

Fundo de Investimento Imobiliário

Securities Master

Relatório do Gestor – Dezembro 2021



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 85,50

Cota Patrimonial

R\$ 98,61

Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 81,6 milhões

Nº de cotistas

298

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 20 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 0,75

Dividend Yield¹

0,76%

Retorno Mensal²

1,34%

Retorno no Ano³

6,75%

Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021

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.

Dezembro 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 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

Com a pandemia sob controle e o avanço da vacinação no país, as atenções voltaram-se para o encaminhamento da PEC dos Precatórios no Congresso. O texto aprovado na Câmara dos Deputados foi parcialmente mudado no Senado, porém teve a votação concluída na Casa no começo do mês. Em acordo das lideranças parlamentares, permitiu-se a promulgação de pontos em comum, retornando à Câmara a parte alterada pelos senadores, a qual foi, enfim, finalizada em meados de dezembro.

Virada a página que abrirá espaço de R\$ 110 bilhões no orçamento federal de 2022, o destaque passou então para a dinâmica econômica e a condução da política monetária.

Após o decepcionante PIB do 3T21, o qual retraiu-se marginalmente pelo 2º trimestre consecutivo, os dados de atividade econômica apresentaram recuos no começo do último trimestre do ano. De fato, as principais pesquisas do IBGE de indústria, comércio e serviços variaram negativamente em outubro, assim como o IBC-Br do mês, a proxy do PIB mensal calculado pelo Banco Central.

Ele apresentou queda de -0,40% m/m, após recuo em setembro. Ademais, houve revisões para baixo dos meses recentes com a queda acumulada entre junho e setembro passando de -0,2% para -1,0%. O IBC-Br agora se encontra -3,1% abaixo de fevereiro deste ano, período imediatamente anterior às medidas de restrição de mobilidade social impostas em março/abril, e o pico da recuperação recente. Além disso, a atividade econômica ainda está abaixo do patamar pré-pandemia (fev/20), em -1,9%.

Assim, carregando estatístico (carry-over) para o 4T21 está em -0,9% t/t, enquanto para o ano ele agora ficou em +4,2%. Com alguma recuperação esperada nos últimos meses do ano, esses números são, por ora, compatíveis com a nossa projeção de 4,5% para o PIB de 2021.

Mesmo assim, o Copom manteve o ritmo de ajuste monetário da reunião anterior e elevou a taxa Selic em 150bps para 9,25% a.a. Esta foi a 7ª alta consecutiva.

Ressaltando o risco de desancorarem das expectativas para prazos mais longos, os dirigentes sinalizaram outra elevação de mesma magnitude para a próxima reunião e indicaram como apropriado que o aperto monetário avance significativamente em território contracionista. Ademais, reforçou que irá perseverar em sua estratégia até que se consolide não apenas o processo de desinflação como também a ancoragem das expectativas em torno de suas metas.

Assim, esperamos uma elevação de 150bps da taxa Selic na reunião do Copom de fevereiro, com eventual moderação do ritmo doravante no 1T22, ou ainda, 100bps na reunião subsequente, em março. Esperamos, por ora, que o arrefecimento das pressões correntes e a ancoragem das expectativas de inflação possam encerrar o ciclo em 11,75% a.a.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 14 papéis (R\$ 65,7 milhões), divididos nos setores logístico (R\$ 18,7 milhões, 22,9% do PL), multiuso (R\$ 11,6 milhões, 14,2% do PL), residencial (R\$ 20,9 milhões, 25,6% do PL) e *shopping center* (R\$ 7,3 milhões, 9,0% do PL). Sendo as principais divisões por indexador: 51,3% indexada ao CDI e 48,7% ao IPCA/IGP-DI.

O fundo fechou dezembro com R\$ 6,5 milhões em cotas de outros FIIs e com R\$ 10,1 milhões em caixa decorrente de algumas amortizações no mês passado, como o CRI Matarazzo, que foi 100% liquidado atenciosamente e também a venda no mercado secundário do CRI da Even (CDI+1,75%) para um melhor reposicionamento de retorno, dado que as novas alocações estão sendo feitas a patamares de prêmios bem superiores, evidenciado pela alocação de R\$ 3.5 mm no CRI da Química Amparo (IGPM + 10,0%) no mês atual. Além disso, a gestão já possui outras alocações em aprovação que devem ser liquidadas durante o mês de Janeiro/21.

