

Fundo de Investimento Imobiliário

Securities

Relatório do Gestor – Julho 2020



Informações Gerais

Cota valor de Mercado R\$ 85,00	Cota Patrimonial R\$ 96,59	PL do Fundo¹ R\$ 793 milhões
Nº de cotistas 584	Liquidez em Bolsa no Mês N.D. ²	Último Provento (R\$/Cota) R\$ 0,32
Dividend Yield 0,33%	Retorno Mensal³ 0,32%	Retorno Acumulado⁴ -1,91%

Fonte: BV Asset
Data base: 31/07/2020

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 Utiliza a cota patrimonial para fins de cálculo.

² Não disponível no site da bolsa de valores (B3).

³ Rentabilidade Mensal: Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês de referência + soma das amortizações por cota realizadas no mês de referência/Valor patrimonial da cota ex do mês anterior - 1.

⁴ Calculado a partir da data de incorporação, 21/02/2020.

Julho 2020

Banco BV
[Site - Securities](#)

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
15/01/2010

Data da Incorporação do Securities II pelo Securities I:
21/02/2020

Prazo do Fundo:
Indeterminado

Taxa de Administração
0,7% a.a. sobre o Patrimônio Líquido¹

Taxa de Performance
20% sobre o valor que exceder 100% da Taxa DI ¹

Quantidade de Cotas Emitidas:
8.205.850

Início de Negociação na Bovespa:
01/07/2020

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

O mês de julho foi marcado pela continuidade da valorização do Ibovespa (8,3%) e do S&P 500 (5,5%), bem como a valorização do Real (4,7%) e outras moedas emergentes (1,4% - MSCI Emerging Markets Currency Index) frente ao dólar americano. Tanto localmente, quanto no cenário global, foram mantidos os planos de reabertura gradual das economias, mesmo com os números crescentes de casos de covid-19 no Brasil e em outros países, como Estados Unidos. Apesar da ligeira euforia com a abertura parcial das economias, fato que refletiu de certa forma nos preços dos ativos negociados em bolsa e balcão, há a possibilidade de uma “2ª onda” de casos, o que pode trazer maior volatilidade. No contexto geopolítico, as tensões entre EUA e China envolvem várias frentes, que incluem: (i) questões comerciais; (ii) tecnológicas (telefonía 5G); (iii) relacionadas com a Pandemia, e em conjunto com a proximidade das eleições presidenciais norte-americanas, podem também gerar incerteza nos mercados. Parte deste possível movimento pode ser amenizado pela liquidez disponibilizada pelos bancos centrais, que traz benefícios para ativos emergentes. Para o Brasil, o CDS caiu 39 bps em julho, contra uma redução de 27 bps em junho.

O Fundo

A partir de 01/07/2020 as cotas do fundo passaram a ser negociadas em bolsa.

A carteira de CRI do fundo é composta por 15 papéis (R\$ 487,1 milhões), divididos nos setores multiuso (R\$ 127,5 milhões, 16,1% do PL), residencial (R\$ 114,8 milhões, 14,5% do PL), shopping center (R\$ 72,1 milhões, 9,1% do PL), hotelaria (R\$ 61,3 milhões, 7,7% do PL), hospital (R\$ 51,6 milhões, 6,5% do PL), loteamento (R\$ 45,1 milhões, 5,7% do PL), corporativo (R\$ 8,3 milhões, 1,0% do PL), *built-to-suit* (R\$ 4,6 milhões, 0,6% do PL) e logístico (R\$ 2,0 milhões, 0,2% do PL). 75,3% desta carteira é indexada ao CDI e os 24,7% restantes a índices de inflação (IPCA e IGP-M).

O fundo ainda possui uma posição de caixa de R\$ 1,5 milhões e investimentos em cotas de FIIs e FIP na ordem de R\$ 340,8 milhões.

Os dividendos declarados em julho foram de R\$ 0,32/cota (*yield* de 0,33% sobre a cota patrimonial e 170,46% do CDI do período) e o pagamento ocorreu em 14/08/2020. A rentabilidade efetiva do fundo em julho foi de 162,97% do CDI.

