

Fundo de Investimento Imobiliário

Securities Master

Relatório do Gestor - Janeiro 2022



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 84,06

Cota Patrimonial

R\$ 97,74

Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 80,9 milhões

Nº de cotistas

299

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ -

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 0,88

Dividend Yield¹

0,90%

Retorno Mensal²

-0,12%

Retorno no Ano³

-0,12%

Fonte: BV Asset
Data base: 31/01/2022

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.

Janeiro 2022

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

A exemplo de outros países, o Brasil também passa por um período ascendente de casos de Covid-19 neste começo de ano. Contudo, mesmo com mais do que o dobro do número diário reportado na média móvel semanal, as fatalidades seguiram bem menores proporcionalmente, embora elas tenham subido ao longo do mês janeiro.

Também comparativamente a outras economias, o país deve enfrentar certas consequências desta nova onda de Covid-19 provocada pela ômicron. Relatos de falta de mão de obra por afastamento, principalmente em setores mais intensos neste fator produtivo, foram bastante disseminados. De fato, os efeitos foram sentidos nas principais sondagens de confiança do empresariado e do consumidor medidas pela FGV referentes a janeiro, com recuos em todas elas comparativamente ao mês anterior. Além dos fatores econômicos mais desafiadores já anteriormente apontados como inflação mais elevada, queda do rendimento real, aumento da taxa de juros, gargalos e custos produtivos mais pressionados, agora as citações sobre as preocupações da pandemia no curto prazo estiveram amplamente presentes.

Assim, após o desempenho apenas modesto do PIB no 4T21, o qual acreditamos que tenha avançado apenas 0,2% t/t em relação ao trimestre anterior, a economia brasileira deve ainda apresentar um crescimento pequeno. Considerando algum impacto ainda no começo de 2022 por causa da pandemia, projetamos variação do PIB de +0,8% neste ano, sustentado pela normalização das cadeias produtivas, agropecuária melhor, apesar da quebra recente de safra no sul do país e a maior produção de energia hídrica. Ademais, por este ser um ano eleitoral, mais gastos pelos governos regionais e medidas para atenuar repasses de custos de energia e combustíveis, como a discussão de uma PEC para permitir redução de tributos a partir de gatilhos, devem ajudar na recuperação da renda real.

Em relação à política monetária, o Copom seguiu com a trajetória de ajuste da taxa Selic e a elevou em 150bps para 10,75% no começo de fevereiro, conforme anteriormente sinalizado pela própria instituição. Em que pesem as incertezas com relação ao nível de atividade, no curto prazo, a retomada do mercado de trabalho parece consistente com a normalização da economia pós-pandemia, mesmo com o surto recente. Por outro lado, os dados mais recentes de inflação confirmaram os vieses altistas impostos pelos choques de preços, com maior disseminação em bens industriais e agora em serviços. Esperamos elevações adicionais nos próximos encontros, porém em ritmo menor do que o imprimido até então, com alta de 100bps em março e mais 50bps em maio, levando a taxa básica de juros para 12,25% a.a.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 14 papéis (R\$ 67,2 milhões), divididos nos setores logístico (R\$ 18,6 milhões, 23,0% do PL), multiuso (R\$ 12,1 milhões, 14,9% do PL), residencial (R\$ 18,5 milhões, 22,9% do PL), *shopping center* (R\$ 6,9 milhões, 8,5% do PL) e loteamento (R\$ 4,0 milhões, 5,0% do PL). Sendo as principais divisões por indexador: 47,0% indexada ao CDI e 53,0% 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). Como exemplo, recentemente o CRI CCP Shopping ABC Plaza (CDI+1,2%) foi liquidado no mês de Janeiro, diretamente com a devedora.

Seguindo o raciocínio acima, o fundo iniciou o mês de Janeiro com R\$ 10,7 mm em caixa e a gestão realizou a alocação de R\$ 4,0 mm no CRI Fragnani (IPCA + 8,5%) e R\$ 4,0 mm no CRI Lote 5 (IPCA + 9,0%), com destaque para esse último ampliando o portfólio do fundo para CRIs no segmento de loteamentos, com garantias robustas como alienação fiduciária dos lotes, cessão fiduciária dos recebíveis, além do aval dos sócios da loteadora. O fundo fechou o mês com aproximadamente R\$ 8,0 mm em caixa, muito por conta do pré-pagamento do CRI CCP Shopping ABC Plaza (CDI + 1,2%), o que nos dá a opção de continuar a realocação da carteira em novos CRIs com melhor risco X retorno, solidificando assim o sucesso da estratégia que vem sendo empregada pela gestão.

