

Fundo de Investimento Imobiliário

Securities Master

Relatório do Gestor - Março 2022



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 84,03

Cota Patrimonial

R\$ 97,71

Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 80,8 milhões

Nº de cotistas

332

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 136,9 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 1,15

Dividend Yield¹

1,18%

Retorno Mensal²

1,26%

Retorno no Ano³

1,88%

Fonte: BV Asset
Data base: 31/03/2022

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.

Março 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

Com o controle da pandemia também aqui no país, representado pela significativa queda de novos casos e mortes em março, as atenções ficaram por conta dos reflexos do conflito entre Rússia e Ucrânia no nível de atividade, inflação e reação de política econômica no Brasil.

Com a escalada dos preços internacionais do barril de petróleo, a Petrobras anunciou para o dia 11 de março reajustes dos preços da gasolina, diesel e gás de cozinha (GLP). O valor médio da gasolina nas distribuidoras passou de R\$3,25 para R\$3,86/l, ou uma alta de 18,8%, enquanto o diesel subiu de R\$3,61 para R\$4,51/l, um aumento de 24,9%. Para o GLP, ele foi reajustado em 16,1%, passando de R\$3,86 para R\$4,48/kg.

Com o objetivo de atenuar os impactos nos preços finais ao consumidor, o Congresso, enfim, aprovou o projeto (PLP 11/2020) com mudanças nas regras de cobrança do ICMS sobre combustíveis e isenção de impostos federais (PLP 11/2020), sancionado na Lei Complementar 192/2022. Ademais, o Senado concluiu a votação de outro (PL 1.472/2021) que cria regras visando à estabilização do preço dos combustíveis, com um sistema de bandas de preços, para limitar sua variação, e uma conta federal para financiar essa ferramenta. Este ainda segue pendente de conclusão na Câmara. Além disso, ele estabelece um auxílio de até R\$ 300/mês para motoristas autônomos de baixa renda. Do lado fiscal, o impacto em renúncia tributária será de R\$19 bilhões. Caso a isenção fosse estendida à gasolina, a conta chegaria a R\$ 50 bilhões.

Já para a inflação ao consumidor, mais especificamente o IPCA, a contribuição o alívio seria apenas marginal, já que o peso do diesel nesta cesta é bem inferior ao da gasolina (0,3% vs. 6,5%). Tomando como base a evolução dos preços na semana dos reajustes, ela subiu 9% para 7,23 reais, na média para o Brasil ponderada pelos pesos das capitais no índice de inflação ao consumidor, ou então, um impacto adicional de quase 60bps. Até mesmo o repasse do diesel chegou ao consumidor (+15%) com impacto de +4bps, enquanto o gás de botijão adicionará cerca de 10bps no IPCA.

Em relação à política monetária, o Copom reduziu o ritmo de ajuste monetário da reunião anterior e elevou a taxa Selic em 100bps para 11,75% a.a. Foi a 9ª alta consecutiva.

O destaque do encontro ficou por conta da publicação do usual do cenário de referência e agora um alternativo. Ambos imputaram as premissas das expectativas de inflação e da trajetória para a taxa de juros extraídas da pesquisa Focus associadas à taxa de câmbio a R\$5,05/US\$, ante R\$5,45/US\$ na reunião anterior, corrigida pela paridade de poder de compra (PPC), porém diferindo apenas com relação a trajetória do preço do barril do petróleo.

No primeiro, as projeções de inflação elevaram-se em +1,7p.p. para +7,1% para 2022 e em +0,2p.p. para 3,4% para 2023. Diante da volatilidade da commodity em questão, em virtude da guerra entre Rússia e Ucrânia, o comitê usou a trajetória da curva futura na semana anterior à reunião do Copom, ou então, terminando o ano em US\$100/barril, e subindo 2% por ano a partir de então. Nesse cenário, as projeções de inflação do Copom situam-se em 6,3% para 2022 e 3,1% para 2023.