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de julho em R\$ 96,59, enquanto a cota negociada em bolsa ficou em R\$ 85,00, com uma diferença de -12% que, na nossa opinião, não se justifica.

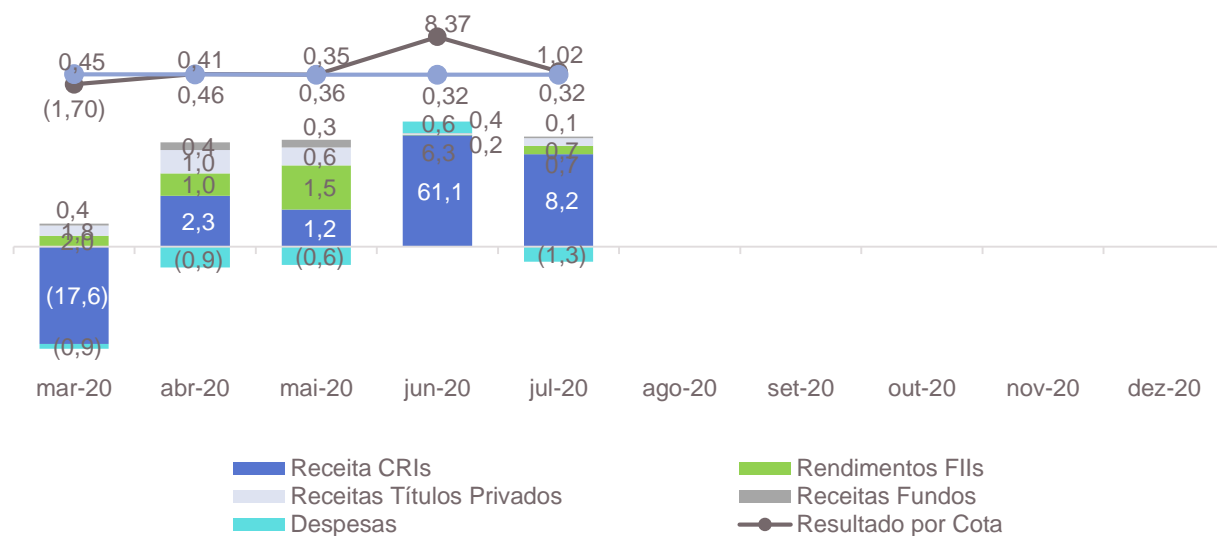
Composição do Resultado Contábil do Fundo

	Julho 2020 (R\$)	2020 (R\$)
Receita Total	9.746.815	81.069.199
Receita de CRIs	8.191.139	71.137.832
Receita de FIIs	732.809	-12.083.978
Receita com Outros Títulos Privados	691.767	5.220.049
Receita com Outros Fundos de Investimento	131.100	16.795.297
Outras Receitas/Ajustes Operacionais	0	0
Despesa Total	-1.344.055	-6.531.420
Despesas Administrativas	-1.344.055	-13.507.771
Reversão de Despesa	0	6.976.351
Rendimentos Totais	8.402.760	74.537.779
Resultado a ser Distribuído¹	2.625.872	15.180.823
Quantidade de Cotas Emitidas	8.205.850	8.205.850
Distribuição por Cota	0,32	1,85
Resultado Acumulado no período	5.776.888	54.633.327

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

Fonte: BV Asset

Data base: 31/07/2020

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


Fonte: BV Asset
Data base: 31/07/2020

Distribuição de Dividendos (R\$/Cota)¹

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2020	-	-	0,45	0,41	0,35	0,32	0,32					

¹ O pagamento dos dividendos declarados ocorre sempre no 10º dia útil do mês subsequente.

Fonte: BV Asset

Data base: 31/07/2020

Dividend Yield (%)¹

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2020	N.D.	N.D.	0,45%	0,41%	0,35%	0,33%	0,33%					

¹ Considera o valor da cota patrimonial do último dia útil do mês para fins de cálculo.

N.D.: Não disponível.