Marcação a mercado: No mês de Janeiro as NTN-Bs apresentaram novamente alta (ex: B26 +4,85%), 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 de FIIs apresentaram uma ligeira queda acompanhando o IFIX que registrou queda de -0,44% em Janeiro.

Comentário do Gestor

O Fundo

Os dividendos declarados em janeiro foram de R\$ 0,88/cota (dividend yield patrimonial de 0,90% o que representa 123,3% do CDI do período) e sobre a cota média de mercado de 1,05% (o que representa 143,4% do CDI do período), projetando assim, um dividend yield anualizado de 12,6% sobre a cota média de mercado e 11,05% sobre a cota patrimonial.

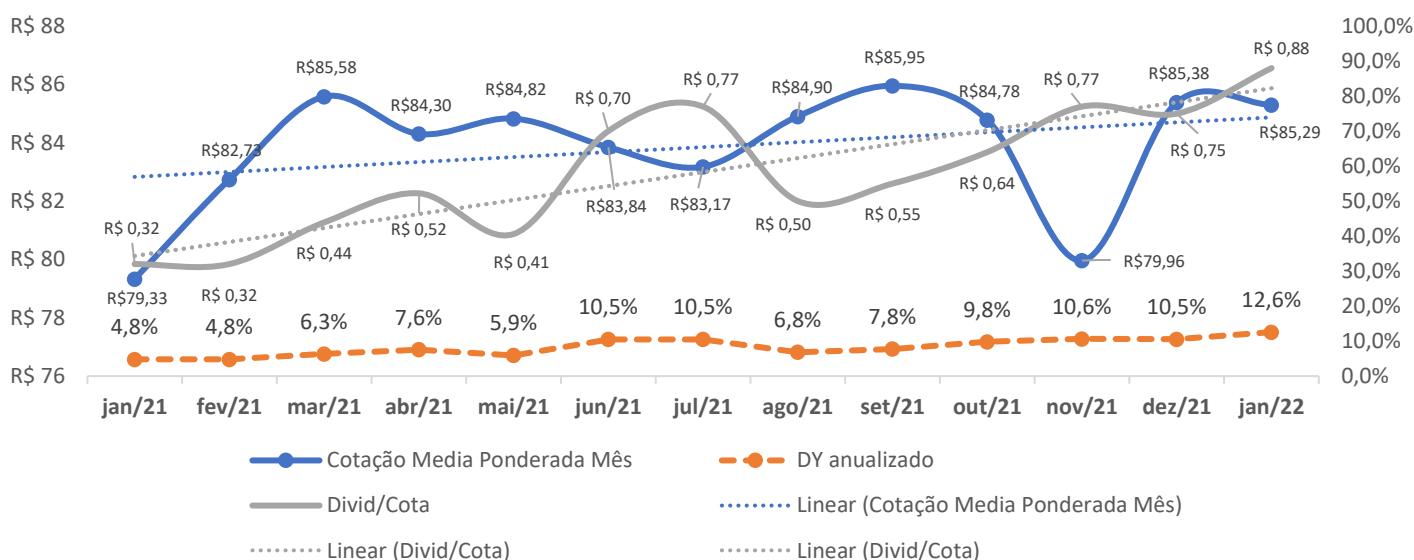
A cota patrimonial do fundo fechou o mês de janeiro em R\$ 97,74, enquanto a cota negociada em bolsa ficou em R\$ 84,06, com uma diferença de -14% que, na nossa opinião não se justifica.

A rentabilidade efetiva mensal do fundo foi de -0,12% no mês, o equivalente a -16,6% 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 a distribuição referente a janeiro de 2022 (R\$0,88/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.

A projeção da gestão é que as distribuições se mantenham ainda nesses altos patamares (entre R\$0,8 e R\$1,0/cota) para os próximos meses.



