

Fundo de Investimento Imobiliário

Securities Master

Relatório do Gestor – Outubro 2021



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 81,43

Cota Patrimonial

R\$ 97,44

Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 80,6 milhões

Nº de cotistas

304

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 39 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 0,64

Dividend Yield¹

0,66%

Retorno Mensal²

-0,54%

Retorno no Ano³

4,11%

Fonte: BV Asset
Data base: 29/10/2021

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.

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.

Outubro 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.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Os mercados foram pegos de surpresa em outubro, pela decisão do governo brasileiro de anunciar despesas sociais acima do teto constitucional de gastos para 2022. Para viabilizar o pagamento de parcelas de 400 reais aos 17 milhões de beneficiários do Auxílio Brasil no próximo ano, o governo emendou a PEC 23/21 dos Precatórios para mudar a correção do limite de gastos públicos pelo IPCA, projetado no acumulado em doze meses até dezembro do exercício anterior, e não mais até junho. Juntamente com o espaço aberto pela limitação com expedição de precatórios estimado em R\$44,6 bilhões, as despesas discricionárias poderiam crescer em até R\$91,6 bilhões.

Ainda sem definição sobre a aprovação dessa emenda constitucional, com discussões até mesmo sobre um plano B de decretação de novo estado de calamidade para financiar as maiores despesas do programa social e precatórios, as condições financeiras devem seguir apertadas no curto prazo. Todavia, ainda acreditamos em uma solução institucional que limite os gastos do governo ao montante de cerca de 1% do PIB.

Com a deterioração da perspectiva fiscal ou, na melhor das hipóteses, de um adiamento do processo de consolidação fiscal, o Copom reagiu mais intensamente com ajuste da taxa básica de juros em 150bps para 7,75% a.a. em outubro, após duas elevações do ritmo de 100bps. Além disso, os dirigentes sinalizaram outra elevação de mesma magnitude para a próxima reunião indicando como apropriado que o aperto monetário avance ainda mais em território contracionista.

Assim, esperamos uma elevação adicional de 150bps da taxa Selic na reunião do Copom de dezembro, com eventual moderação do ritmo doravante no 1T22 até 10,75%. As incertezas domésticas devem manter a taxa de câmbio mais desvalorizadas, sobrepujando o efeito de um maior carregamento da taxa de juros. Passamos a trabalhar no cenário base com um valor de 5,50 reais ante 5,20 reais para 2021 e 5,40 reais para 2022. Agora esperamos IPCA de 9,2% e 4,5% para este e o próximo ano, respectivamente, e crescimento do PIB de 5,0% para 2021 e 1,1%, este revisado em 0,9p.p. para baixo.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 14 papéis (R\$ 66,5 milhões), divididos nos setores logístico (R\$ 15,7 milhões, 19,5% do PL), multiuso (R\$ 16,0 milhões, 19,9% do PL), residencial (R\$ 20,7 milhões, 25,7% do PL) e *shopping center* (R\$ 7,5 milhões, 9,3% do PL). Sendo as principais divisões por indexador: 58,5% indexada ao CDI e 41,5% ao IPCA/IGP-DI.

No mês de outubro o fundo recebeu R\$ 545 Mil em amortizações sendo R\$ 106 Mil do Shopping Bahia, 143 Mil do papel da Cyrela e R\$ 104 Mil do papel do Matarazzo Hospitality. As três amortizações juntas representam 65% das amortizações recebidas no mês.

O fundo fechou Outubro com R\$ 6,5 milhões em cotas de outros FIIs e com R\$ 8,2 milhões em caixa (aproximadamente 10,2% do PL do fundo, caixa esse basicamente oriundo de amortizações do mês corrente, além de operações realizadas no mercado secundário e recurso necessário para a distribuição mensal).

Conforme comentado no relatório de gestão do mês de setembro, 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.

Mercado Secundário: em outubro fizemos a venda integral do CRI EVEN, papel que tem uma remuneração de CDI+1,75% e vencimento em 09/2026. A decisão de venda se deu pois além de estarmos analisando a aquisição de novos CRIs que nos parecem mais atrativos (garantias bem robustas e com remuneração bem acima desse papel), esse CRI estava abaixo da media de rentabilidade da carteira atual, reduzindo assim o potencial de distribuição do fundo na margem.

