

Fundo de Investimento Imobiliário

Securities Master

Relatório do Gestor – Abril 2021



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 84,99

Cota Patrimonial

R\$ 99,07

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 70.1 milhões

Nº de cotistas

322

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 224.3 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 0,52

Dividend Yield¹

0,53%

Retorno Mensal²

0,55%

Retorno no Ano³

2,24%

Fonte: BV Asset
Data base: 30/04/2021

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.

Abril 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-VAM@bv.com.br

¹ Para maiores informações, consultar regulamento do fundo.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Os novos casos de Covid-19 no Brasil apresentaram certa moderação em abril, porém ainda se mantiveram em patamares elevados. De uma marca de 75 mil no começo do mês, na média móvel de sete dias, eles recuaram para 56 mil no final do período, que havia sido o pico da 1ª onda em julho do ano passado, refletindo as medidas de isolamento social adotadas por diversas cidades no final de março. Dada a defasagem das estatísticas entre diagnóstico, internação e evolução da doença, as fatalidades ainda atingiram valores recordes de mais de 3 mil por dia, mas também apresentaram recuo na segunda quinzena de abril, fechando o mês em 2,5 mil/dia. No total, o país já passou a barreira das 400 mil mortes pelo vírus.

O processo de vacinação seguiu avançando, porém em um ritmo aquém o potencial do sistema de saúde. A média móvel de sete dias aproximou-se de 1,0 milhão de doses/dia no final de abril, ou menos da metade da capacidade instalada para vacinar 2,4 milhões/dia, segundo o Ministério da Saúde. Problemas logísticos, atrasos nas importações de vacinas e de insumos para fabricação local e até mesmo contabilização de doses de laboratórios ainda sem autorização da Anvisa explicam as limitações de oferta de imunizantes no curto prazo. Todavia, esperam-se que as entregas mais sustentáveis da Fiocruz em torno de 5 milhões de doses por semana da Covishield e as importações crescentes da Pfizer-BioNTech de 1 milhão no final de abril para 13,5 milhões de doses em junho e 100 milhões até setembro assegurem o programa mais célere de imunização nos próximos meses.

O impacto na atividade econômica pelo recrudescimento da pandemia no final do 1T21 não deve impedir algum crescimento do PIB no período. Os dados econômicos do 1º bimestre mostraram-se sólidos, influenciados em certa medida pela suspensão do feriado de Carnaval em fevereiro, enquanto as informações preliminares de março ainda foram mistas, pois as medidas restritivas de isolamento social foram implementadas apenas no final daquele mês. A arrecadação federal, o crédito e a criação de empregos formais pelo novo Caged referentes ao último mês daquele trimestre, por exemplo, ainda apontaram desempenho favorável do nível de atividade.

Os efeitos adversos da 2ª onda da pandemia devem ser sentidos mais a partir do mês de abril, quando a menor mobilidade social permaneceu presente na primeira quinzena do mês. De acordo com as pesquisas de confiança do consumidor e do empresariado da FGV daquele mês, o comércio ainda apresentou alta expressiva de +11,6 pontos para 84,1, porém ela apenas compensou parcialmente a retração de -18,5 pontos em março. Movimento semelhante foi observado no período na confiança do consumidor, que após queda de -9,8 pontos, ela se recuperou +4,2 pontos para 72,5, e em serviços. O setor industrial e construção civil apresentaram novamente variações para baixo em abril. Todos os segmentos registraram desaceleração na média móvel trimestral.

Ademais, apesar da descompressão dos ativos domésticos na segunda metade de abril, a primeira parte do mês foi caracterizada por elevada volatilidade em virtude das discussões acerca do orçamento federal, aprovado pelo Congresso, porém inexequível na execução por trazer despesas obrigatórias como as previdenciárias subestimadas em mais de 20 bilhões de reais, contemplando emendas parlamentares maiores.

A solução final deu-se a partir de vetos parciais pelo presidente Bolsonaro, enquanto os parlamentares aprovaram projeto de Lei do Congresso Nacional (PLN 2/2021), o qual alterou a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) para permitir a abertura de créditos extraordinários destinados a programas de combate ao Covid-19. No total, essas despesas extra-teto podem superar R\$100 bilhões, ou 1,2% do PIB. Além disso, permitiu-se que o governo remaneje, por decreto, as despesas discricionárias para cobrir insuficiências nos dispêndios obrigatórios tomando como parâmetro agora o teto de gastos, ao invés da meta de déficit primário. Tal mudança visou limitar o número de emendas a serem vetadas, preservando assim o montante inicial de R\$16,0 bilhões de emendas do relator.