Fonte: BV Asset

Data base: 31/07/2020

Rentabilidade (%)

Mês/Ano ¹	PL do Fundo (R\$ milhões)	Cota Patrimonial (R\$)	Cota Ex	Quantidade de Cotas	Amortização de Principal (R\$/cota)	Dividendos R\$/cota (2)	Dividend Yield (3)	Rent. Efetiva Mensal (4)	Taxa DI (5)	Rent Efetiva Mensal % Taxa DI (6)	Rent. Efetiva % Taxa DI Gross-up (7)	Rent. Efetiva Acumulada (8)
fev/20	821,9	100,16	100,16	8.205.850	0	0,00	0,00%	0,16%	0,05%	337,20%	396,71%	0,16%
mar/20	825,6	100,61	100,16	8.205.850	0	0,45	0,45%	0,44%	0,34%	130,43%	153,45%	0,61%
abr/20	825,9	100,64	100,23	8.205.850	0	0,41	0,41%	0,48%	0,28%	169,60%	199,53%	1,09%
abr/20	825,9	100,64	100,23	8.205.850	0	0,41	0,41%	0,48%	0,28%	169,60%	199,53%	1,09%
mai/20	824,8	100,52	100,17	8.205.850	0	0,35	0,35%	0,29%	0,24%	119,61%	140,72%	1,38%
jun/20	792,8	96,61	96,29	8.205.850	0	0,32	0,33%	-3,55%	0,22%	-1650,08%	-1941,27%	-2,22%
jul/20	792,6	96,59	96,28	8.205.850	0	0,32	0,33%	0,32%	0,19%	162,97%	191,73%	-1,91%

Rentabilidade Acumulada no Ano (%)

2020 (9)

-1,91%

(1) Último dia útil do mês.

(2) Rendimentos distribuídos dividido pelo número de cotas

(3) Dividend Yield: Relação entre rendimento distribuído e valor da cota.

(4) Rentabilidade Efetiva do Fundo Mensal: Valor patrimonial da cota do último dia útil do mês de referência + soma das amortizações por cota realizadas no mês de referência/Valor patrimonial da cota ex do mês anterior – 1.

(5) Taxa DI significa a taxa média diária dos DI, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 do calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. Mercados Organizados, calculadas de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos.

(6) Rentabilidade Efetiva do Fundo Mensal em % do DI.

(7) Considera-se uma alíquota de IR de 15%.

(8) Rentabilidade Efetiva do Fundo Mensal Acumulada desde o início.

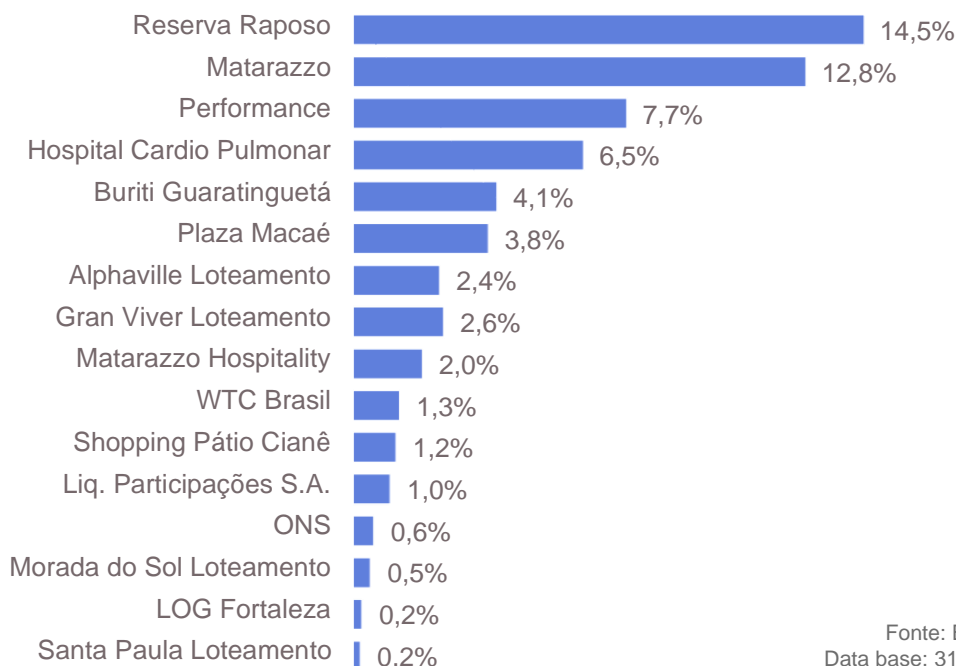
(9) Rentabilidade Efetiva do Fundo Mensal Acumulada anual.