Composição do Resultado Contábil do Fundo

	Janeiro 2022 (R\$)	2022 (R\$)
Receita Total	980.829	980.829
Receita de CRIs	757.229	757.229
Receita de FIIs	180.356	180.356
Receita com Outros Fundos de Investimento	43.235	43.235
Outras Receitas/Ajustes Operacionais	9,58	9,58
Despesa Total	-248.947	-248.947
Despesas Administrativas	-159.139	-159.139
Outras Despesas/Ajustes Operacionais ²	-89.808	-89.808
Rendimentos Totais	731.882	731.882
Resultado a ser Distribuído¹	728.563	728.563
Quantidade de Cotas Emitidas	827.913	827.913
Distribuição por Cota	0,88	0,88
Resultado Acumulado no período	3.319	3.319

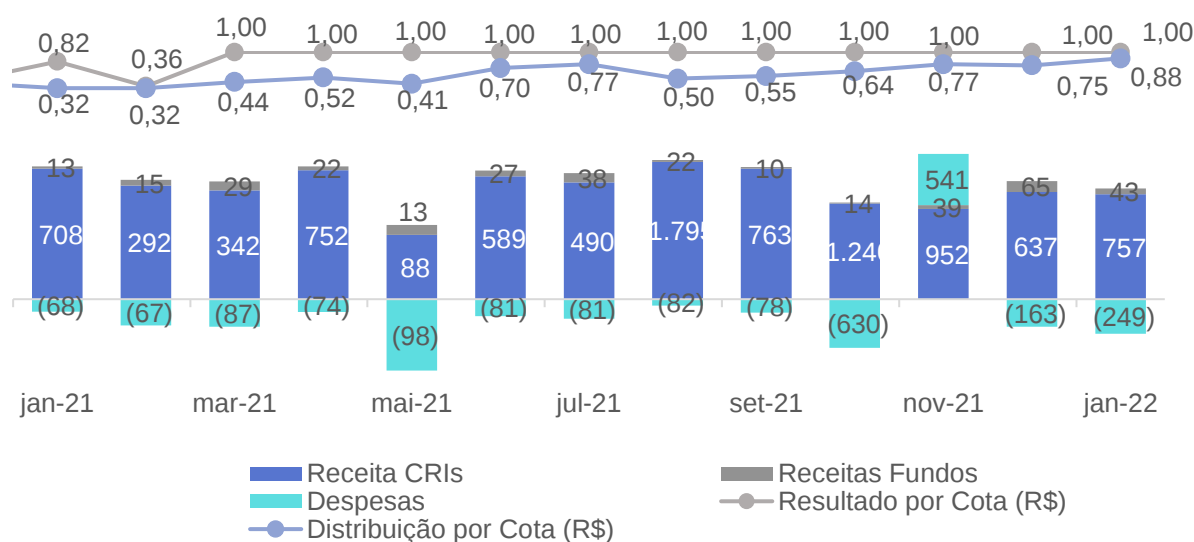
¹ A distribuição ocorre no 10º dia útil do mês subsequente.