Marcação a mercado: No mês de outubro as Ntn-bs apresentaram uma nova abertura (desvalorização do PU/aumento da taxa) bastante expressiva, como exemplo, a Ntn-b 2028 apresentou uma abertura de aproximadamente 16%, gerando novamente um impacto negativo significativo na precificação (MtM) dos CRIs atrelados ao IPCA, bem como na cota patrimonial do fundo. Em contrapartida o IPCA continua apresentando um tendencia de alta, beneficiando os papéis indexados a esse índice, acumulando uma alta de aproximadamente 10% em 12 meses.

As cotas de FIIs tbm seguiram uma desvalorização importante seguindo o IFIX: -1,43% em outubro, e -9,69% acumulado em 2021.

Comentário do Gestor

O Fundo

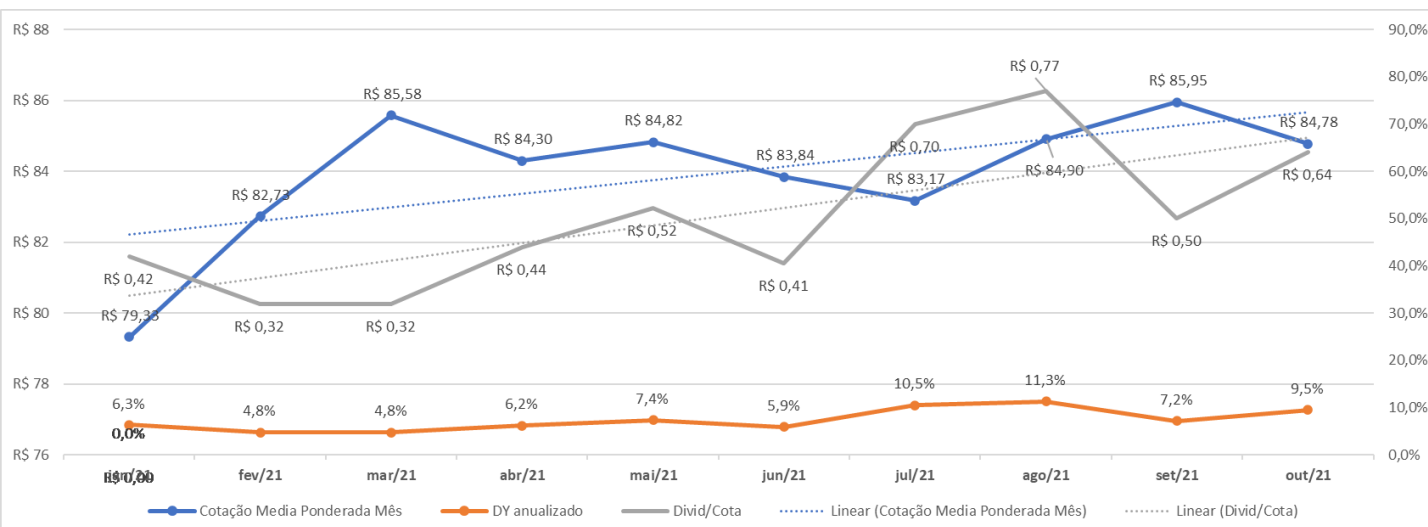
Os dividendos declarados em outubro foram de R\$ 0,64/cota (yield patrimonial de 0,66% o que representa 136,83% do CDI do período e 7,88% anualizado, e yield sobre a cota de mercado de 0,79% (o que representa 163,74% do CDI do período) e anualizado 9,5%.

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de outubro em R\$ 97,44, enquanto a cota negociada em bolsa ficou em R\$ 81,43, com uma diferença de -16,4% que, na nossa opinião não se justifica.

A rentabilidade efetiva mensal do fundo foi de -0,54% no mês enquanto que o acumulado do ano está em 4,11%, o equivalente a 137,1% do CDI no mesmo período.

Abaixo mostramos um gráfico que compara a cota media de mercado com os dividendos por cota distribuídos pelo fundo. Nota-se uma pequena retração do valor médio de mercado (-1,36%),

Vale destacar o bom desempenho da distribuição mensal (R\$0,64/cota) ficando acima das medias anteriores e evidenciando novamente a tendencia de alta, resultado das ultimas alocações e melhor equilíbrio das exposições aos diferentes indexadores promovida pela gestão.



