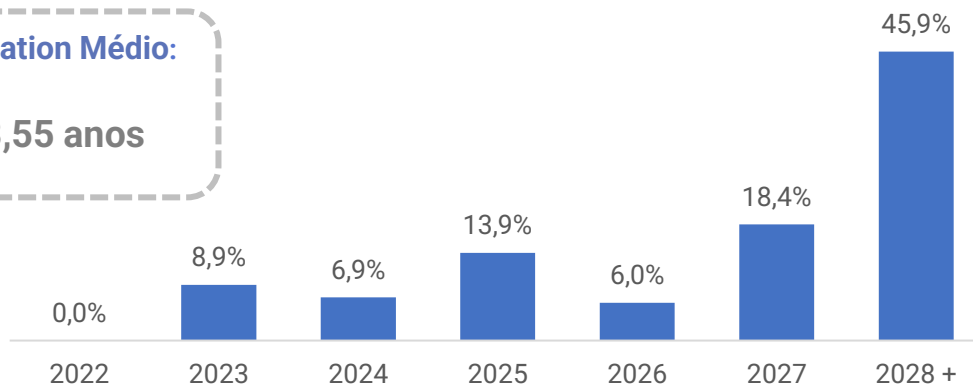
Fonte: BV Asset
Data base: 25/02/2022



Vencimento (% CRIs)

Duration Médio:

3,55 anos



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	8,1	12,05%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380 ^a	1 ^a	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	7,6	11,32%	GLP	Gaia Securitizadora	108 ^a	4 ^a	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,6	8,35%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizadora	66 ^a	1 ^a	18L1179520	dez-18	jan-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,2	7,77%	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	2,87%	BR Properties II	ISEC Securitizadora	26 ^a	1 ^a	18B0898471	fev-18	mar-23	CDI +	0,70%	Trimestral	Trimestral	Logístico
CRI	4,6	6,86%	Gafisa	RB Capital	275 ^a	1 ^a	20I0668028	set-20	set-24	CDI +	6,00%	Mensal	Bullet	Residencial
CRI	4,1	6,17%	BAIT	True Securitizadora S.A.	454 ^o	1 ^a	21I0566602	set-21	set-25	IPCA	7,00%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	4,8	7,12%	CONX	VIRGO (ISEC)	241 ^a	4 ^a	21G0688208	jul-21	jul-27	IPCA	6,35%	Mensal	anual	Residencial
CRI	5,1	7,63%	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	2,39%	Aliansce Sonae	RB Sec	347 ^a	1 ^a	21G0065100	jul-21	jul-28	IPCA	4,62%	Mensal	Vencimento	Shopping Center
CRI	6,9	10,23%	GPA	True Securitizadora S.A.	345 ^o	1 ^a	20L0687041	dez-20	dez-29	IPCA	4,85%	Mensal	Mensal	Varejo
CRI	3,5	5,26%	Amparo	Brazilian Securities	378 ^a	1 ^a	17A0060699	jan-17	dez-37	IGP-DI	10,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	4,0	5,99%	Lote 5	OURINVEST	35 ^a	1 ^a	21E0750441	mai-21	jun-37	IPCA	9,00%	Mensal	Mensal	Loteamento
CRI	4,0	6,00%	Fragnani	Habitasec	311 ^a	1 ^a	21L1280777	dez-21	dez-33	IPCA	8,50%	Mensal	Mensal	Multiuso
Ativo	Montante (R\$ milhões)	% FIIs		Ticker		Gestor		Dividendos		Preço Médio		DY		Tipo
FII	3,6	57,97%		BLMG11		Bluemacaw		0,88		102,45		0,86%		Logístico
FII	1,7	27,29%		VTLT11		BV Asset		0,83		110,43		0,75%		Logístico
FII	0,9	14,74%		GTWR11		BV Asset		0,74		108,78		0,68%		Escritório

Fonte: BV Asset
Data base: 25/02/2022



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).