* No mês de fev/20 foi considerado a partir da data de incorporação, 21/02 até 28/02/2020.

Fonte: BV Asset / Data base: 31/07/2020

Carteira do Fundo

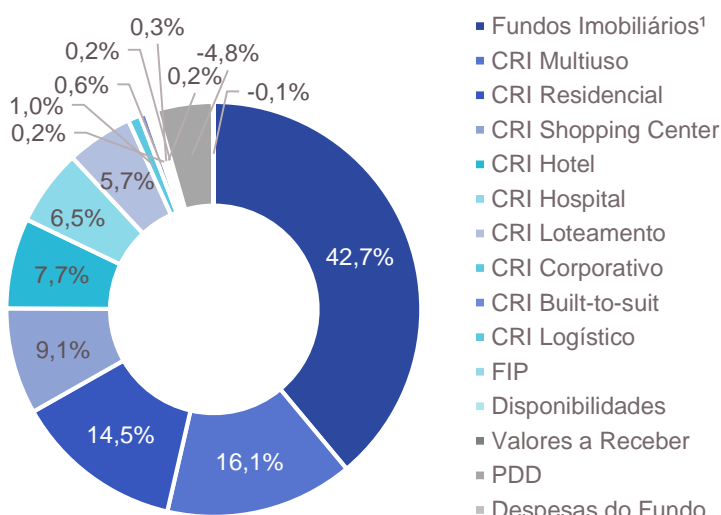
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 31/07/2020

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Fundos Imobiliários ¹	338,7
CRI Residencial	114,8
CRI Multiuso	127,5
CRI Shopping Center	72,1
CRI Hotel	61,3
CRI Loteamento	45,1
CRI Hospital	51,6
CRI Logístico	2,0
CRI Corporativo	8,3
CRI Built-to-suit	4,6
FIP	2,1
Disponibilidades	1,5
Valores a Receber	1,8
PDD CRI ¹	-31,4
PDD FII ³	-6,6
Despesas do Fundo	-0,6
Patrimônio Líquido	792,6



Fonte: BV Asset / Data base: 31/07/2020

¹ FII Securities IV: 44%; FII BTS: 22%; FII Shopping: 14%; FII Securities III: 11%; FII Securities Master: 8%; FII Patrimonial XII: 1%.

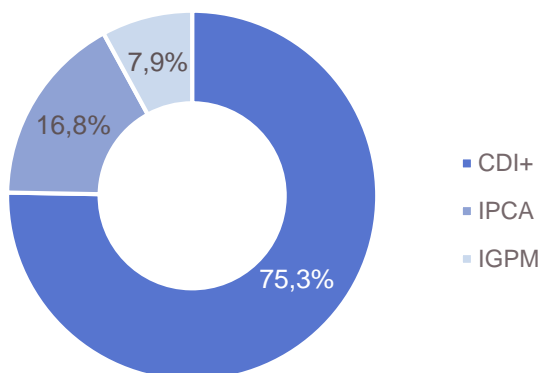
² PDD de CRI para fins de marcação a mercado.

³ PDD de FII para fins de marcação a mercado.

Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

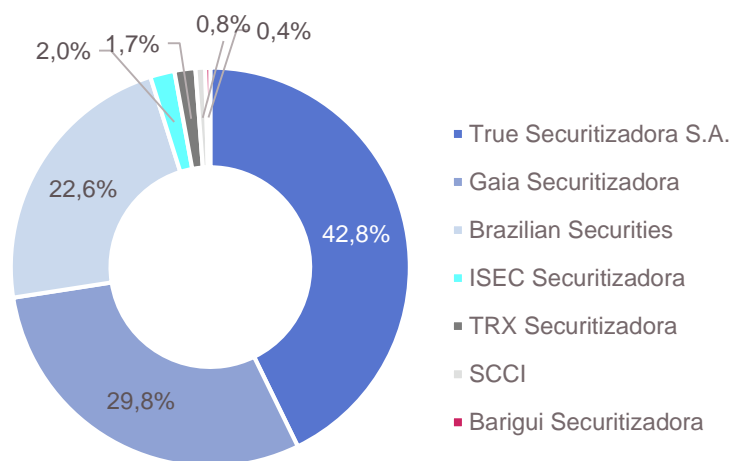
Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	366,7
IPCA	81,7
IGPM	38,7
Total CRIs	487,1
Patrimônio Líquido	792,6



Fonte: BV Asset
Data base: 31/07/2020

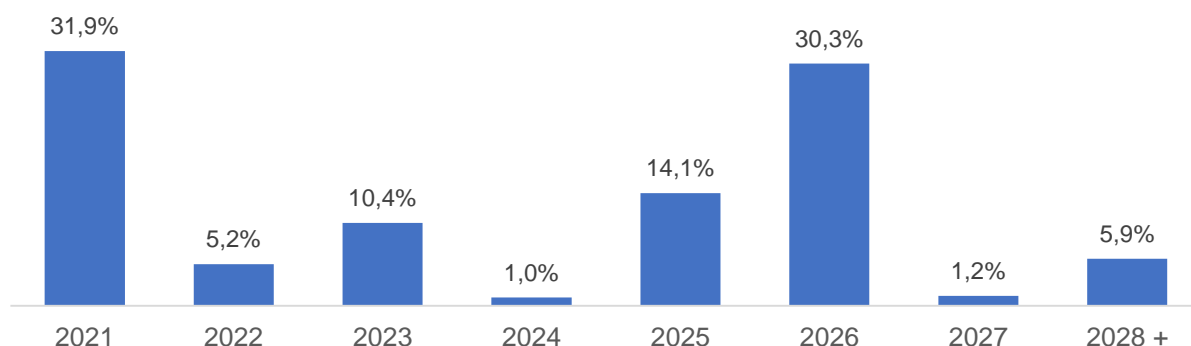
Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Emissor	Volume (R\$ milhões)
True Securitizadora S.A.	208,4
Gaia Securitizadora	145,0
Brazilian Securities	110,0
ISEC Securitizadora	9,6
TRX Securitizadora	8,3
SCCI	3,8
Barigui Securitizadora	2,0
Total CRIs	487,1
Patrimônio Líquido	792,6



Fonte: BV Asset
Data base: 31/07/2020

Vencimento (% CRIs)