Composição do Resultado Contábil do Fundo

	Outubro 2021(R\$)	2021 (R\$)
Receita Total	1.504.010	8.740.459
Receita de CRIs	1.239.876	7.058.437
Receita de FII's	250.068	1.480.587
Receita com Outros Fundos de Investimento	14.066	202.219
Outras Receitas/Ajustes Operacionais	0	-784
Despesa Total	-629.730	-1.343.793
Despesas Administrativas	-349.586	-1.046.736
Outras Despesas/Ajustes Operacionais ²	-280.144	-297.057
Rendimentos Totais	874.279	7.396.666
Resultado a ser Distribuído¹	529.864	4.277.783
Quantidade de Cotas Emitidas	827.913	827.913
Distribuição por Cota	0,64	5,17
Resultado Acumulado no período	344.415	3.118.882

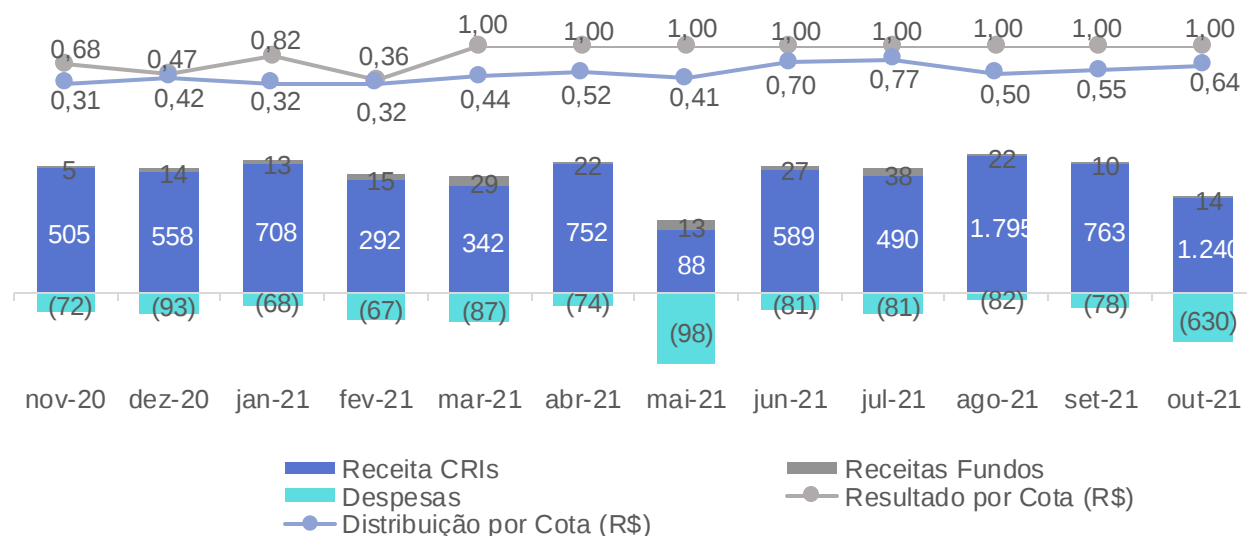
¹ A distribuição ocorre no 10º dia útil do mês subsequente.