Em que pese certa flexibilização do regime fiscal, avaliamos tais despesas extraordinárias como administráveis, em virtude da pandemia. Passados os embates acerca dos escassos recursos disponíveis, o mais importante agora é que as reformas estruturantes como a administrativa e a tributária sejam rapidamente retomadas para que a trajetória de consolidação fiscal de médio prazo torne-se crível.

Em relação à política monetária, o Banco Central deve seguir com o processo de normalização parcial conforme sinalizado no encontro anterior e elevar a taxa Selic novamente em 75bps para 3,50% a.a. Esperamos novas altas nas reuniões subsequentes com o objetivo de ancorar as expectativas inflacionárias para 2022, que subiram marginalmente para 3,60%. O comunicado será bastante importante para sinalizar o ritmo de ajuste doravante. Por ora, avaliamos um ajuste mais front-loaded como adequado.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 15 papéis (R\$ 70.02 milhões), divididos nos setores logístico (R\$ 17,9 milhões, 21,8% do PL), multiuso (R\$ 16,9 milhões, 20,6% do PL), residencial (R\$ 22,3 milhões, 27,1% do PL), corporativo (R\$ 7,2 milhões, 8,7% do PL) e *shopping center* (R\$ 5,8 milhões, 7,1% do PL). 84,6% desta carteira é indexada ao CDI, 8,3% ao índice de inflação IGP-DI e os outros 7,1% ao IPCA.

Dentre as nossas principais exposições, está o empreendimento Matarazzo (R\$ 8,1 milhões, 9,90% do PL). O Hotel está com cerca 54% de suas unidades vendidas e suas obras de 92,5% das suas obras concluídas (estrutura completa) e o acabamento está 48,6% concluído. As suítes da torre (tower suites) estão na média 95,7% concluídas (infraestrutura e acabamento). O LTV (Loan to Value) atual do empreendimento é de 41% o que indica uma posição confortável. Esse CRI encontra-se em processo de amortização mensal.

No mês de abril o fundo recebeu R\$1.092.518,54 em amortizações das quais se destacam os papéis da Cyrela com R\$ 631.652,48 e da Matarazzo – Hospitality com R\$101.646,82. No ano o fundo já recebeu R\$3.773.717,27 em amortizações.

O fundo ainda possui uma posição de caixa de R\$ 8,42 milhões e cotas de fundos imobiliários na ordem de R\$ 4,12 milhões.

No mês de Abril a gestão aprovou a aquisição de um novo CRI, o Direcional II, através de uma oferta 476, exclusiva à investidores profissionais (ou seja, que detém comprovadamente investimentos mínimos na ordem de R\$10MM) – reforçando assim o benefício do cotista em conseguir acessar tais ofertas através da participação de fundos imobiliários. A Direcional vem apresentando ótimos resultados pautados na junção de uma inteligente gestão financeira (praticamente toda a sua base de financiamento é feita através de CRI, portanto, com um ótimo histórico de repagamento) e bastante sucesso de vendas, ancorado pela queda de juros do mercado, que por sua vez aumenta a capacidade de endividamento da população, facilitando assim a compra de imóveis à prazo.

Além dessa alocação citada acima, e visando uma alta do CDI no médio prazo, a gestão também fez ainda 5 aquisições de CRIs no mercado secundário com ótimos riscos de crédito, adquirindo CRIs “na curva”, ou seja, sem o pagamento de qualquer ágio, e buscando assim uma melhor alocação para o caixa no curto prazo.

A gestão continua atenta a novas possibilidades de alocação do caixa do Fundo, buscando boas oportunidades no mercado, sobretudo, na alocação tática em cotas de FIIs que tenham yields estabilizados e condizentes com o alvo de performance do fundo.

Os dividendos declarados em abril foram de R\$ 0,52/cota (*yield* patrimonial de 0,53% o que representa 251% do CDI do período e *yield* de mercado de 0,61%, o que representa 293% do CDI do período). O pagamento ocorrerá em 15/05/2021. A rentabilidade efetiva do fundo em abril foi de 0,55% (261% do CDI).

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de março em R\$ 99,07, enquanto a cota negociada em bolsa ficou em R\$ 84,99, com uma diferença de -15% que, na nossa opinião, não se justifica.