Para os próximos passos, os dirigentes sinalizaram outro ajuste de mesma magnitude da taxa básica de juros para a próxima reunião. Ademais, o Copom avaliou que o ciclo de juros é suficiente para a convergência da inflação para patamar em torno da meta ao longo do horizonte relevante. Destacou, por fim, que se faz necessário serenidade para avaliação da extensão e duração dos atuais choques.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Assim, mantida a perspectiva de moderação dos preços do barril do petróleo até o final do ano, esperamos nova elevação de 100bps da taxa Selic na reunião do Copom de maio. Uma alta residual em junho, hoje de menor probabilidade, estaria condicionada a evolução das hipóteses anteriormente descrita, encerrando o ciclo atual de aperto monetário próximo de 13% a.a.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 15 papéis (R\$ 71,0 milhões), divididos nos setores logístico (R\$ 18,3 milhões, 22,6% do PL), multiuso (R\$ 16,3 milhões, 20,1% do PL), residencial (R\$ 18,9 milhões, 23,4% do PL), *shopping center* (R\$ 6,8 milhões, 8,5% do PL) e loteamento (R\$ 3,7 milhões, 4,6% do PL). Sendo as principais divisões por indexador: 38,3% indexada ao CDI e 61,7% 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 no mês de Fevereiro dos CRIs Lote 5 (IPCA + 9,0%) e Fragnani (IPCA + 8,50%), além do CRI Durli (IPCA + 7,742%) que começou a pagar em Março.

Marcação a mercado: No mês de Março as NTN-Bs apresentaram fechamento (ex: B28 +5,35%), 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 do fundo apresentaram uma ligeira desvalorização na contramão do IFIX que registrou alta de 1,42% em Março.

Comentário do Gestor

O Fundo

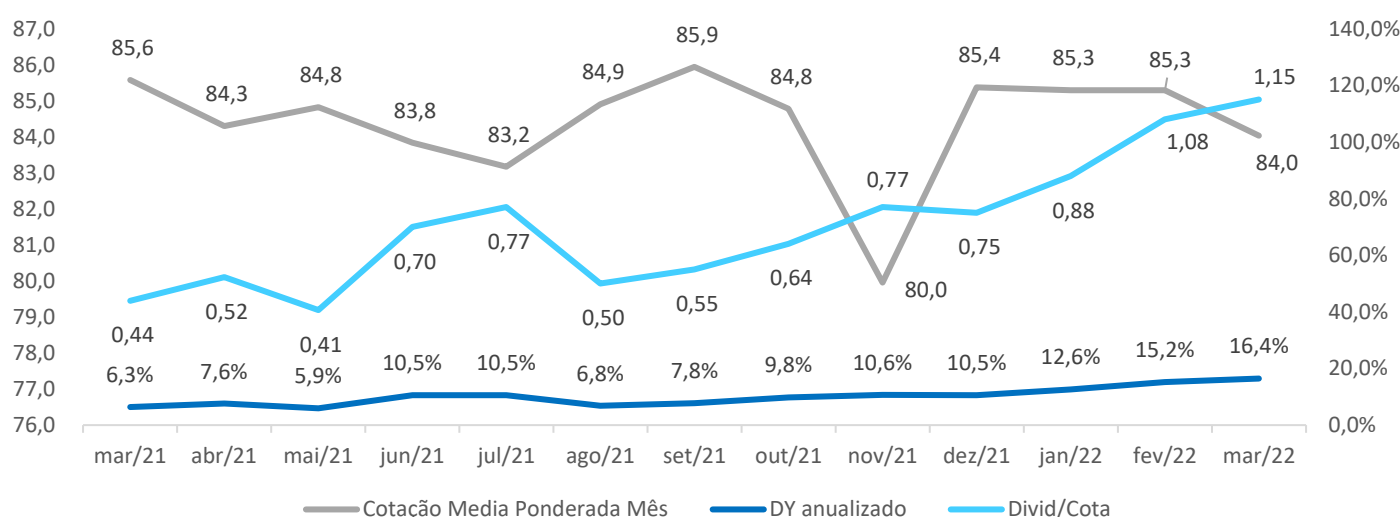
Os dividendos declarados em março foram de R\$ 1,15/cota (dividend yield patrimonial de 1,18% o que representa 127,9% do CDI do período) e sobre a cota média de mercado de 1,37% (o que representa 148,7% do CDI do período), projetando assim, um dividend yield anualizado de 16,4% sobre a cota média de mercado e 14,1% 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\$ 84,03, com uma diferença de -14% que, na nossa opinião não se justifica.