Carteira de CRIs

Ativo	Montante (R\$ milhões)	% CRIs	Ativo Imobiliário	Emissor	Série	Emissão	Cód. Ativo	Data Emissão	Vencimento	Indexador	Taxa Spread (a.a)	Juros	Amortização	Lastro
CRI	114,8	23,56%	Reserva Raposo	Gaia Securitizadora	7ª	1ª	14F0679871	jun-14	jun-25	CDI +	3,20%	Sem. a partir de jun/2020	Últimos 3 semestres	Residencial
CRI	101,7	20,87%	Matarazzo	True Securitizadora S.A.	76ª	1ª	16G0606929	jul-17	dez-21	CDI +	4,75%	Bullet	Bullet	Multiuso
CRI	61,3	12,59%	Performance	Brazilian Securities	323ª	1ª	13I0112712	set-13	set-26	CDI +	2,50%	Mensal	Mensal	Hotel
CRI	51,6	10,59%	Hospital Cardio Pulmonar	True Securitizadora S.A.	135ª	1ª	19E0046871	mai-19	nov-26	IPCA	8,35%	Mensal	Mensal	Hospital
CRI	32,2	6,61%	Buriti Guaratinguetá	Brazilian Securities	315ª	1ª	13H0037877	ago-13	ago-25	CDI +	1,70%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	30,3	6,22%	Plaza Macaé	Gaia Securitizadora	24ª	4ª	11D0025456	abr-11	abr-23	IGPM	8,50%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	19,4	3,98%	Alphaville Loteamento	True Securitizadora S.A.	70ª	1ª	15K0547253	nov-15	jun-22	CDI +	3,50%	Trimestral	Trimestral	Loteamento
CRI	20,3	4,16%	Gran Viver Loteamento	True Securitizadora S.A.	56ª	1ª	15H0123003	ago-15	ago-25	IPCA	9,00%	Mensal	Mensal	Loteamento
CRI	15,5	3,18%	Matarazzo Hospitality	True Securitizadora S.A.	217ª	1ª	20B0929369	fev-20	dez-21	CDI +	4,75%	Bullet	Bullet	Multiuso
CRI	10,3	2,12%	Shopping Pátio Ciané	ISEC Securitizadora	30ª	1ª	18L1210133	dez-18	dez-30	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	9,6	1,97%	Liq. Participações S.A.	TRX Securitizadora	8ª	1ª	14I0103933	set-14	dez-23	IPCA	7,12%	Mensal	Mensal	Corporativo
CRI	8,3	1,70%	ONS	Brazilian Securities	232ª	1ª	12L0033171	dez-12	nov-27	IGPM	6,00%	Mensal	Mensal	Built-to-suit
CRI	4,6	0,94%	Morada do Sol Loteamento	SCCI	7ª	1ª	14I0096742	set-14	ago-24	IGPM	9,50%	Mensal	Mensal	Loteamento
CRI	3,8	0,79%	Santa Paula Loteamento	Brazilian Securities	267ª	1ª	11K0022147	nov-11	nov-21	IPCA	10,50%	Mensal	Mensal	Loteamento
CRI	1,6	0,32%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizadora	66ª	1ª	18L1179520	dez-18	jan-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico

 Fonte: BV Asset
 Data base: 31/07/2020

Carteira de CRIs

Devedor	% do PL	Segmento	UF	Descrição	Garantias
Reserva Raposo	14,5%	Residencial	SP	O CRI é baseado em um projeto residencial na Rodovia Raposo Tavares (Km 18,5), em São Paulo-SP. O Parque Raposo S.A., SPE detentora do projeto, é uma companhia controlada pelos FIPs Nova Raposo (55%) e Reserva Raposo (45%). O FIP Nova Raposo tem investidores financeiros como cotistas, enquanto que o FIP Reserva Raposo possui como cotistas os Grupos Rezek (92,5%) e RR Compacta (7,5%). Ambos os FIPs são administrados e geridos pela BV asset.	AF AF Ações AF Cotas
Matarazzo	12,8%	Multiuso	SP	O CRI conta com a AF de parte do hotel, estacionamento e office do empreendimento localizado na antiga Maternidade Matarazzo na Av. Paulista em São Paulo. O projeto Cidade Matarazzo possui como acionistas os grupos CTF (Chow Tai Fook, uma das principais companhias de Hong Kong) e Allard (controlado pelo empresário francês Alexandre Allard, que é o idealizador do projeto).	AF
Performance	7,7%	Hotel	RJ	O CRI contempla como garantia real o Hotel Ibis em Copacabana - RJ.	AF CF Fiança Fundo Reserva
Hospital Cardio Pulmonar	6,5%	Hospital	BA	O CRI possui garantia real do Hospital Cardio Pulmonar em Salvador, Estado da Bahia e cotas de fundo de investimento.	AF AF Cotas
Buriti Guaratinguetá	4,1%	Shopping	SP	O CRI conta com o fluxo de recebíveis do Buriti Shopping Guará, localizado na Cidade de Guaratinguetá - SP. Os acionistas do Buriti Shopping Guará, são representados pela Terral (85%) e a Nassau Empreendimentos Imobiliários Ltda. (15%).	AF CF Fiança Fundo Reserva
Plaza Macaé	3,8%	Shopping	RJ	O CRI conta com AF de 90% do Shopping Plaza Macaé em Macaé-RJ.	AF CF Fundo Reserva
Alphaville Loteamento	2,4%	Loteamento	RJ e GO	O CRI tem como lastro os recebíveis de loteamentos performados localizados em Cabo Frio-RJ e Senador Canedo-GO. A operação deve respeitar os índices mín. de cobertura, além de possuir coobrigação pela devedora e mecanismo de cash sweep.	CF Coobrigação
Gran Viver Loteamento	2,6%	Loteamento	MG	O CRI contempla subordinação (32%) e fluxo de recebíveis de loteamentos em MG. A loteadora GranViver pertence ao Grupo Séculos, grupo empresarial presente em vários segmentos de negócio.	CF Subordinação Fundo de Reserva Coobrigação
Matarazzo Hospitality	2,0%	Multiuso		O CRI possui garantia real das 66 suítes do projeto localizado no antigo Hospital Matarazzo na Av. Paulista em São Paulo. O projeto Cidade Matarazzo possui como acionistas os grupos CTF (Chow Tai Fook, uma das principais companhias de Hong Kong) e Allard (controlado pelo empresário francês Alexandre Allard, que é o idealizador do projeto).	AF CF Caução de direitos reais