Composição do Resultado Contábil do Fundo

	Abril 2021(R\$)	2021 (R\$)
Receita Total	946.760	2.458.616
Receita de CRIs	751.580	2.093.163
Receita de FILs	173.555	287.853
Receita com Outros Fundos de Investimento	21.625	78.384
Outras Receitas/Ajustes Operacionais	0	-784
Despesa Total	-73.501	-295.062
Despesas Administrativas	-71.831	-288.941
Outras Despesas/Ajustes Operacionais ²	-1.670	-6.121
Rendimentos Totais	873.259	2.163.554
Resultado a ser Distribuído¹	432.350	1.325.624
Quantidade de Cotas Emitidas	827.913	827.913
Distribuição por Cota	0,52	1,60
Resultado Acumulado no período	440.909	837.930

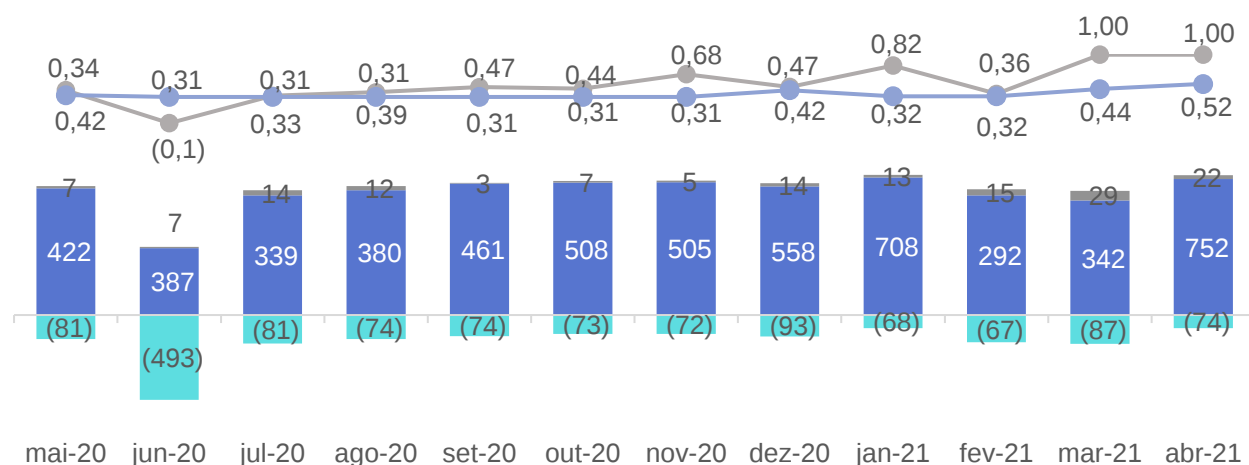
¹ A distribuição ocorre no 10º dia útil do mês subsequente.