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

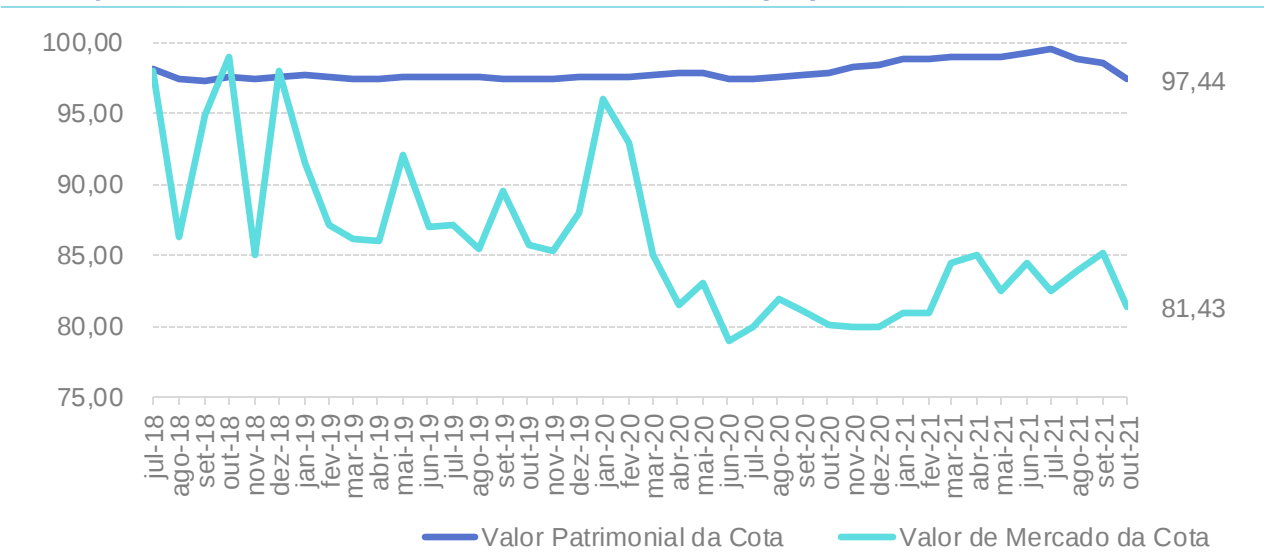
Fonte: BV Asset

Data base: 29/10/2021

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



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



Fonte: BV Asset
Data base: 29/10/2021

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	0,64		

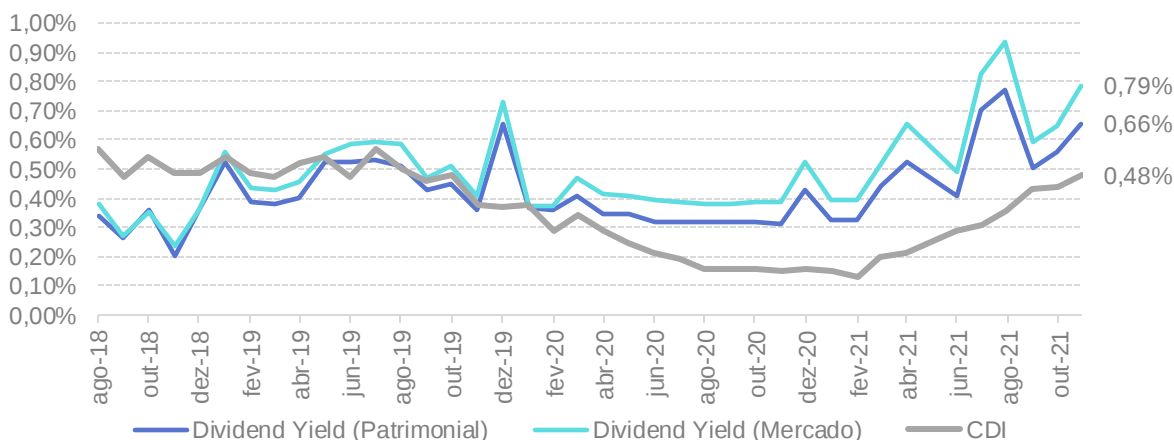
Fonte: BV Asset
Data base: 29/10/2021

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%	0,66%		
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%	0,79%		

Fonte: BV Asset
Data base: 29/10/2021

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%	-0,54%			4,11%
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%	-3,70%			8,31%

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: 29/10/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