Conforme comentado no relatório de gestão do mês de Novembro, a equipe de gestão vem atentamente buscando uma melhor gestão do caixa, buscando alocar em ativos com maior rentabilidade com intuito de 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 Novembro as Ntn-bs ficaram estáveis, com isso não houve impacto na precificação (MtM) dos CRIs atrelados ao IPCA, bem como na cota patrimonial do fundo. Além disso, o IPCA continua apresentando uma tendência de alta, beneficiando os papéis indexados a esse índice, acumulando uma alta de 10,96% em 12 meses.

Por fim, as cotas de FIIs apresentaram uma ligeira recuperação acompanhando o IFIX que registrou alta de 4,55% em Dezembro, e +6,90% acumulado em 2021.

Comentário do Gestor

O Fundo

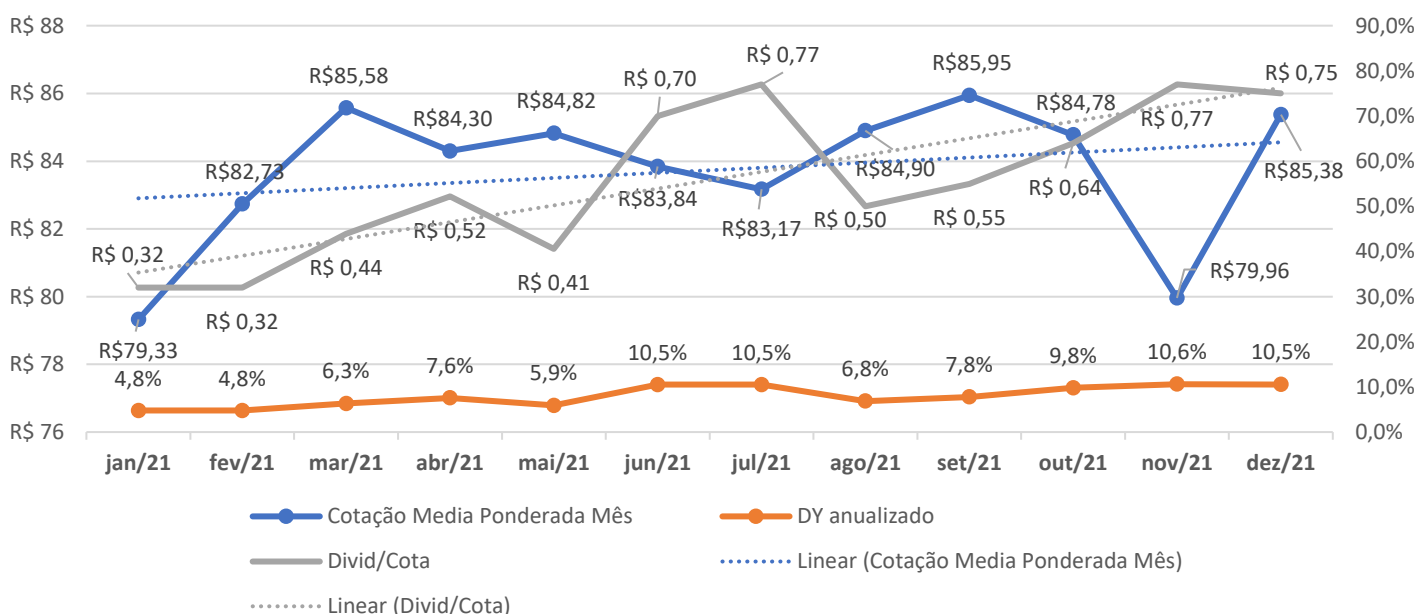
Os dividendos declarados em dezembro foram de R\$ 0,75/cota (yield patrimonial de 0,76% o que representa 100% do CDI do período) e yield sobre a cota de mercado de 0,88% (o que representa 115% do CDI do período).

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de dezembro em R\$ 98,61, enquanto a cota negociada em bolsa ficou em R\$ 85,50, com uma diferença de -13% que, na nossa opinião não se justifica.