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

Fonte: BV Asset

Data base: 30/04/2021

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

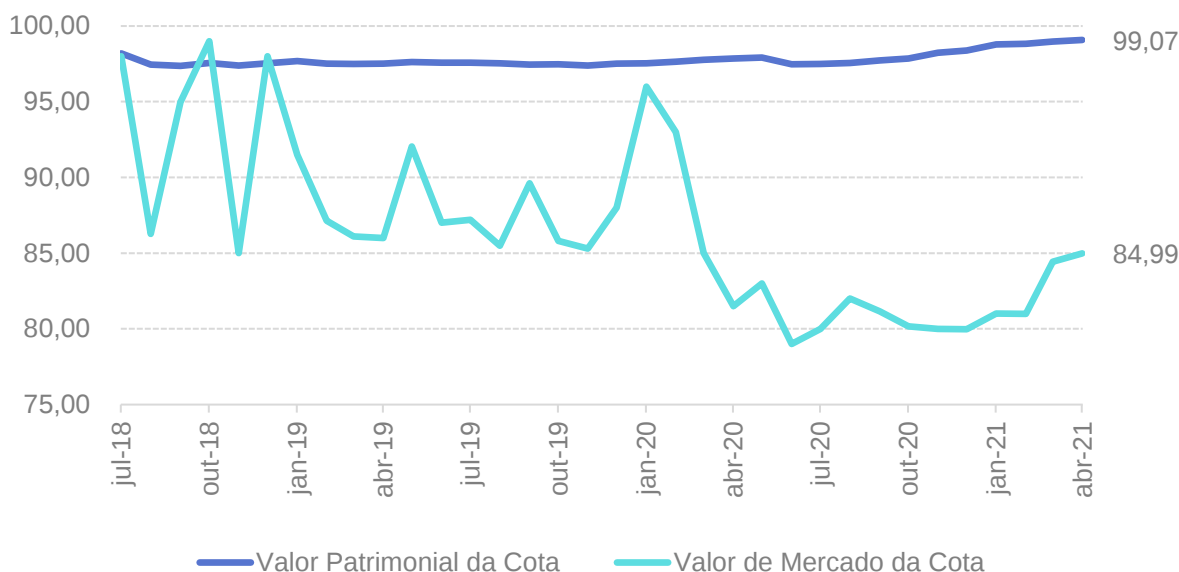


Receita CRIs
 Despesas
 Distribuição por Cota (R\$)

Receitas Fundos
 Resultado por Cota (R\$)

Fonte: BV Asset
 Data base: 30/04/2021

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



Fonte: BV Asset
Data base: 30/04/2021

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								

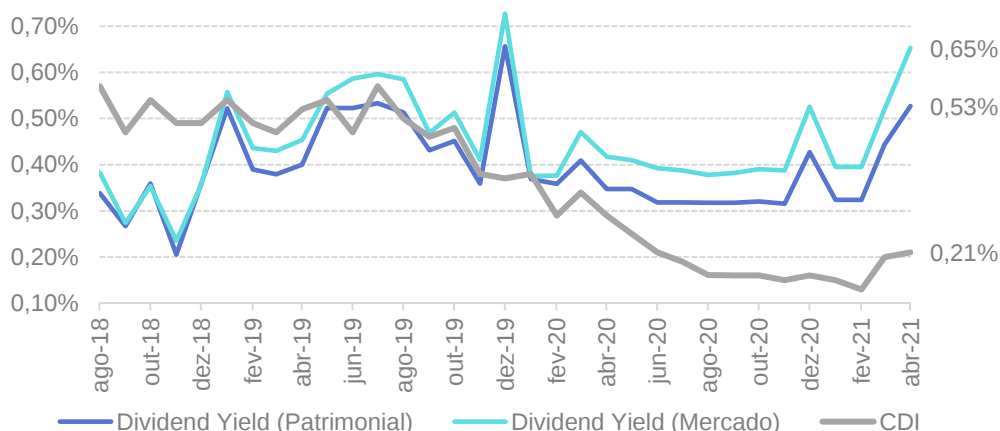
Fonte: BV Asset
Data base: 30/04/2021

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%								
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%								

Fonte: BV Asset
Data base: 30/04/2021

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



Fonte: BV Asset
Data base: 30/04/2021

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%									2,24%
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%									8,32%

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: 30/04/2021

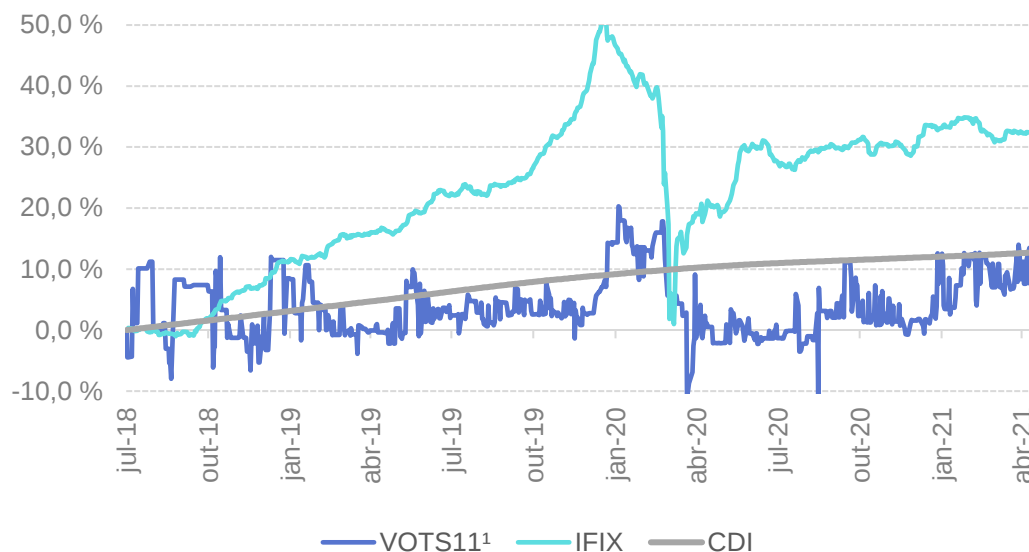
Rentabilidade Acumulada vs. Índices

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
VOTS11 (Cota de Mercado)	-4,66%	1,98%	3,37%	-7,32%
VOTS11 (Cota Patrimonial)	0,55%	2,24%	5,52%	12,24%
IFIX	0,51%	-0,31%	9,89%	33,06%
CDI	0,21%	0,69%	2,14%	12,70%