A rentabilidade efetiva mensal do fundo foi de 1,26% no mês, o equivalente a 136,8% 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 Março de 2022 (R\$ 1,15/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 (em R\$ milhares)

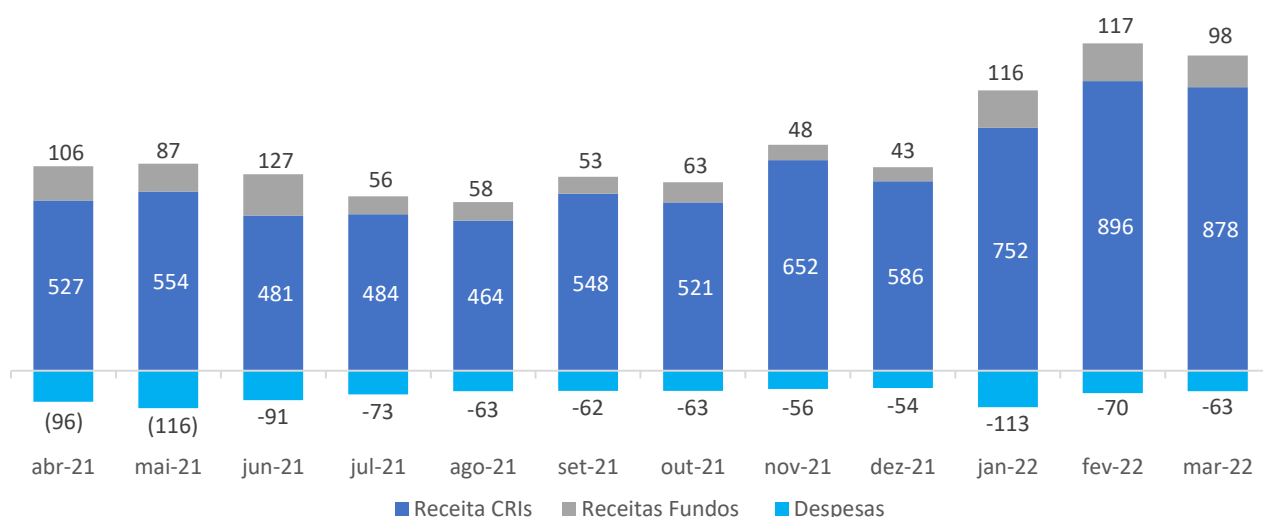
	Março 2022 (R\$)	2022 (R\$)
Receita Total	976	2.857
Receita de CRIs	878	2.525
Receita de FIIs	55	168
Outras Receitas	43	164
Despesa Total	-63	-207
Despesas Administrativas	-61	-201
Outras Despesas/Ajustes Operacionais	-2	-6
Rendimentos Totais	913	1.737
Quantidade de Cotas Emitidas	827.913	827.913
Distribuição por Cota¹	1,15	3,25