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

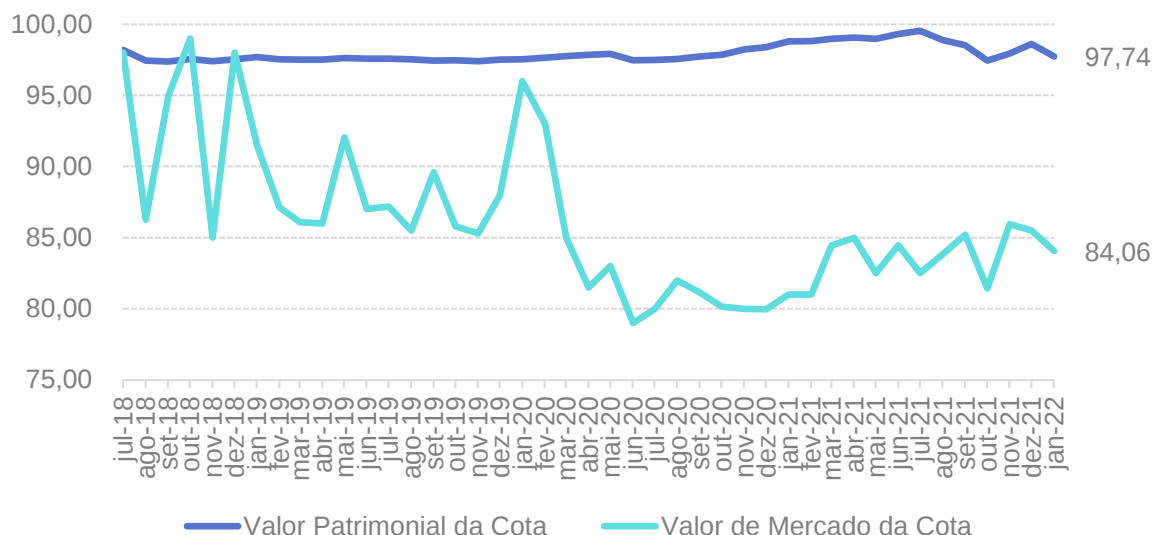
Fonte: BV Asset

Data base: 31/01/2022

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: 31/01/2022

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											

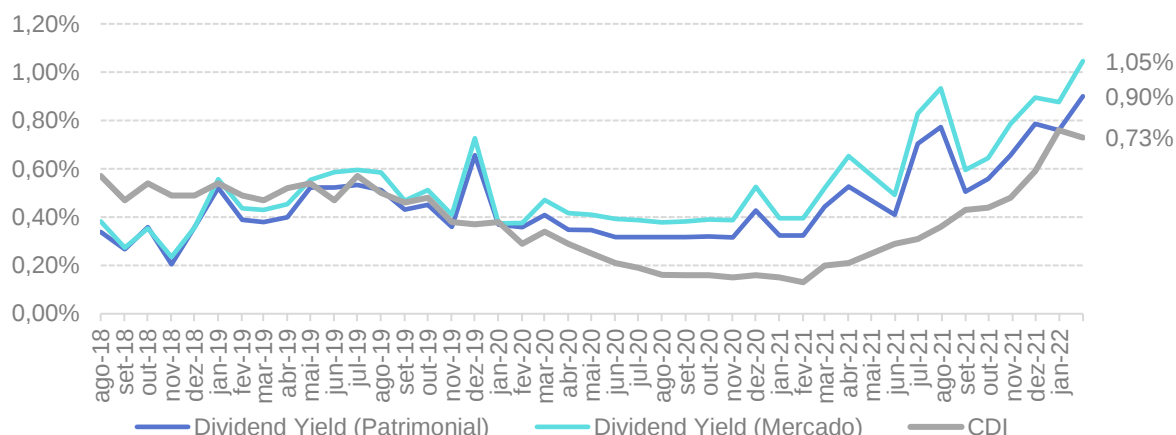
Fonte: BV Asset
Data base: 31/01/2022

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%											
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%											

Fonte: BV Asset
Data base: 31/01/2022

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



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%												-0,12%
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%												-0,65%

