

Fundo de Investimento Imobiliário

Securities Master

Relatório do Gestor – Junho 2021



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 84,46

Cota Patrimonial

R\$ 99,31

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 82 milhões

Nº de cotistas

303

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 46 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 0,41

Dividend Yield¹

0,70%

Retorno Mensal²

0,77%

Retorno no Ano³

3,44%

Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

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.

Junho 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.

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

Diferentemente da evolução de novos casos de Covid-19 no mundo, a pandemia no Brasil retomou a trajetória de alta em junho encerrando o mês próximo do patamar de 70 mil reportes diários na média móvel de sete dias. As fatalidades pela doença após terem recuado quase pela metade do nível máximo de fins de março, de 3 mil mortes por dia, até o começo de junho, também voltaram a subir, porém estacionaram abaixo daquele pico, ou em torno de 1,7 mil/dia.

A menor causalidade entre novos casos e mortes deve-se à ampliação do processo de imunização no país. O ritmo de distribuição de doses diárias para a população mais do que dobrou ao longo de junho chegando a atingir cerca 1,4 milhão/dia, com a aceleração da vacinação pela 1ª dose de faixas etárias sem a necessária associação a comorbidades. Assim, chegou-se ao final do 1S21 com 46% da população brasileira ao menos parcialmente vacinada, porém com apenas 13% completamente imunizada.

O recrudescimento da pandemia levou, conforme esperado, o governo federal a estender o auxílio emergencial, porém por mais três meses, além das 4 parcelas mensais previstas até julho. Os gastos adicionais estimados em torno de R\$20 bilhões serão autorizados por medida provisória, sem a necessidade de emenda constitucional, e se somarão a outros cerca de R\$100 bilhões já orçados que ficarão fora do teto constitucional de gastos.

É importante destacar que apesar desses desvios, o montante de créditos extraordinários estimados em 2021 corresponderá a cerca ¼ do total dispendido no ano passado para combate à pandemia, ou ainda, 1,6% do PIB. Ademais, com a revisão recente para cima da atividade econômica, com o PIB crescendo mais de 5% neste ano, e a contribuição temporária da inflação para a arrecadação de tributos, as métricas fiscais tem apresentado melhora significativa. Após déficit primário de 9,4% do PIB em 2020, este deve recuar para cerca de 1,5% do PIB neste ano, enquanto a relação dívida bruta do setor público % do PIB recuará em -7 p.p. para 82%.

Enquanto isso, o governo segue na finalização da ampliação do programa Bolsa Família. O presidente Bolsonaro chegou a anunciar um aumento de 50% do tiquete médio de 190 reais para 300 reais, porém a equipe econômica defende um valor menor, em torno de 250 reais. Esse com uma quantidade maior de beneficiários elevaria os gastos anuais atualmente de quase R\$35 bilhões para R\$54 bilhões. Os detalhes finais devem ser apresentados até começo de agosto para que ele já seja incluído no Orçamento de 2022 a ser apresentado no final daquele mês.

Diferentemente do auxílio emergencial, o qual ficou fora do teto de gastos, esse programa social mais robusto seguirá dentro do orçamento ordinário como o atual Bolsa Família. Para 2022, com a maior folga do teto em virtude do mesmo ser corrigido pela inflação acumulada em doze meses até junho de 2021, que ficará em 8,5%, enquanto os gastos obrigatórios serão corrigidos pelo índice de preços do final deste ano, ou algo menor entre 2,0 a 3,0 p.p., ela não deverá impor uma grande restrição. Todavia, o caráter permanente dele comprimirá ainda mais o exíguo orçamento para gastos discricionário nos anos seguintes. Ainda mais se o governo federal seguir com a promessa do presidente Bolsonaro de reajustar os salários do funcionalismo em 5% para 2022.