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

Fonte: BV Asset

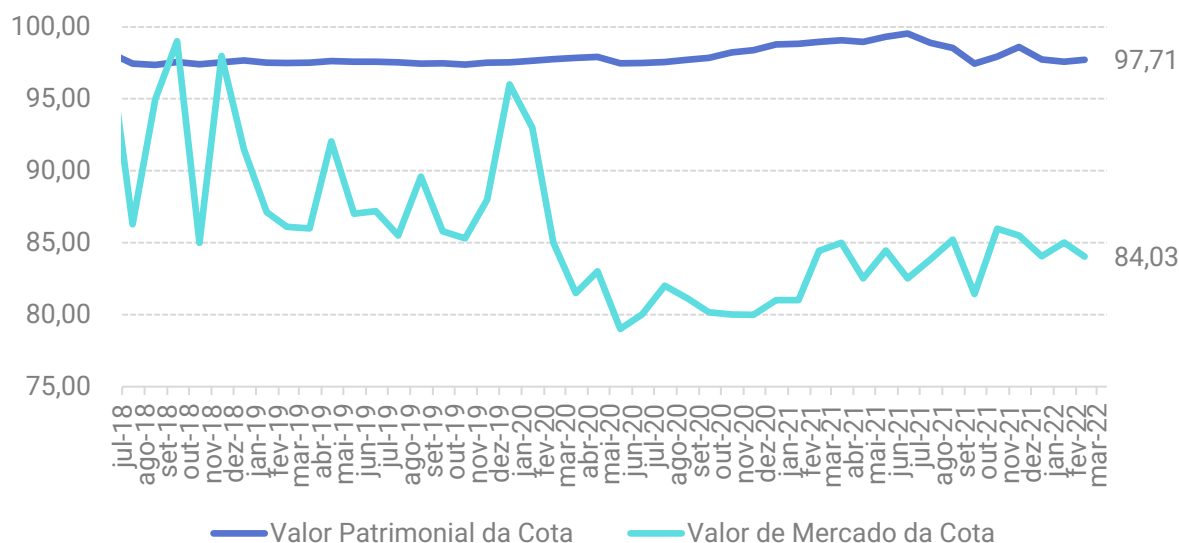
Data base: 31/03/2022

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: 31/03/2022

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									

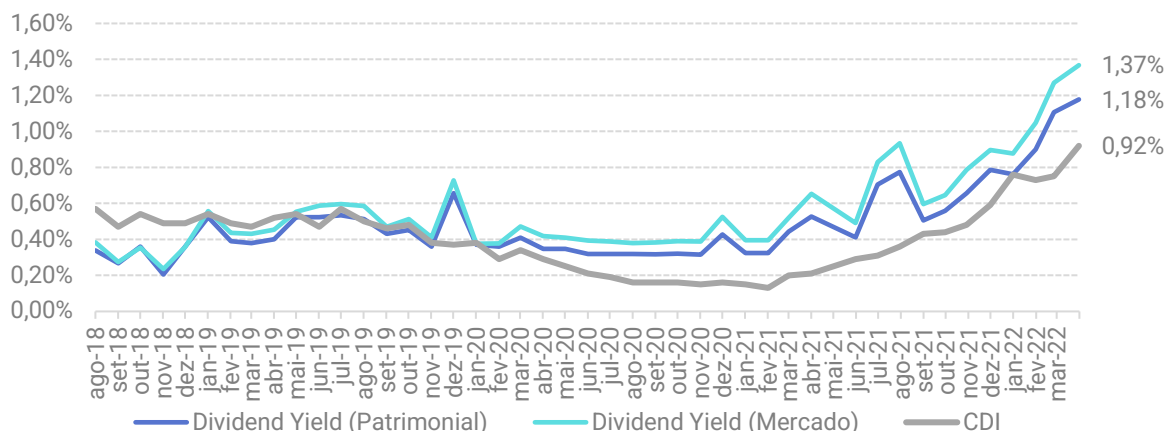
Fonte: BV Asset
Data base: 31/03/2022

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%									
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%									

Fonte: BV Asset
Data base: 31/03/2022

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



Fonte: BV Asset
Data base: 31/03/2022

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%										1,88%
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%										1,95%

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.

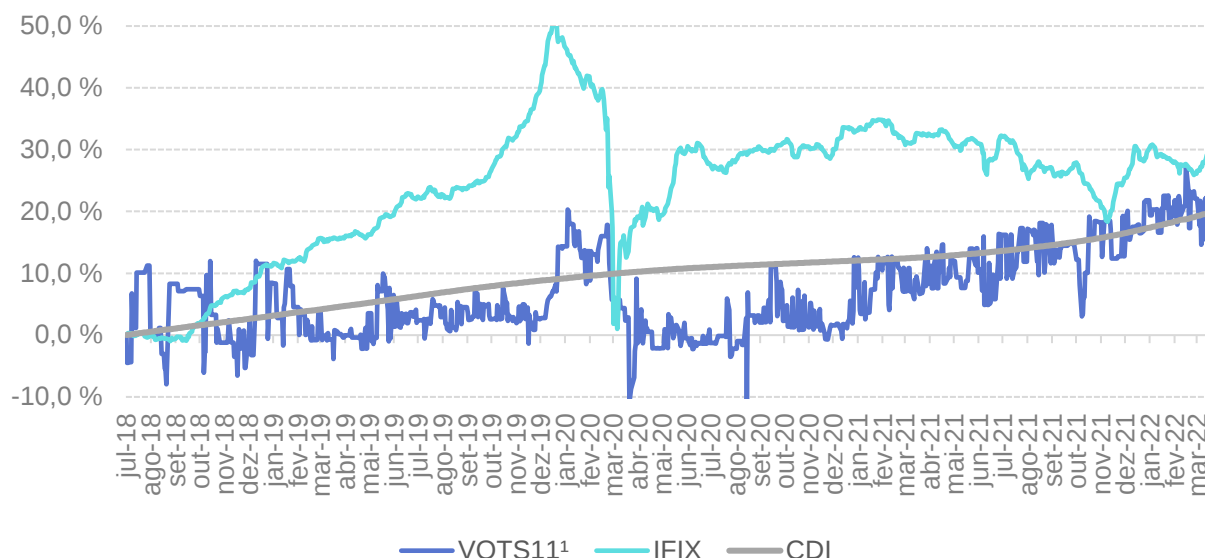
Fonte: BV Asset
Data base: 31/03/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
VOTS11 (Cota de Mercado)	0,19%	1,95%	10,32%	7,24%
VOTS11 (Cota Patrimonial)	1,26%	1,88%	6,97%	19,41%
IFIX	1,42%	-0,88%	-2,35%	29,28%
CDI	0,92%	2,42%	6,41%	19,70%