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: 31/01/2022

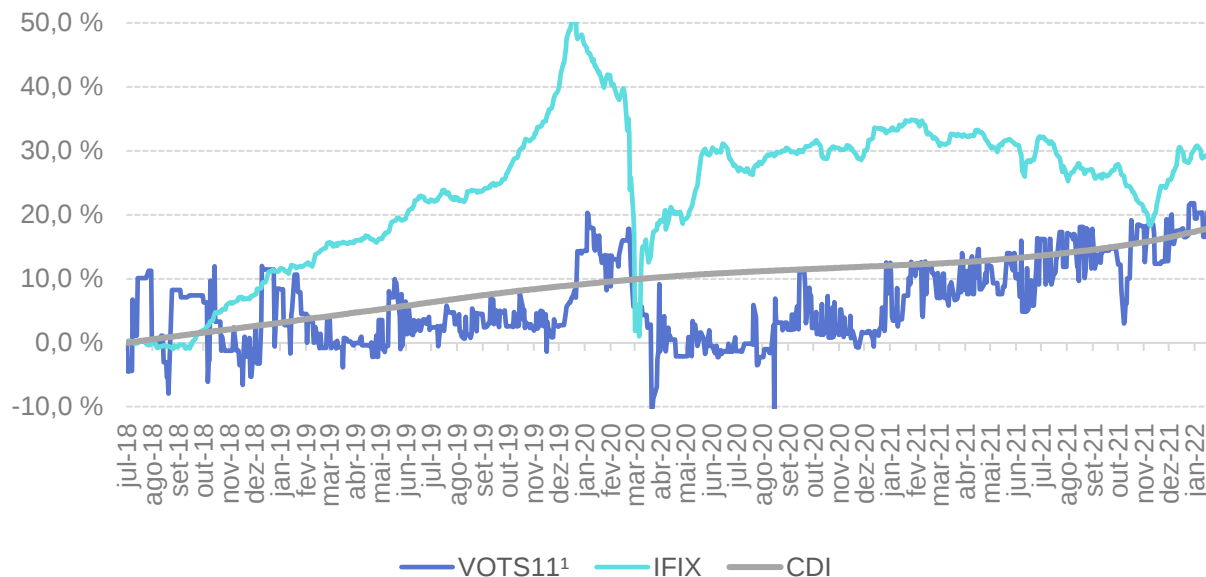
Rentabilidade Acumulada vs. Índices

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
VOTS11 (Cota de Mercado)	-0,65%	-0,65%	13,08%	4,50%
VOTS11 (Cota Patrimonial)	-0,12%	-0,12%	5,73%	17,06%
IFIX	-0,99%	-0,99%	-3,56%	29,14%
CDI	0,73%	0,73%	5,00%	17,72%

¹ Desde 20/07/2018

Fonte: BV Asset e QuntumAxis
Data base: 31/01/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



¹ Cota de Mercado
 Fonte: BV Asset e QuantumAxis
 Data base: 31/01/2022

Liquidez

VOTS11 (R\$)	Janeiro 2022	2022	12 meses
Volume Negociado	25.079,8	25.079,8	1.932.576,4
Negociações	19	19	1.358
Giro ¹	0,04%	0,04%	2,8%

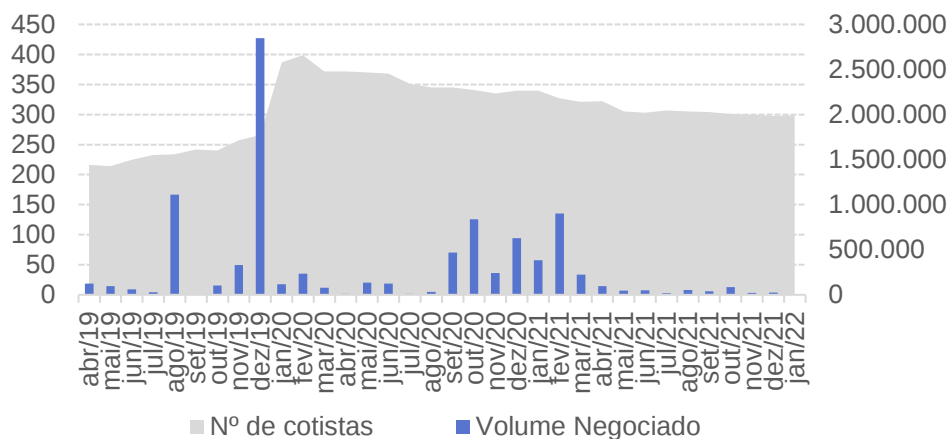
¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3

Data base 31/01/2022

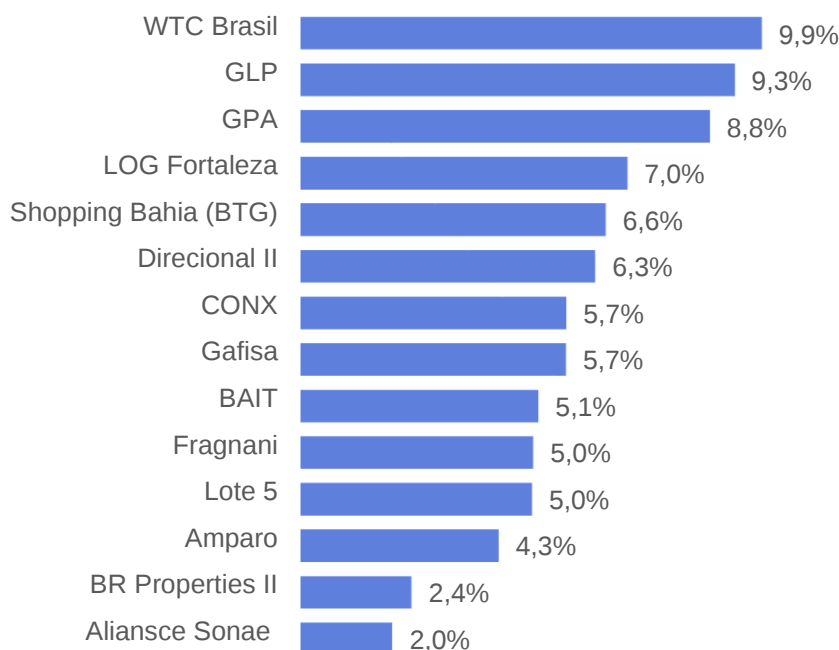
Nº Cotistas

(R\$)