Por fim, destacam-se a aprovação da Medida Provisória que permitirá a capitalização da Eletrobras, mesmo com medidas que poderão incrementar os custos para os consumidores finais como a exigência de construção de térmicas a gás em determinadas regiões, e a apresentação da 2ª parte da reforma tributária. Além da PL 3887/20 sobre a unificação de impostos federais PIS/COFINS, essa agora visa elevar o limite de isenção do imposto de renda para pessoa física e cortar imposto sobre empresas financiado por taxação de dividendos. Espera-se que ela possa ser aprovada antes das eleições de 2022.

Com relação à política monetária no Brasil, o Copom elevou a taxa Selic em 75bps para 4,25% a.a., conforme amplamente esperado pelos analistas e economistas, ainda que a precificação dos contratos futuros de juros atribuía probabilidade de cerca de 20% para uma alta de maior magnitude (100bps) na véspera da reunião. Com a reavaliação de cenário, o comitê abandonou a estratégia do processo de normalização parcial e passou a trabalhar com taxa de juros em patamar considerado neutro visando mitigar os efeitos secundários dos choques atuais na inflação.

Ademais, os dirigentes não apenas sinalizaram outra elevação de mesma magnitude para a próxima reunião, como deixou aberta a possibilidade de ajustes mais intensos caso as expectativas de inflação apresentem deterioração adicional. De fato, a ata dessa reunião revelou que o comitê avaliara uma redução mais tempestiva já naquele encontro.

Por ora, esperamos uma trajetória para a taxa Selic que contemple mais duas altas de 75bps nas reuniões do Copom de agosto e setembro, com moderação do ritmo doravante para duas altas de 50bps. Com a taxa Selic a 6,75% a.a. e expectativas inflacionárias ainda ancoradas, os juros reais já retornariam ao neutro o que deve ajudar na continuidade da apreciação da taxa de câmbio. Porém, o balanço de riscos para a inflação doméstica ainda segue desfavorável no curto prazo, principalmente com a maior mobilidade social esperada a partir do 2S21 com o avanço da imunização no país, o qual poderá levar a um ajuste mais célere da política monetária com um cenário alternativo de duas altas de 100bps e uma terminal de 50bps.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 14 papéis (R\$ 66 milhões), divididos nos setores logístico (R\$ 17,2 milhões, 21,0% do PL), multiuso (R\$ 16,7 milhões, 20,3% do PL), residencial (R\$ 20,8 milhões, 25,3% do PL), corporativo (R\$ 5,2 milhões, 6,4% do PL) e *shopping center* (R\$ 6,1 milhões, 7,4% do PL). 83,1% desta carteira é indexada ao CDI, 6,1% ao índice de inflação IGP-DI e os outros 5,1% ao IPCA.

No mês de junho o fundo recebeu R\$ 970.914,21 em amortizações sendo R\$ 259.622,68 dos dois papéis da Cyrela, R\$ 203.035,03 e do Shopping da Bahia.

O fundo fechou Junho com R\$7.056.891 em cotas de outros FIIs e com R\$9.467.132 em caixa. Aproximadamente 75% desse caixa será destinado no curto prazo ao investimentos de 2 CRIs que já se encontram em processo avançado de análise/aprovações e devem ser liquidados entre julho e agosto.

No mercado secundário foi o impacto positivo causado pela marcação a mercado, principalmente por conta do CRI Shopping da Bahia, o qual teve uma remarcação de -1,95% sobre a sua remuneração da curva (IGP-DI+7,95%), gerando assim um efeito não caixa de aproximadamente 0,26% de ganho no mês;

A gestão esta analisando a aquisição de 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 junho foram de R\$ 0,70/cota (yield patrimonial de 0,70% o que representa 227% do CDI do período e yield sobre a cota de mercado de 0,83% (o que representa 267% do CDI do período e um yield anualizado de aproximadamente 9,96%).

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de março em R\$ 99,31, enquanto a cota negociada em bolsa ficou em R\$ 84,46, com uma diferença de -15% que, na nossa opinião, não se justifica.