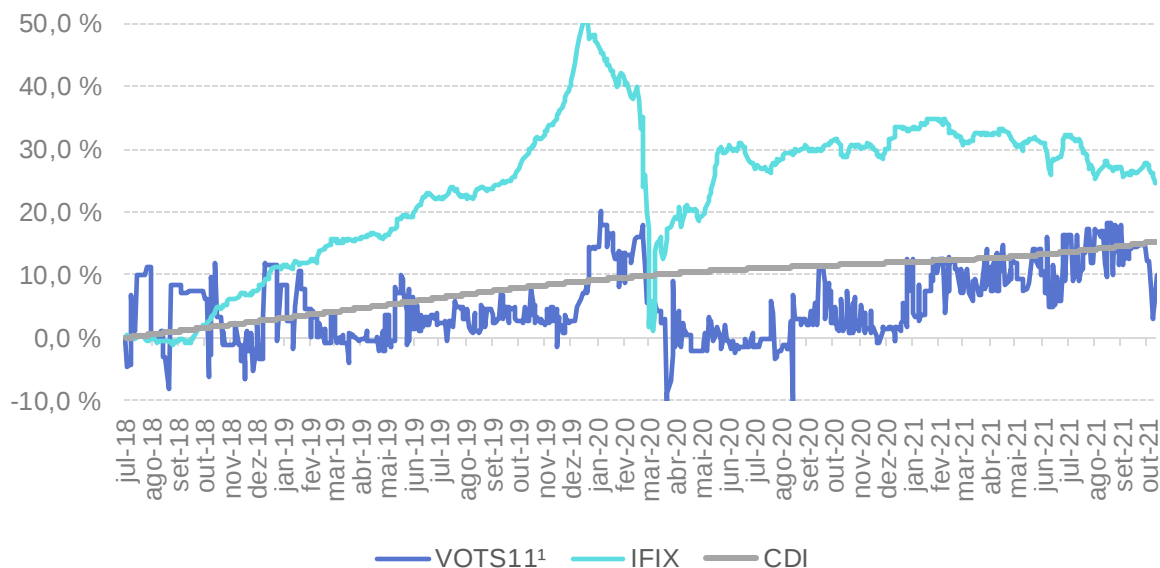
	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
VOTS11 (Cota de Mercado)	-3,70%	8,31%	9,05%	-1,57%
VOTS11 (Cota Patrimonial)	-0,54%	4,11%	5,35%	14,30%
IRX	-1,47%	-6,78%	-3,29%	24,43%
CDI	0,48%	3,00%	3,32%	15,30%

¹ Desde 20/07/2018

Fonte: BV Asset e QuntumAxis

Data base: 29/10/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



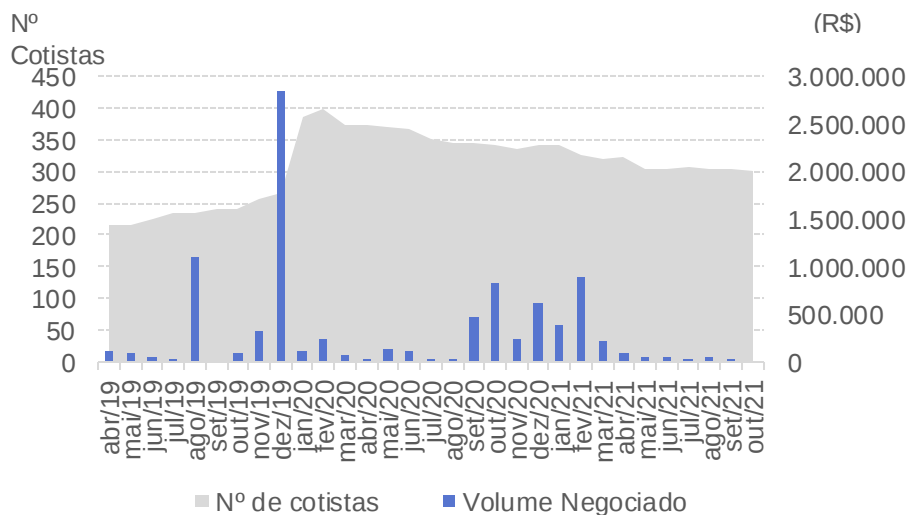
¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuantumAxis
Data base: 29/10/2021

Liquidez

VOTS11 (R\$)	Outubro 2021	2021	12 meses
Volume Negociado	39.073,9	2.431.501,4	3.508.524,0
Negociações	63	2.170	2.562
Giro ¹	0,1%	3,6%	5,2%