¹ Desde 20/07/2018

Fonte: BV Asset e QuntumAxis
Data base: 30/04/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



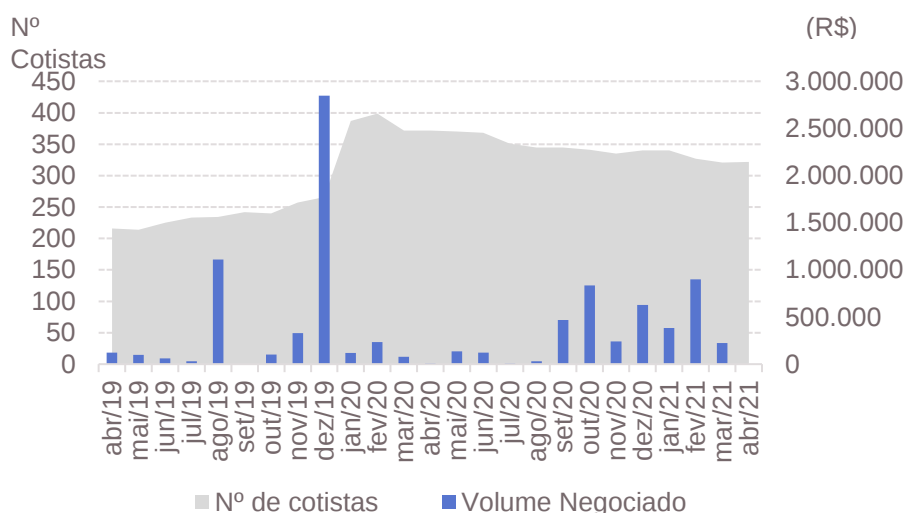
¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuntumAxis
Data base: 30/04/2021

Liquidez

VOTS11 (R\$)	abril 2021	2021	12 meses
Volume Negociado	224.230,5	2.133.762,5	3.984.953,5
Negociações	182	1.729	3.049
Giro ¹	0,3%	3,2%	6,0%

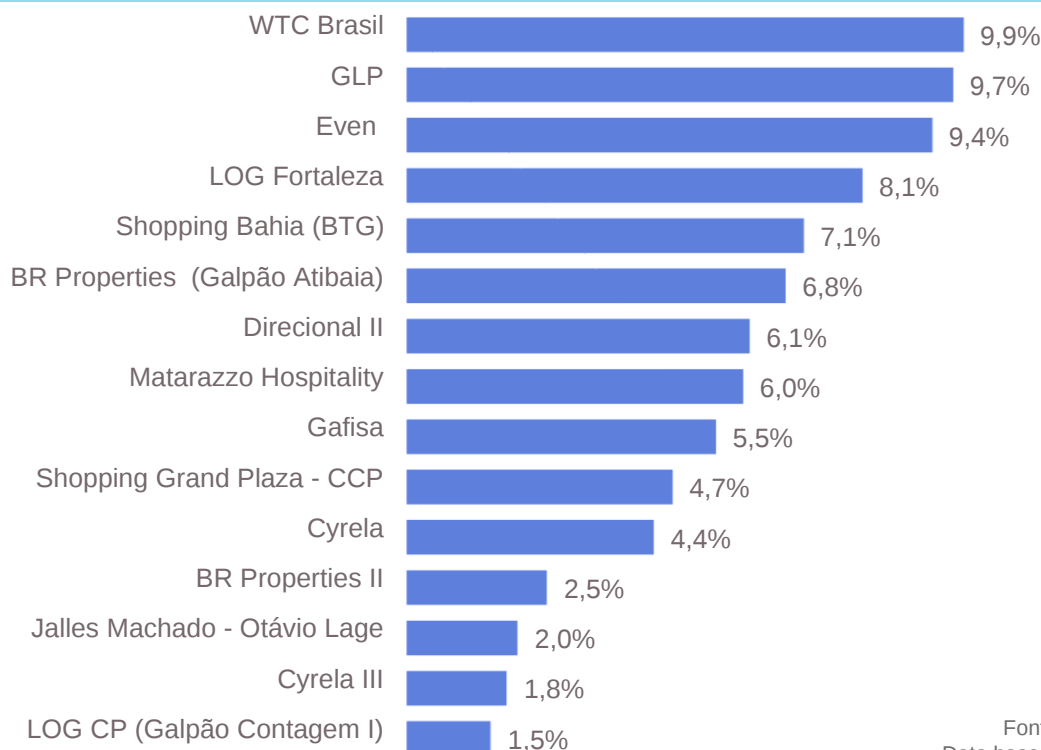
¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3
Data base 30/04/2021