A rentabilidade efetiva mensal do fundo foi de 0,77% no mês enquanto que o acumulado do ano está em 3,44%, o equivalente a 268,15% do CDI no mesmo período.

Composição do Resultado Contábil do Fundo

	Junho 2021(R\$)	2021 (R\$)
Receita Total	793.224	3.482.670
Receita de CRIs	588.988	2.770.394
Receita de FIIs	177.452	594.393
Receita com Outros Fundos de Investimento	26.784	118.667
Outras Receitas/Ajustes Operacionais	0	-784
Despesa Total	-80.551	-473.337
Despesas Administrativas	-78.358	-462.834
Outras Despesas/Ajustes Operacionais ²	-2.193	-10.503
Rendimentos Totais	712.673	3.009.333
Resultado a ser Distribuído¹	579.539	2.241.117
Quantidade de Cotas Emitidas	827.913	827.913
Distribuição por Cota	0,70	2,71
Resultado Acumulado no período	133.134	768.216

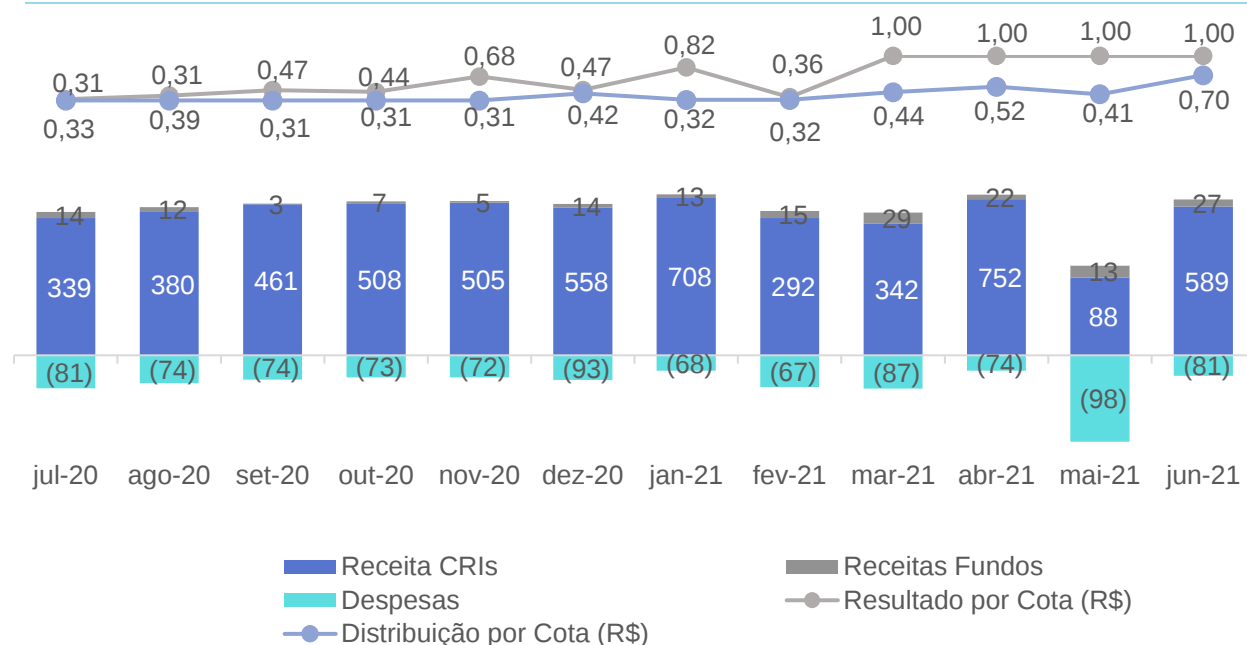
¹ A distribuição ocorre no 10º dia útil do mês subsequente.