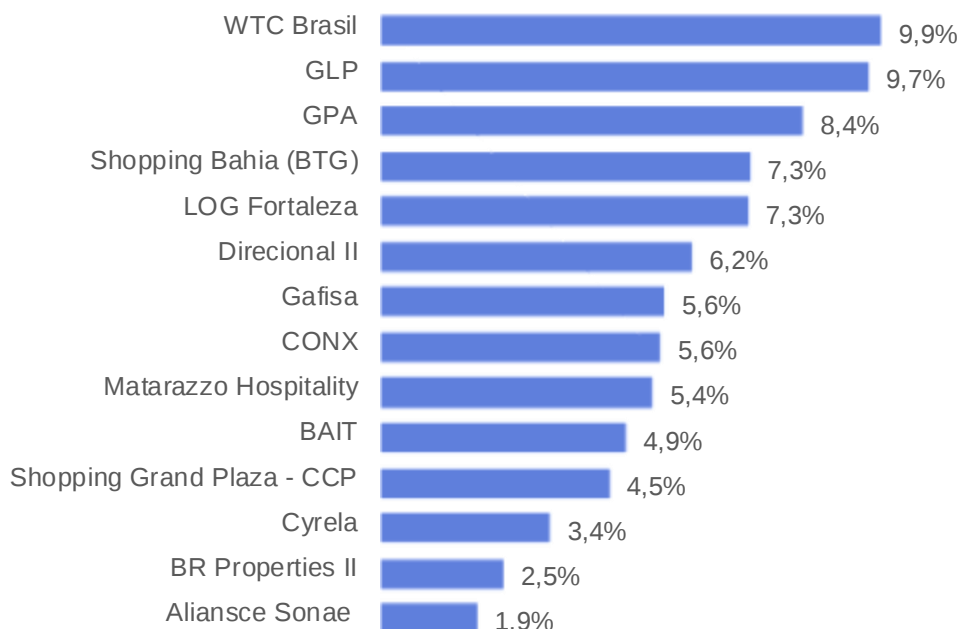
¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3
Data base 29/10/2021



Carteira do Fundo

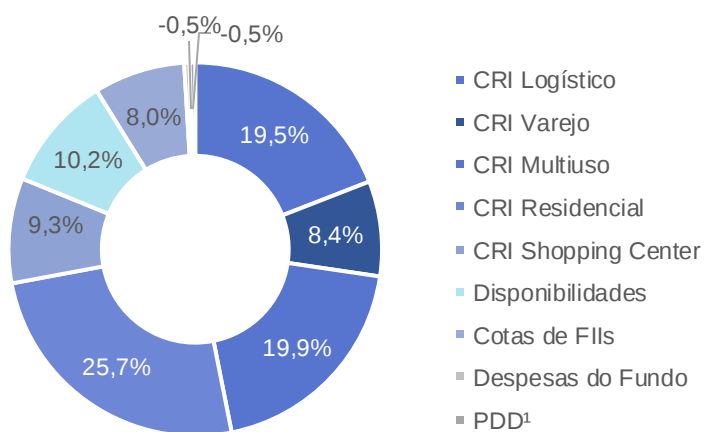
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 29/10/2021

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	15,7
CRI Varejo	6,8
CRI Multiuso	16,0
CRI Residencial	20,7
CRI Shopping Center	7,5
Disponibilidades	8,2
Cotas de FIIs	6,5
Despesas do Fundo	-0,4
PDD ¹	-0,4
Patrimônio Líquido	80,5



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.

Fonte: BV Asset

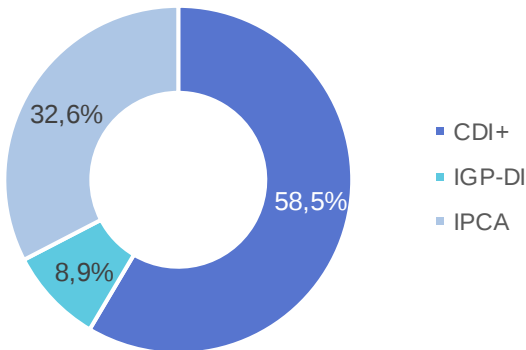
Data base: 29/10/2021

Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	39,0
IGP-DI	5,9
IPCA	21,7
Total CRIs	66,6
Patrimônio Líquido	80,5