Carteira do Fundo

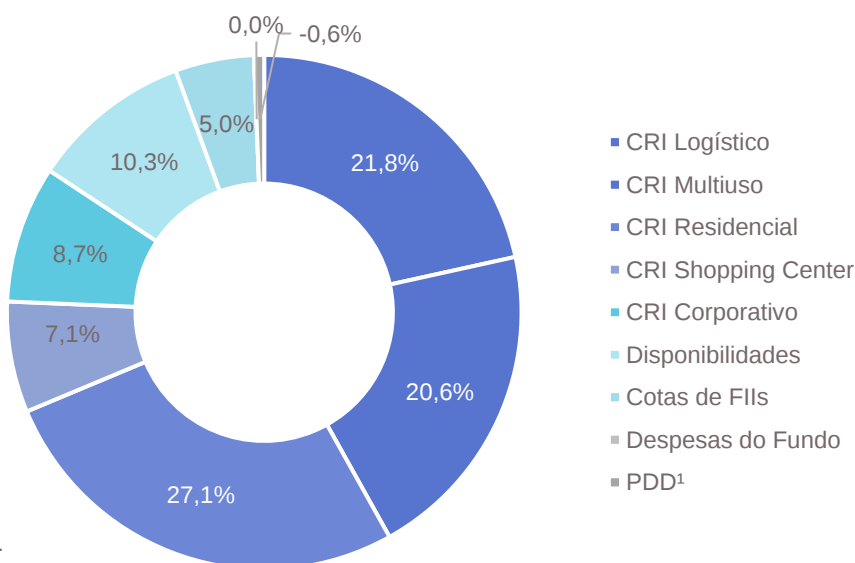
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 30/04/2021

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	17,9
CRI Multiuso	16,9
CRI Residencial	22,3
CRI Shopping Center	5,8
CRI Corporativo	7,2
Disponibilidades	8,4
Cotas de FIIs	4,1
Despesas do Fundo	0,0
PDD ¹	-0,5
Patrimônio Líquido	82,0



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.

Fonte: BV Asset

Data base: 30/04/2021

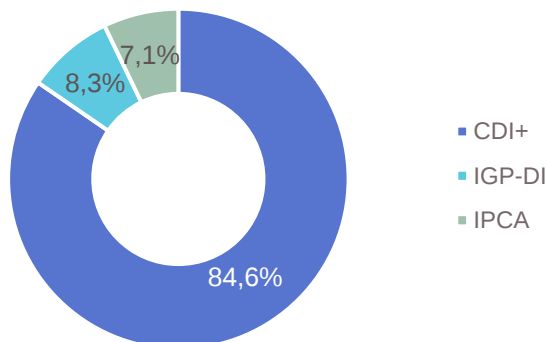
Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	59,2
IGP-DI	5,8
IPCA	5,0
Total CRIs	70,0
Patrimônio Líquido	82,0

Fonte: BV Asset

Data base: 30/04/2021

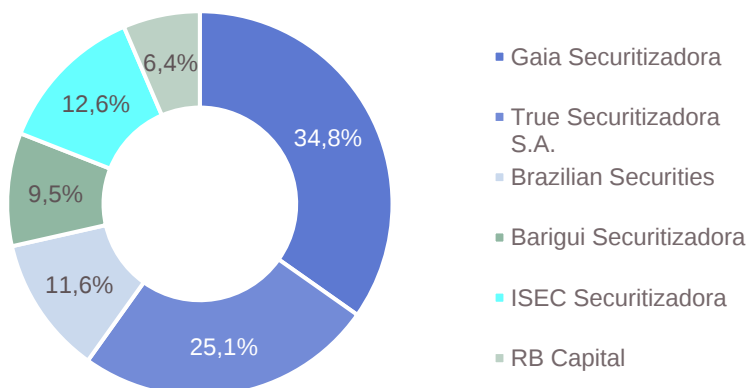


Alocação por Securitizadora (% CRIs)