¹ Desde 20/07/2018
Fonte: BV Asset e QantumAxis
Data base: 31/03/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuantumAxis
Data base: 31/03/2022

Liquidez

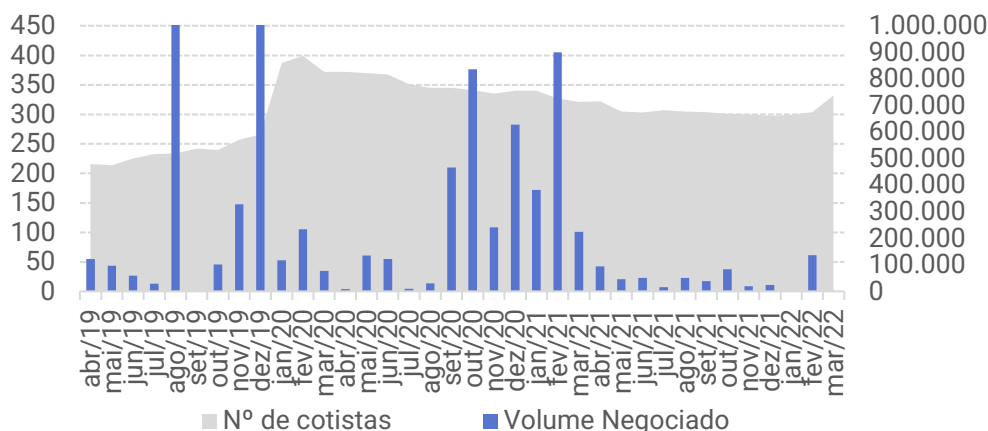
VOTS11 (R\$)	Março 2022	2022	12 meses
Volume Negociado	136.930,8	162.010,6	787.463,5
Negociações	244	329	1.026
Giro ¹	0,20%	0,23%	1,1%

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

Fonte: B3
Data base 31/03/2022

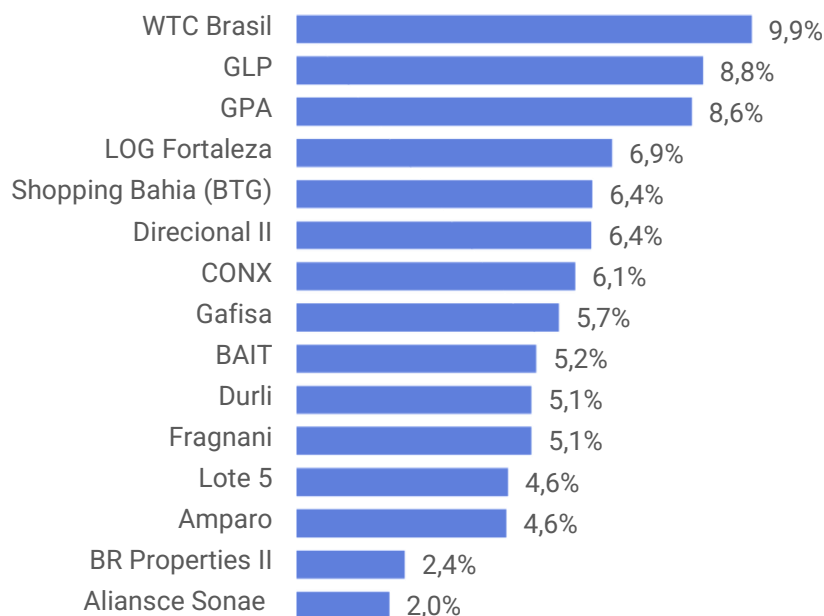
Nº Cotistas

(R\$)