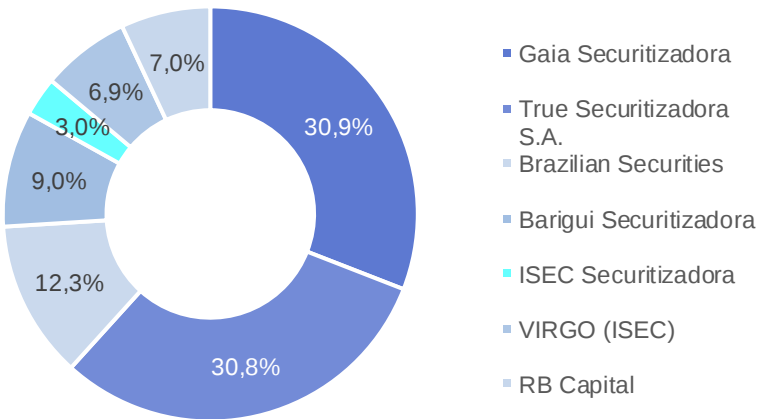
Fonte: BV Asset
Data base: 29/10/2021



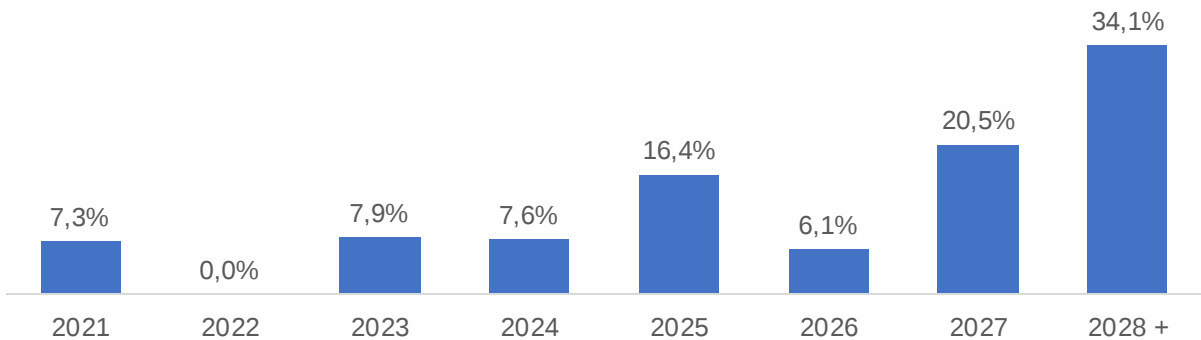
Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	20,1
True Securitizadora S.A.	20,0
Brazilian Securities	8,0
Barigui Securitizadora	5,9
ISEC Securitizadora	2,0
VIRGO (ISEC)	4,5
RB Capital	4,5
RB Sec	1,6
Total CRIs	66,6
Patrimônio Líquido	80,5

Fonte: BV Asset
Data base: 29/10/2021



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	12,02%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380 ^a	1 ^a	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	7,8	11,72%	GLP	Gaia Securitizadora	108 ^a	4 ^a	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,9	8,83%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizadora	66 ^a	1 ^a	18L1179520	dez-18	jan-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,9	8,88%	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	2,0	2,97%	BR Properties II	ISEC Securitizadora	26 ^a	1 ^a	18B0898471	fev-18	mar-23	CDI +	0,70%	Trimestral	Trimestral	Logístico
CRI	4,4	6,55%	Matarazzo Hospitality	True Securitizadora S.A.	217 ^a	1 ^a	20B0929369	fev-20	dez-21	CDI +	4,75%	Bullet	Bullet	Multiuso
CRI	4,5	6,83%	Gafisa	RB Capital	275 ^a	1 ^a	20I0668028	set-20	set-24	CDI +	6,00%	Mensal	Bullet	Residencial
CRI	3,9	5,90%	BAIT	True Securitizadora S.A.	454 ^o	1 ^a	21I0566602	set-21	set-25	IPCA	7,00%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	3,7	5,50%	Shopping Grand Plaza - CCP	Gaia Securitizadora	94 ^a	4 ^a	16I0994037	set-16	out-26	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	2,7	4,09%	Cyrela	Gaia Securitizadora	102 ^a	4 ^a	17G0848381	jul-17	jan-23	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	4,5	6,74%	CONX	VIRGO (ISEC)	241 ^a	4 ^a	21G0688208	jul-21	jul-27	IPCA	6,35%	Mensal	anual	Residencial
CRI	5,0	7,49%	Direcional II	True Securitizadora S.A.	371 ^o	1 ^o	21D0737500	abr-21	abr-28	IPCA	4,80%	Mensal	anual apartir de abril 2026	Residencial
CRI	1,6	2,34%	Aliansce Sonae	RB Sec	347 ^a	1 ^a	21G0065100	jul-21	jul-28	IPCA	4,62%	Mensal	Vencimento	Shopping Center
CRI	6,8	10,15%	GPA	True Securitizadora S.A.	345 ^o	1 ^a	20L0687041	dez-20	dez-29	IPCA	4,85%	Mensal	Mensal	Varejo

Fonte: BV Asset
Data base: 29/10/2021



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).