A rentabilidade efetiva mensal do fundo foi de 1,34% no mês enquanto que o acumulado do ano está em 6,75%, o equivalente a 153,6% 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 alta do valor médio de mercado (+7,63%),

Vale destacar o bom desempenho da distribuição mensal (R\$0,75/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

	Dezembro 2021(R\$)	2021 (R\$)
Receita Total	1.117.806	11.082.634
Receita de CRIs	637.376	8.648.061
Receita de FILs	415.631	2.129.406
Receita com Outros Fundos de Investimento	64.798	305.951
Outras Receitas/Ajustes Operacionais	0	-784
Despesa Total	-162.658	-965.626
Despesas Administrativas	-121.229	-932.288
Outras Despesas/Ajustes Operacionais ²	-41.429	-33.338
Rendimentos Totais	955.148	10.117.008
Resultado a ser Distribuído¹	620.935	5.536.211
Quantidade de Cotas Emitidas	827.913	827.913
Distribuição por Cota	0,75	6,69
Resultado Acumulado no período	334.214	4.580.797

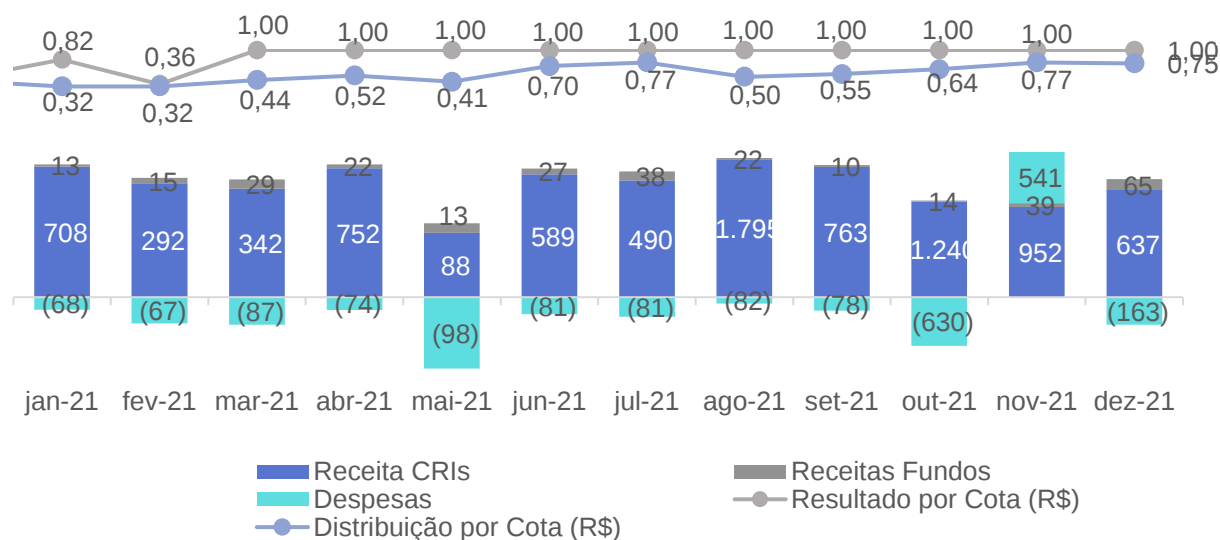
¹ A distribuição ocorre no 10º dia útil do mês subsequente.