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

Fonte: BV Asset

Data base: 30/06/2021

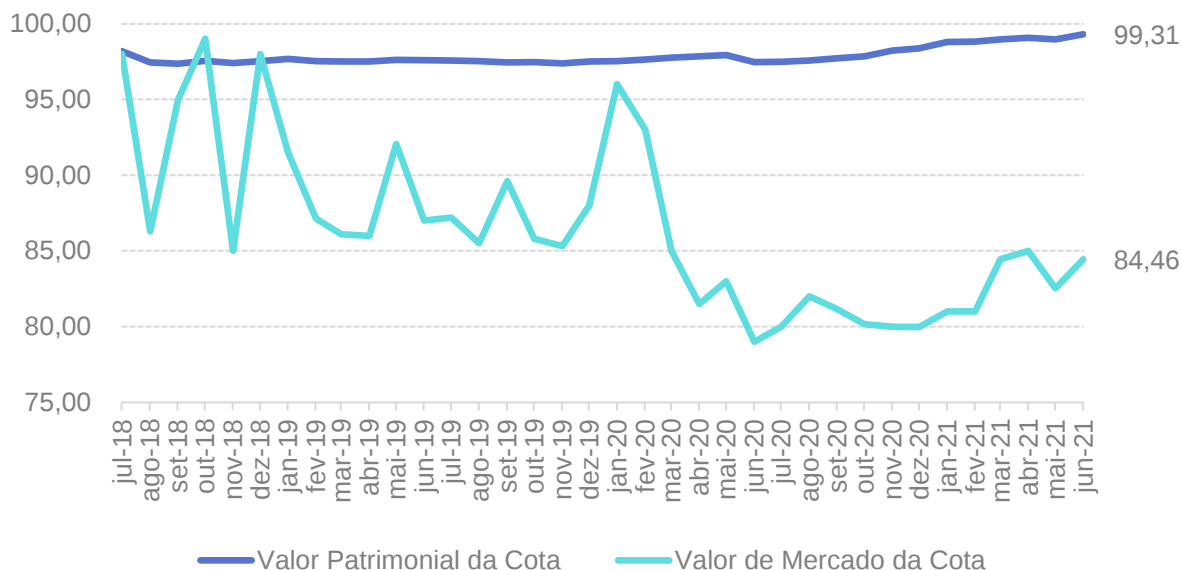
Composição do Resultado Contábil do Fundo por Cota (R\$ milhões / R\$/Cota)



Fonte: BV Asset

Data base: 30/06/2021

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



Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

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						

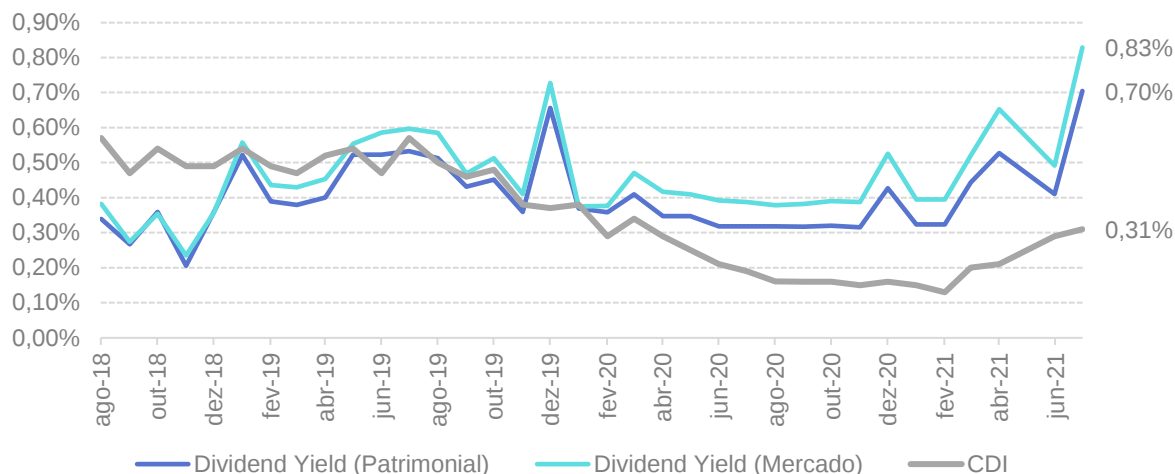
Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