Carteira do Fundo

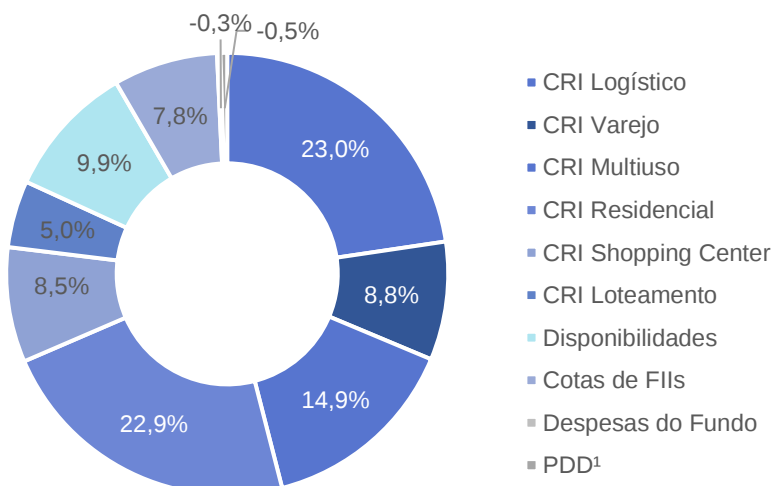
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 31/01/2022

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	18,6
CRI Loteamento	4,0
CRI Varejo	7,1
CRI Multiuso	12,1
CRI Residencial	18,5
CRI Shopping Center	6,9
Disponibilidades	8,0
Cotas de FII's	6,3
Despesas do Fundo	-0,2
PDD ¹	-0,4
Patrimônio Líquido	80,9



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.

Fonte: BV Asset

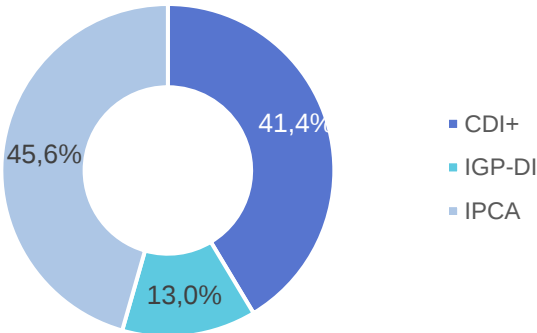
Data base: 31/01/2022

Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	27,8
IGP-DI	8,8
IPCA	30,6
Total CRIs	67,2
Patrimônio Líquido	80,9