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

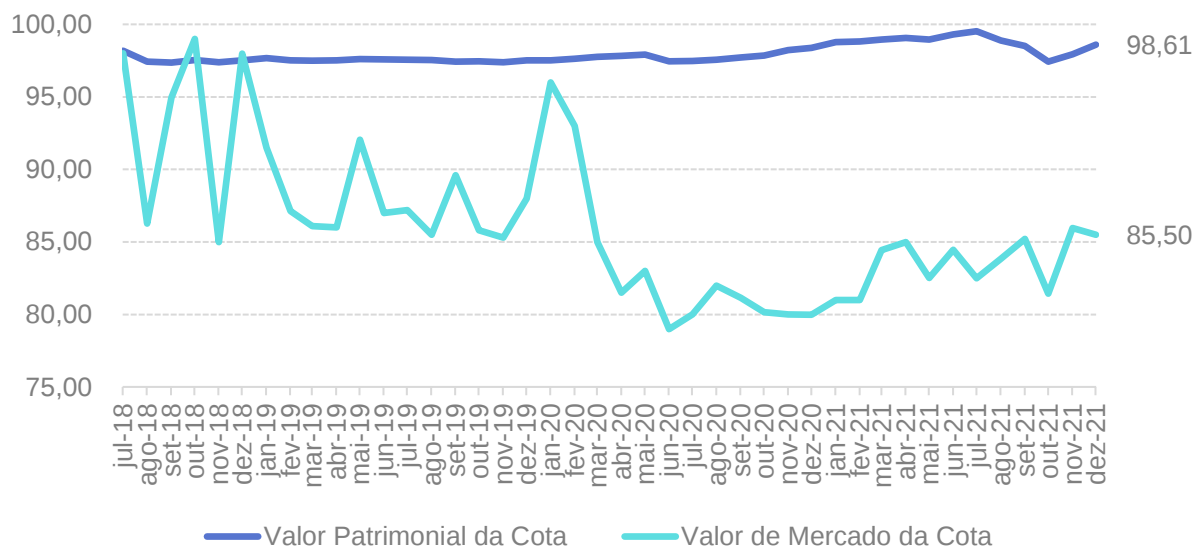
Fonte: BV Asset

Data base: 31/12/2021

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: 31/12/2021

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	0,77	0,75

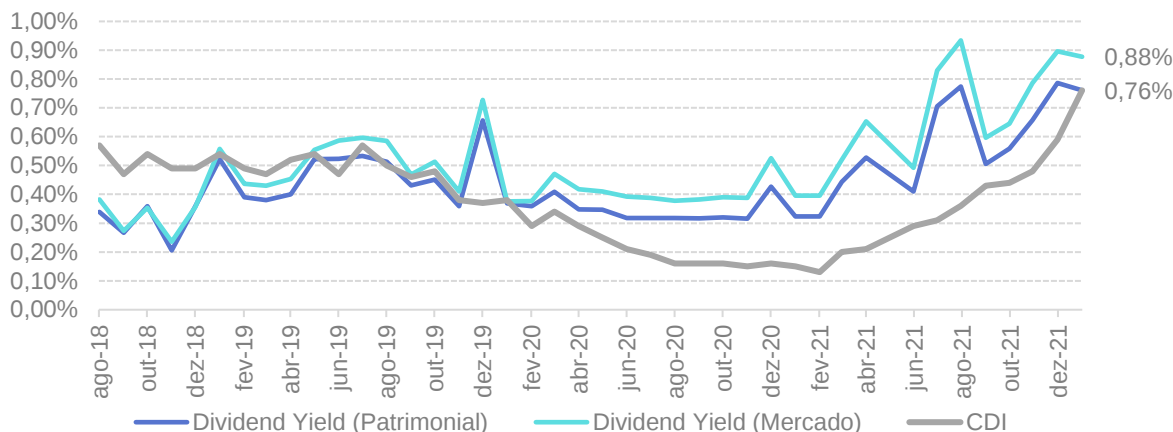
Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021

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%	0,79%	0,76%
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%	0,90%	0,88%

Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021

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%	1,18%	1,34%	6,75%
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%	6,51%	0,34%	15,75%