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%						
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%						

Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

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%							3,44%
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%							9,07%

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: 30/06/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

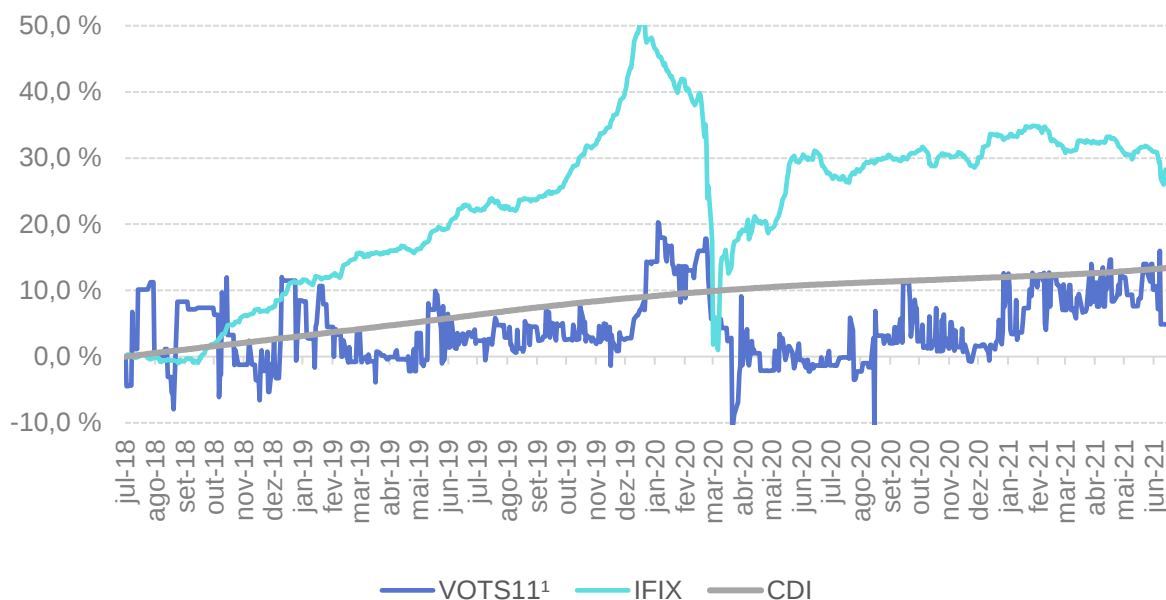
	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
VOTS11 (Cota de Mercado)	3,20%	9,07%	13,16%	-0,87%
VOTS11 (Cota Patrimonial)	0,77%	3,44%	6,43%	13,56%
IFIX	-2,19%	-4,02%	-1,83%	28,12%
CDI	0,31%	1,28%	2,28%	13,35%