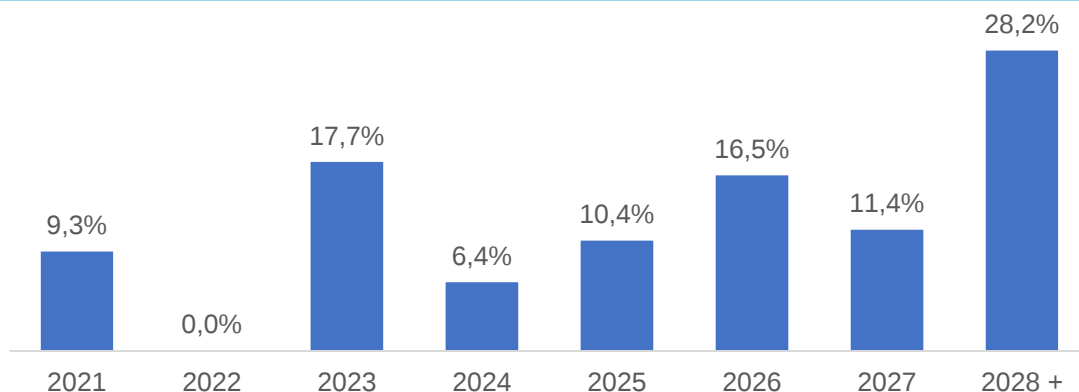
Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	24,3
True Securitizadora S.A.	17,6
Brazilian Securities	8,1
Barigui Securitizadora	6,6
ISEC Securitizadora	8,8
RB Capital	4,5
Total CRIs	70,0
Patrimônio Líquido	82,0

Fonte: BV Asset

Data base: 30/04/2021



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	8,1	11,60%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380 ^a	1 ^a	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	8,0	11,38%	GLP	Gaia Securitizadora	108 ^a	4 ^a	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,6	9,49%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizadora	66 ^a	1 ^a	18L1179520	dez-18	jan-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,8	8,27%	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	2,1	2,93%	BR Properties II	ISEC Securitizadora	26 ^a	1 ^a	18B0898471	fev-18	mar-23	CDI +	0,70%	Trimestral	Trimestral	Logístico
CRI	7,7	10,95%	Even	True Securitizadora S.A.	168 ^a	1 ^a	18I0295771	set-18	set-26	CDI +	1,75%	Mensal	Mensal a partir de março/2020	Residencial
CRI	4,9	7,01%	Matarazzo Hospitality	True Securitizadora S.A.	217 ^a	1 ^a	20B0929369	fev-20	dez-21	CDI +	4,75%	Bullet	Bullet	Multiuso
CRI	4,5	6,45%	Gafisa	RB Capital	275 ^a	1 ^a	20I0668028	set-20	set-24	CDI +	6,00%	Mensal	Bullet	Residencial
CRI	1,5	2,10%	Cyrela III	Gaia Securitizadora	109 ^a	4 ^a	18F0924515	jun-18	abr-25	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	3,9	5,54%	Shopping Grand Plaza - CCP	Gaia Securitizadora	94 ^a	4 ^a	16I0994037	set-16	out-26	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	3,6	5,16%	Cyrela	Gaia Securitizadora	102 ^a	4 ^a	17G0848381	jul-17	jan-23	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	1,2	1,76%	LOG CP (Galpão Contagem I)	ISEC Securitizadora	15 ^a	4 ^a	17L0716894	dez-17	dez-23	CDI +	1,60%	Semestral	Semestral	Logístico
CRI	1,6	2,33%	Jalles Machado - Otávio Lage	Gaia Securitizadora	76 ^a	4 ^a	14G0387196	jul-14	jun-21	CDI +	3,00%	Mensal	Mensal	Corporativo
CRI	5,5	7,89%	BR Properties (Galpão Atibaia)	ISEC Securitizadora	26 ^a	1 ^a	18B0898471	fev-18	mar-23	CDI +	0,70%	Trimestral	anual	Corporativo
CRI	5,0	7,15%	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

Fonte: BV Asset
Data base: 30/04/2021



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).