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: 31/12/2021

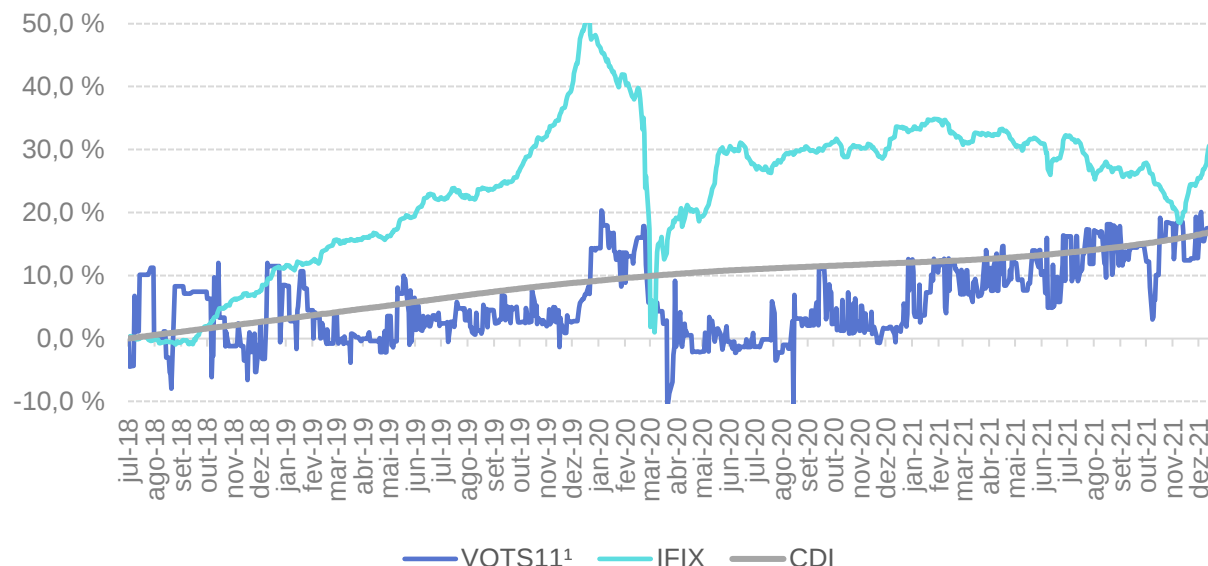
Rentabilidade Acumulada vs. Índices

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
VOTS11 (Cota de Mercado)	0,34%	15,75%	15,75%	5,19%
VOTS11 (Cota Patrimonial)	1,34%	6,75%	6,75%	17,20%
IFIX	8,78%	-2,28%	-2,28%	30,44%
CDI	0,76%	4,40%	4,40%	16,86%

¹ Desde 20/07/2018

Fonte: BV Asset e QuntumAxis
Data base: 31/12/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuantumAxis
Data base: 31/12/2021

Liquidez

VOTS11 (R\$)	Dezembro 2021	2021	12 meses
Volume Negociado	20.007,8	2.534.984,9	2.534.984,9
Negociações	45	2.244	2.244
Giro ¹	0,0%	3,6%	3,6%

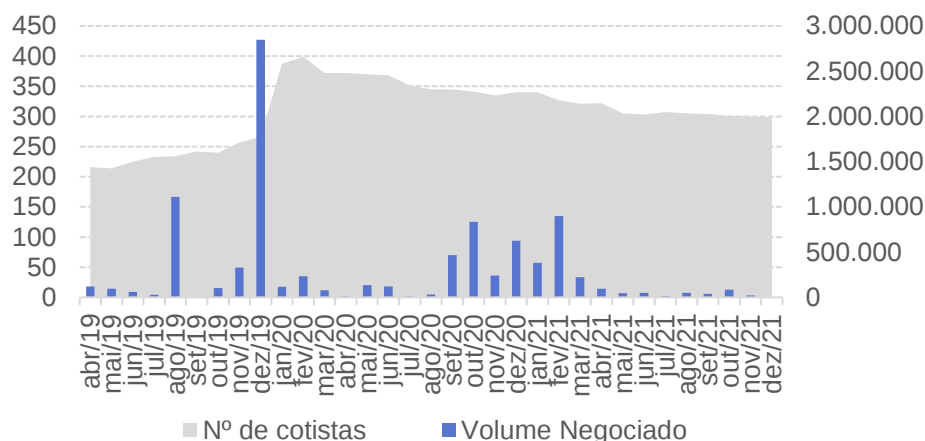
¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3