¹ Desde 20/07/2018

Fonte: BV Asset e QuntumAxis

Data base: 30/06/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



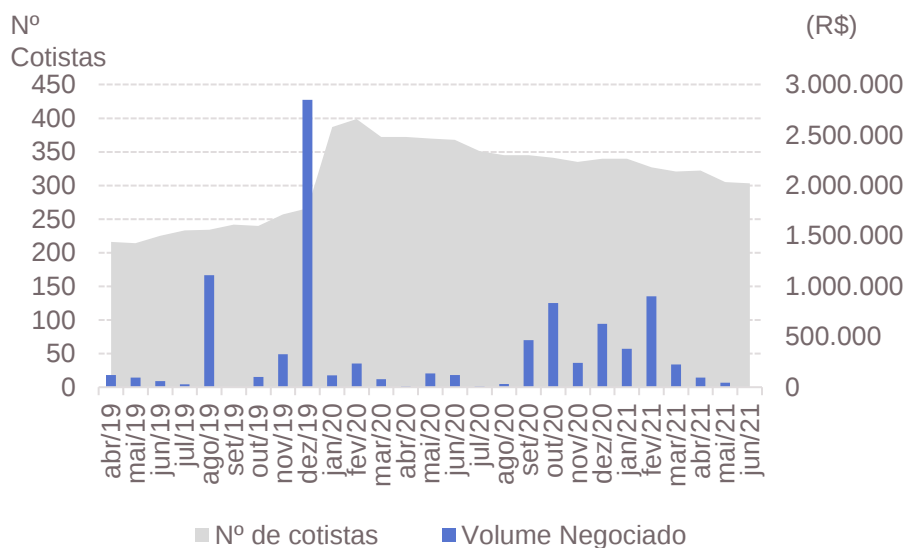
¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuntumAxis
Data base: 30/06/2021

Liquidez

VOTS11 (R\$)	Junho 2021	2021	12 meses
Volume Negociado	45.666,7	2.274.439,9	3.981.311,7
Negociações	79	1.902	3.094
Giro ¹	0,1%	3,3%	5,7%

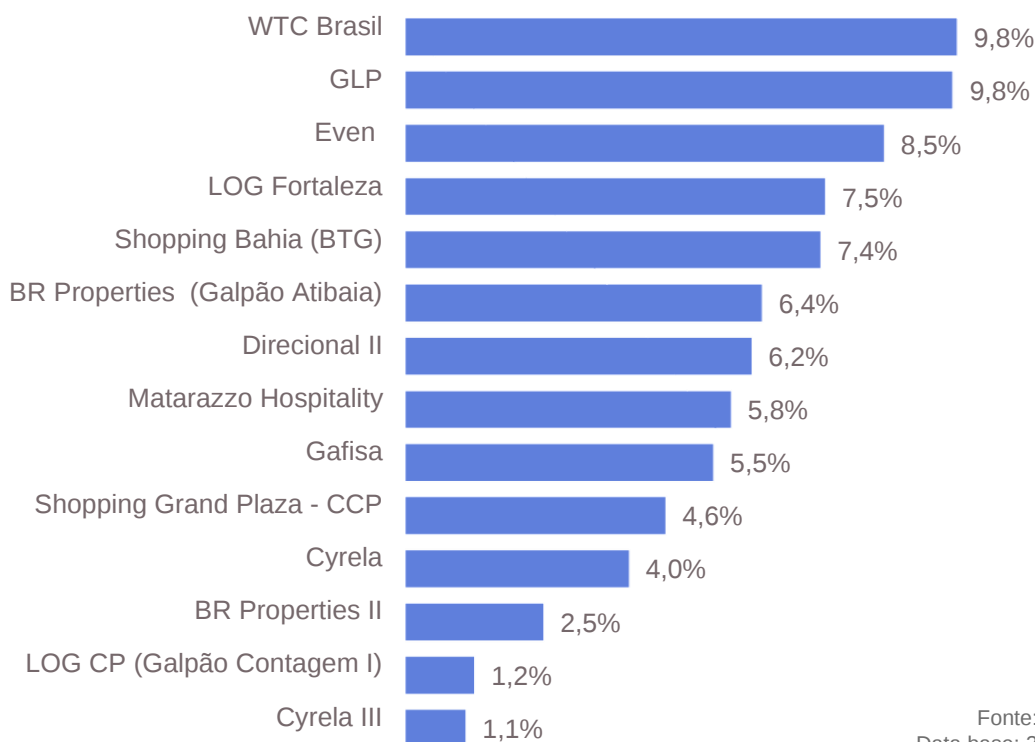
¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3
Data base 30/06/2021