Carteira do Fundo

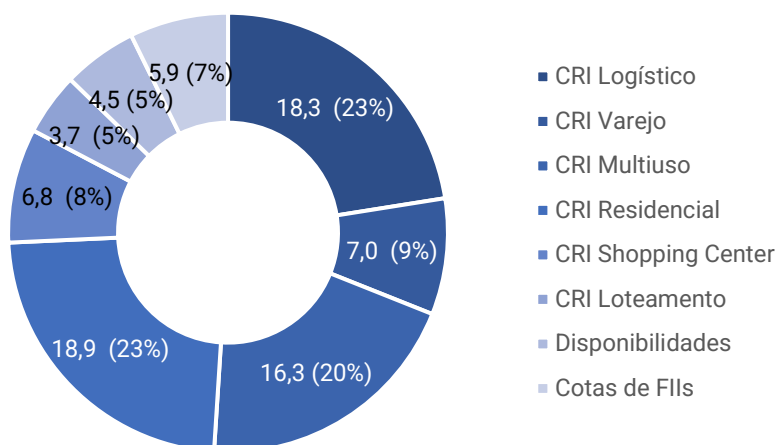
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 31/03/2022

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	18,3
CRI Varejo	7,0
CRI Multiuso	16,3
CRI Residencial	18,9
CRI Shopping Center	6,8
CRI Loteamento	3,7
Disponibilidades	4,5
Cotas de FIIs	5,9
Patrimônio Líquido	80,9



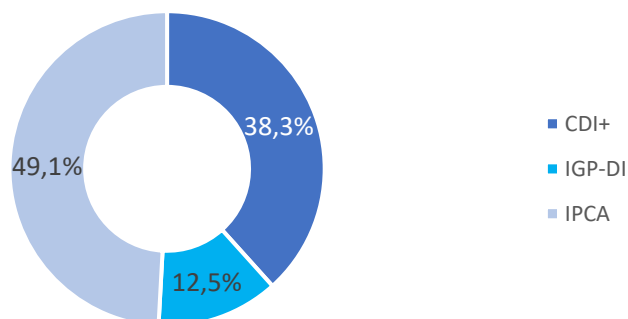
Fonte: BV Asset
Data base: 31/03/2022

Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	27,2
IGP-DI	8,9
IPCA	34,9
Total CRIs	71,0
Patrimônio Líquido	80,9

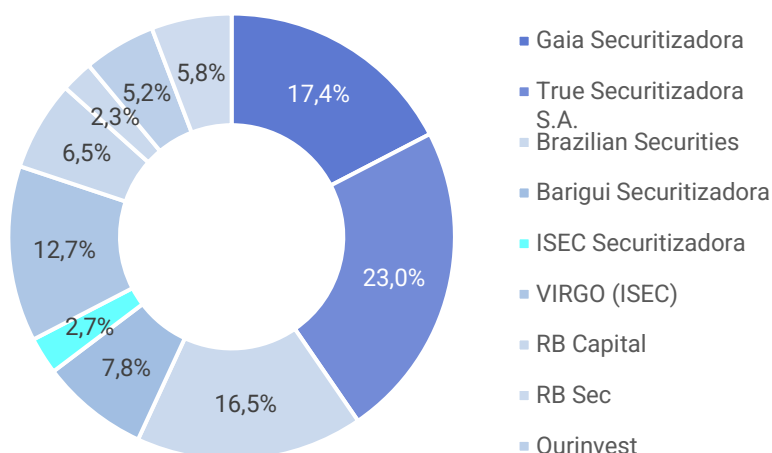
Fonte: BV Asset
Data base: 31/03/2022



Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	12,3
True Securitizadora S.A.	16,4
Brazilian Securities	11,7
Barigui Securitizadora	5,6
ISEC Securitizadora	1,9
VIRGO (ISEC)	9,0
RB Capital	4,6
RB Sec	1,6
Ourinvest	3,7
Habitasec	4,1
Total CRIs	71,0
Patrimônio Líquido	80,9