Data base 31/12/2021

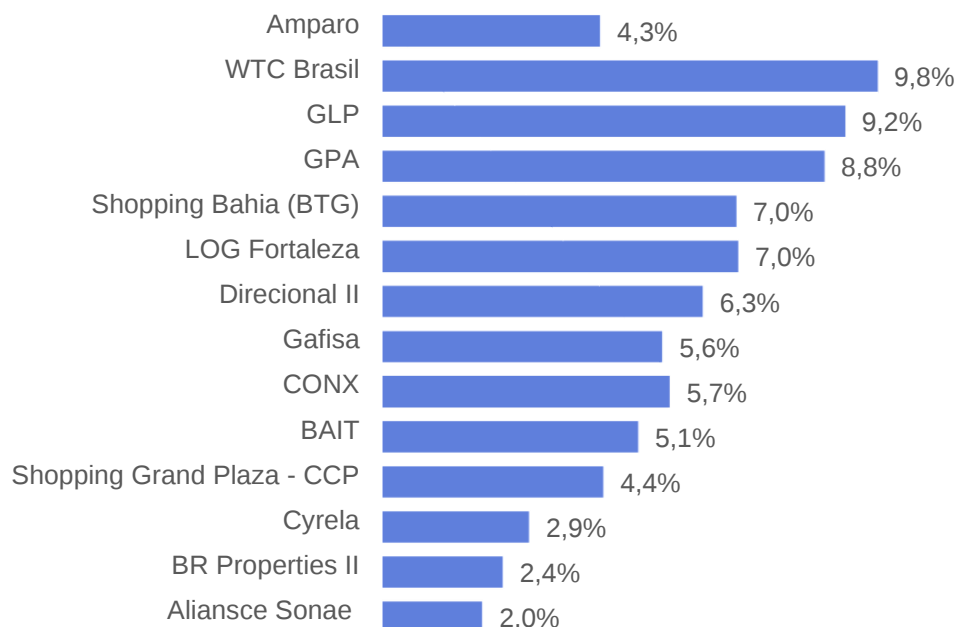
Nº Cotistas

(R\$)



Carteira do Fundo

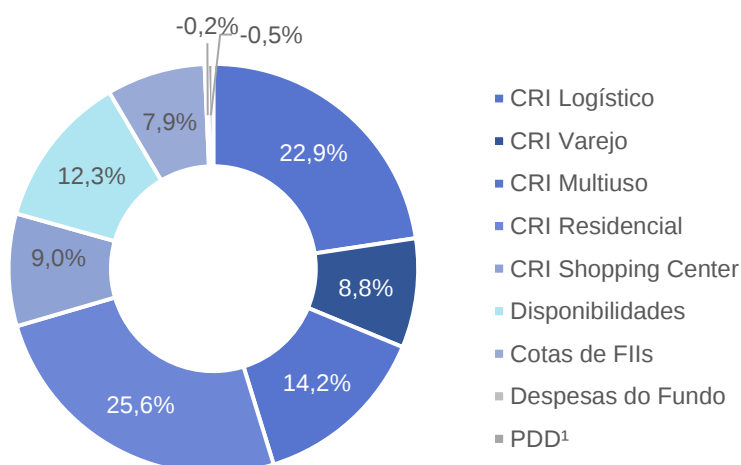
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	18,7
CRI Varejo	7,1
CRI Multiuso	11,6
CRI Residencial	20,9
CRI Shopping Center	7,3
Disponibilidades	10,1
Cotas de FIIs	6,5
Despesas do Fundo	-0,2
PDD ¹	-0,4
Patrimônio Líquido	81,6



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.

Fonte: BV Asset

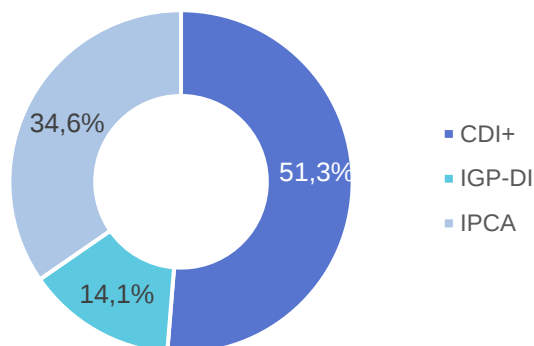
Data base: 31/12/2021

Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	33,7
IGP-DI	9,3
IPCA	22,7
Total CRIs	65,7
Patrimônio Líquido	81,6

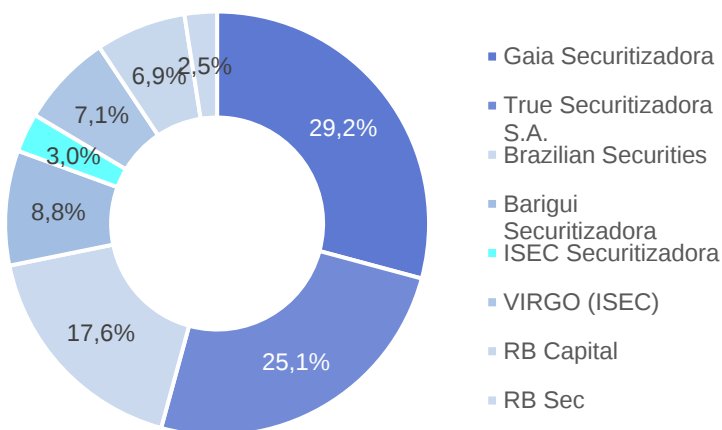
Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021