Carteira do Fundo

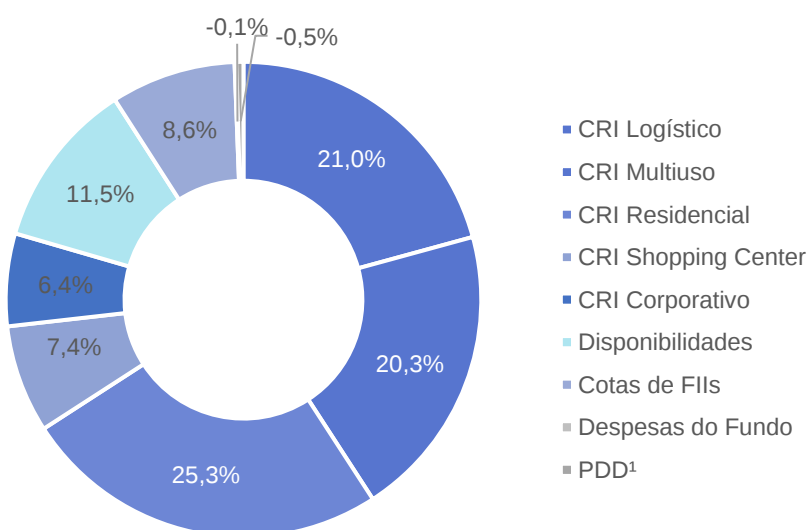
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	17,2
CRI Multiuso	16,7
CRI Residencial	20,8
CRI Shopping Center	6,1
CRI Corporativo	5,2
Disponibilidades	9,5
Cotas de FIIs	7,1
Despesas do Fundo	-0,1
PDD ¹	-0,4
Patrimônio Líquido	82,0



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.

Fonte: BV Asset

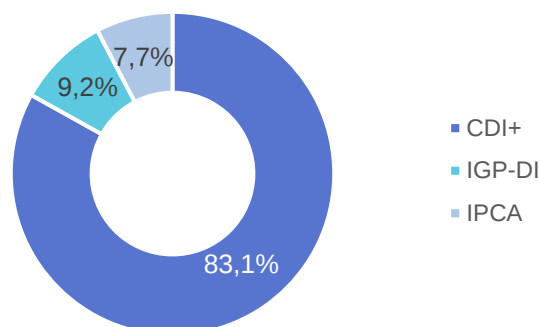
Data base: 30/06/2021

Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	54,8
IGP-DI	6,1
IPCA	5,1
Total CRIs	66,0
Patrimônio Líquido	82,0

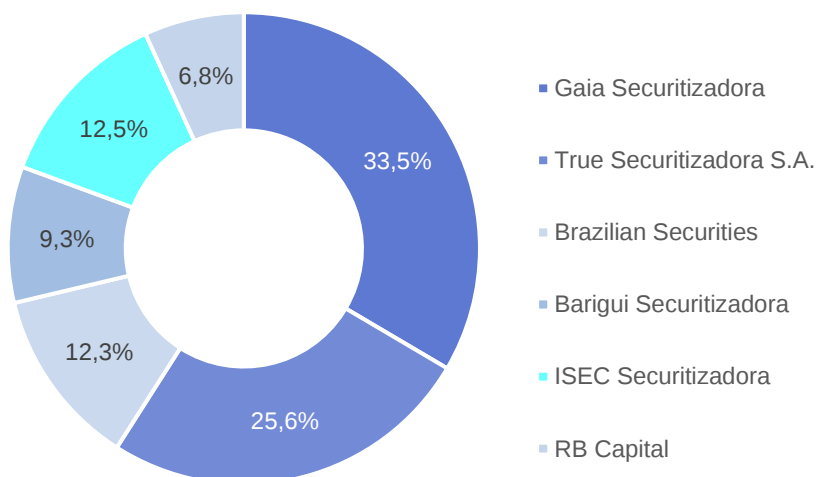
Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021