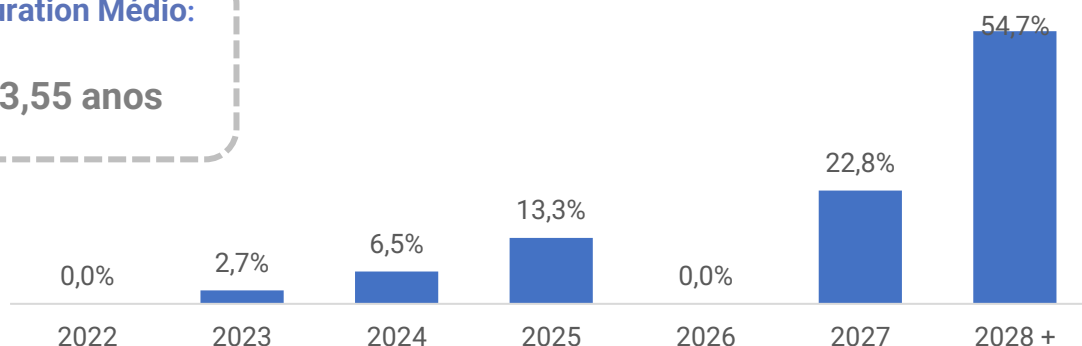
Fonte: BV Asset
Data base: 31/03/2022



Vencimento (% CRIs)

Duration Médio:

3,55 anos



Fonte: BV Asset 12
Data base: 31/03/2022

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	8,0	11,26%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380 ^a	1 ^a	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	7,1	10,06%	GLP	Gaia Securitizadora	108 ^a	4 ^a	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,6	7,82%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizadora	66 ^a	1 ^a	18L1179520	dez-18	jan-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,2	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	2,70%	BR Properties II	ISEC Securitizadora	26 ^a	1 ^a	18B0898471	fev-18	mar-23	CDI +	0,70%	Trimestral	Trimestral	Logístico
CRI	4,6	6,50%	Gafisa	RB Capital	275 ^a	1 ^a	20I0668028	set-20	set-24	CDI +	6,00%	Mensal	Bullet	Residencial
CRI	4,2	5,94%	BAIT	True Securitizadora S.A.	454 ^o	1 ^a	21I0566602	set-21	set-25	IPCA	7,00%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	4,9	6,90%	CONX	VIRGO (ISEC)	241 ^a	4 ^a	21G0688208	jul-21	jul-27	IPCA	6,35%	Mensal	anual	Residencial
CRI	5,2	7,30%	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	2,31%	Aliansce Sonae	RB Sec	347 ^a	1 ^a	21G0065100	jul-21	jul-28	IPCA	4,62%	Mensal	Vencimento	Shopping Center
CRI	7,0	9,79%	GPA	True Securitizadora S.A.	345 ^o	1 ^a	20L0687041	dez-20	dez-29	IPCA	4,85%	Mensal	Mensal	Varejo
CRI	3,7	5,20%	Amparo	Brazilian Securities	378 ^a	1 ^a	17A0060699	jan-17	dez-37	IGP-DI	10,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	3,7	5,24%	Lote 5	OURINVEST	35 ^a	1 ^a	21E0750441	mai-21	jun-37	IPCA	9,00%	Mensal	Mensal	Loteamento
CRI	4,1	5,82%	Fragnani	Habitasec	311 ^a	1 ^a	21L1280777	dez-21	dez-33	IPCA	8,50%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	4,1	5,82%	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	3,2	54,33%	BLMG11	Bluemacaw	0,80	102,45	0,78%	Logístico
FII	1,8	29,90%	VTLT11	BV Asset	0,83	110,43	0,75%	Logístico
FII	0,9	15,76%	GTWR11	BV Asset	0,74	108,78	0,68%	Escritório

Fonte: BV Asset
Data base: 31/03/2022



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).