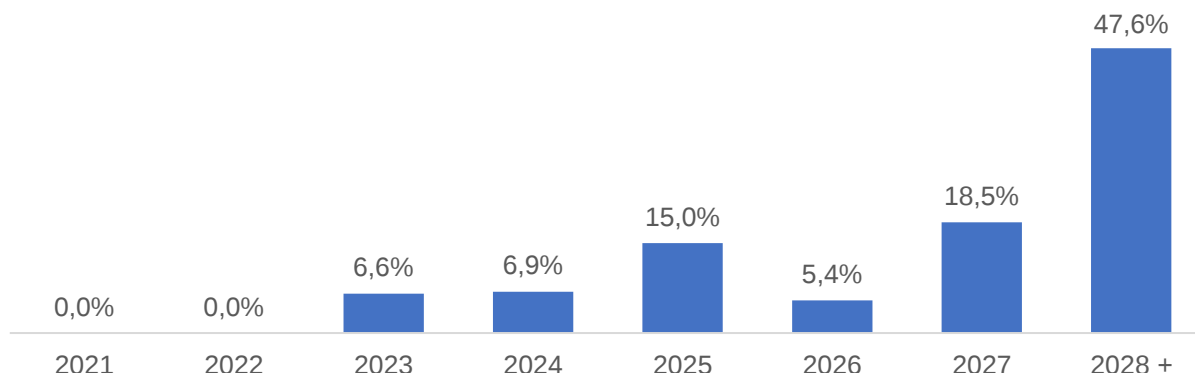
Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	19,2
True Securitizadora S.A.	16,5
Brazilian Securities	11,5
Barigui Securitizadora	5,8
ISEC Securitizadora	2,0
VIRGO (ISEC)	4,6
RB Capital	4,5
RB Sec	1,6
Total CRIs	65,7
Patrimônio Líquido	81,6

Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021



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	12,19%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380 ^a	1 ^a	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	7,5	11,39%	GLP	Gaia Securitizadora	108 ^a	4 ^a	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,8	8,76%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizadora	66 ^a	1 ^a	18L1179520	dez-18	jan-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,7	8,72%	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	2,98%	BR Properties II	ISEC Securitizadora	26 ^a	1 ^a	18B0898471	fev-18	mar-23	CDI +	0,70%	Trimestral	Trimestral	Logístico
CRI	4,5	6,90%	Gafisa	RB Capital	275 ^a	1 ^a	20I0668028	set-20	set-24	CDI +	6,00%	Mensal	Bullet	Residencial
CRI	4,1	6,30%	BAIT	True Securitizadora S.A.	454 ^o	1 ^a	21I0566602	set-21	set-25	IPCA	7,00%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	3,6	5,45%	Shopping Grand Plaza - CCP	Gaia Securitizadora	94 ^a	4 ^a	16I0994037	set-16	out-26	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	2,4	3,62%	Cyrela	Gaia Securitizadora	102 ^a	4 ^a	18F0924515	jul-17	jan-23	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	4,6	7,08%	CONX	VIRGO (ISEC)	241 ^a	4 ^a	21G0688208	jul-21	jul-27	IPCA	6,35%	Mensal	anual	Residencial
CRI	5,2	7,89%	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	2,47%	Aliansce Sonae	RB Sec	347 ^a	1 ^a	21G0065100	jul-21	jul-28	IPCA	4,62%	Mensal	Vencimento	Shopping Center
CRI	7,1	10,88%	GPA	True Securitizadora S.A.	345 ^o	1 ^a	20L0687041	dez-20	dez-29	IPCA	4,85%	Mensal	Mensal	Varejo
CRI	3,5	5,37%	Amparo	Brazilian Securities	378 ^a	1 ^a	17A0060699	jan-17	dez-37	IGP-DI	10,00%	Mensal	Mensal	Logístico

Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021



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).