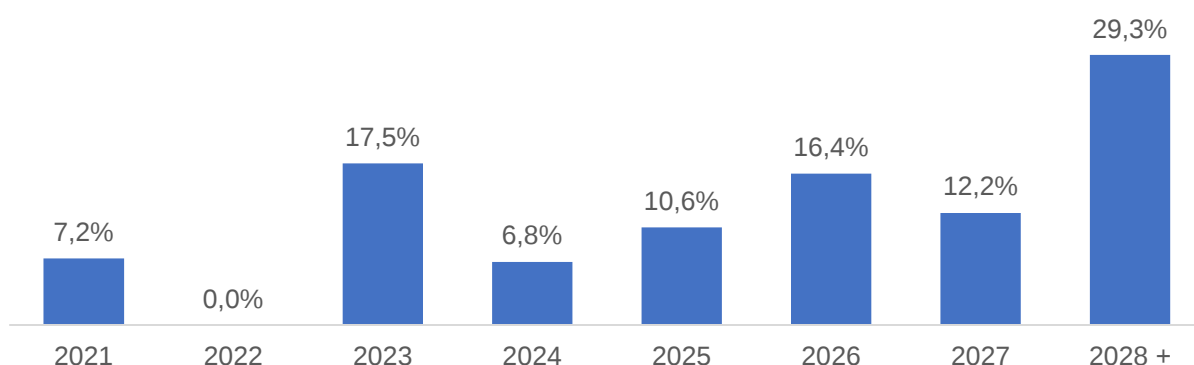
Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	22,1
True Securitizadora S.A.	16,9
Brazilian Securities	8,1
Barigui Securitizadora	6,2
ISEC Securitizadora	8,3
RB Capital	4,5
Total CRIs	66,0
Patrimônio Líquido	82,0

Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021



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	Uso
CRI	8,1	12,25%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380 ^a	1 ^a	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	8,0	12,16%	GLP	Gaia Securitizadora	108 ^a	4 ^a	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,2	9,33%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizadora	66 ^a	1 ^a	18L1179520	dez-18	jan-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,1	9,22%	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	3,07%	BR Properties II	ISEC Securitizadora	26 ^a	1 ^a	18B0898471	fev-18	mar-23	CDI +	0,70%	Trimestral	Trimestral	Logístico
CRI	7,0	10,63%	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	4,8	7,23%	Matarazzo Hospitality	True Securitizadora S.A.	217 ^a	1 ^a	20B0929369	fev-20	dez-21	CDI +	4,75%	Bullet	Bullet	Multiuso
CRI	4,5	6,84%	Gafisa	RB Capital	275 ^a	1 ^a	20I0668028	set-20	set-24	CDI +	6,00%	Mensal	Bullet	Residencial
CRI	0,9	1,35%	Cyrela III	Gaia Securitizadora	109 ^a	4 ^a	18F0924515	jun-18	abr-25	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	3,8	5,78%	Shopping Grand Plaza - CCP	Gaia Securitizadora	94 ^a	4 ^a	16I0994037	set-16	out-26	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	3,3	4,97%	Cyrela	Gaia Securitizadora	102 ^a	4 ^a	17G0848381	jul-17	jan-23	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	1,0	1,54%	LOG CP (Galpão Contagem I)	ISEC Securitizadora	15 ^a	4 ^a	17L0716894	dez-17	dez-23	CDI +	1,60%	Semestral	Semestral	Logístico
CRI	5,2	7,92%	BR Properties (Galpão Atibaia)	ISEC Securitizadora	26 ^a	1 ^a	18B0898471	fev-18	mar-23	CDI +	0,70%	Trimestral	anual	Corporativo
CRI	5,1	7,69%	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: 30/06/2021



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).