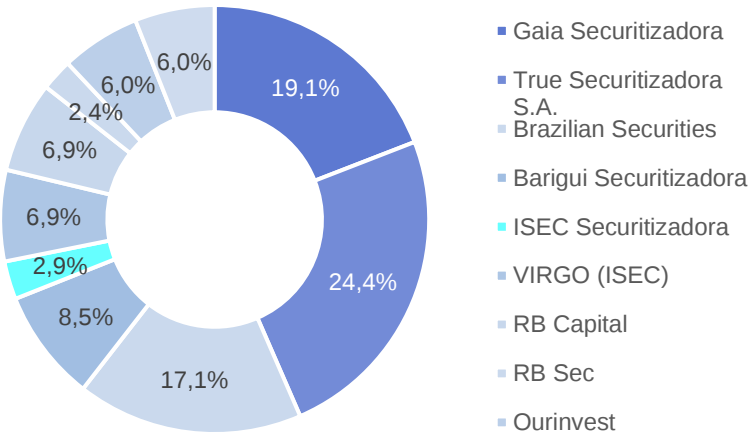
Fonte: BV Asset
Data base: 31/01/2022



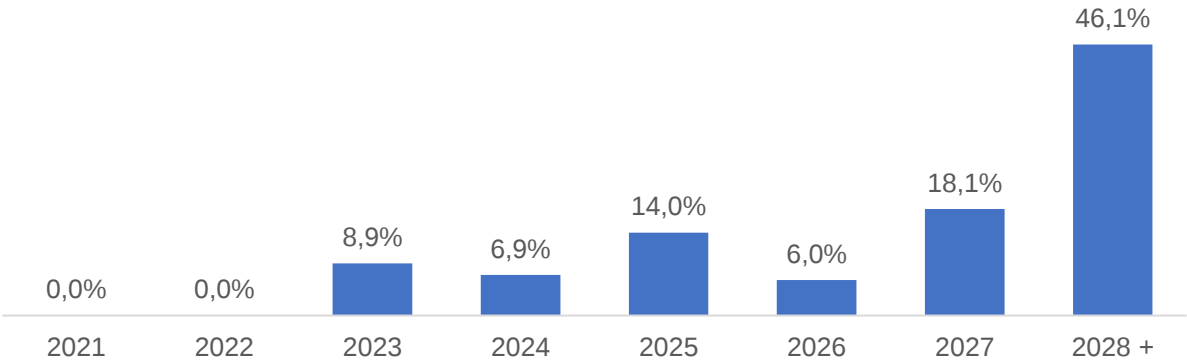
Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	12,8
True Securitizadora S.A.	16,4
Brazilian Securities	11,5
Barigui Securitizadora	5,7
ISEC Securitizadora	1,9
VIRGO (ISEC)	4,6
RB Capital	4,6
RB Sec	1,6
Ourinvest	4,0
Habitasec	4,1
Total CRIs	67,2
Patrimônio Líquido	80,9

Fonte: BV Asset
Data base: 31/01/2022



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	11,92%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380 ^a	1 ^a	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	7,5	11,22%	GLP	Gaia Securitizadora	108 ^a	4 ^a	18F087929 3	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,7	8,45%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizadora	66 ^a	1 ^a	18L1179520	dez-18	jan-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,3	7,89%	Shopping Bahia (BTG)	Gaia Securitizadora	7 ^a e 8 ^a	4 ^a	10G003315 4	jul-10	mai-25	IGP-DI	7,95%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	1,9	2,88%	BR Properties II	ISEC Securitizadora	26 ^a	1 ^a	18B089847 1	fev-18	mar-23	CDI +	0,70%	Trimestral	Trimestral	Logístico
CRI	4,6	6,87%	Gafisa	RB Capital	275 ^a	1 ^a	20I0668028	set-20	set-24	CDI +	6,00%	Mensal	Bullet	Residencial
CRI	4,1	6,16%	BAIT	True Securitizadora S.A.	454 ^o	1 ^a	21I0566602	set-21	set-25	IPCA	7,00%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	4,6	6,88%	CONX	VIRGO (ISEC)	241 ^a	4 ^a	21G068820 8	jul-21	jul-27	IPCA	6,35%	Mensal	anual	Residencial
CRI	5,1	7,62%	Direcional II	True Securitizadora S.A.	371 ^o	1 ^o	21D073750 0	abr-21	abr-28	IPCA	4,80%	Mensal	anual a partir de abril 2026	Residencial
CRI	1,6	2,39%	Aliansce Sonae	RB Sec	347 ^a	1 ^a	21G006510 0	jul-21	jul-28	IPCA	4,62%	Mensal	Vencimento	Shopping Center
CRI	7,1	10,58%	GPA	True Securitizadora S.A.	345 ^o	1 ^a	20L0687041	dez-20	dez-29	IPCA	4,85%	Mensal	Mensal	Varejo
CRI	3,4	5,13%	Amparo	Brazilian Securities	378 ^a	1 ^a	17A006069 9	jan-17	dez-37	IGP-DI	10,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	4,0	5,99%	Lote 5	OURINVEST	35 ^a	1 ^a	21E075044 1	mai-21	jun-37	IPCA	9,00%	Mensal	Mensal	Loteamento
CRI	4,1	6,03%	Fragnani	Habitasec	311 ^a	1 ^a	21L1280777	dez-21	dez-33	IPCA	8,50%	Mensal	Mensal	Multiuso

Fonte: BV Asset
Data base: 31/01/2022



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).