(i) AF: Alienação Fiduciária de imóvel

(ii) AF de Ações: Alienação Fiduciária de Ações

(iii) AF Cotas: Alienação Fiduciária de Cotas de SPE ou Fundos

(iv) CF: Cessão Fiduciária

Carteira de CRIs (continuação)

Devedor	% do PL	Segmento	UF	Descrição	Garantias
WTC Brasil	1,3%	Multiuso	SP	O CRI é baseado no complexo WTC localizado em São Paulo, possui torre de escritórios, Events Center e Golden Hall, Hotel Sheraton SP, Business Club e D&D Shopping.	AF CF Fundo Reserva
Shopping Pátio Cianê	1,2%	Shopping	SP	O CRI é baseado no empreendimento Shopping Pátio Cianê em Sorocaba, Estado de São Paulo, inaugurado em nov/13, com 27.300 m ² de ABL e administrado pelo Hemisfério Sul Investimentos (HSI).	AF AF Cotas CF Fiança
Liq. Participações S.A.	1,0%	Corporativo	BA	O CRI é baseado no contrato de built-to-suit do Edifício Comercial locado para Liq. Participações S.A., localizado na Av. Luiz Tarquínio, 95 – Boa Viagem, Salvador/BA.	AF CF Fundo de Reserva
Operador Nacional do Sistema Elétrico (ONS)	0,6%	Built-to-suit	PE	O CRI é baseado no contrato de built-to-suit de um Edifício construído e locado a ONS, em Recife-PE.	AF AF Cotas CF
Morada do Sol Loteamento	0,5%	Loteamento	SP	CRI que contempla o fluxo de recebíveis do loteamento Residencial Morada do Sol em São José do Rio Preto. Os lotes são de 200 m ² – Perfil Baixa/Média Renda / Primeira Moradia, com alto percentual de vendas e desenvolvida pela Ellenco Empreendimentos Imobiliários.	AF AF Cotas CF Coobrigação Aval Fundo Reserva
Santa Paula Loteamento	0,2%	Loteamento	MG e SP	CRI baseado em recebíveis de loteamentos localizados em Minas Gerais e São Paulo, desenvolvido pela GSP.	AF CF Fiança Fundo Reserva
LOG Fortaleza	0,2%	Logístico	CE	Operação conta com AF da fração ideal de 89% de um imóvel logístico localizado em Maracanaú-CE, com 111.344 m ² ABL e 90% locado por contratos típicos. Considera-se 120% de índice de cobertura mínimo do valor da PMT mensal com revisão trimestral. Caso fique abaixo de 120%, a Log tem o prazo de 30 dias corridos para recomposição. A operação é auto liquidável com cobertura de 1,21x no fluxo atual.	AF CF Coobrigação

(i) AF: Alienação Fiduciária de imóvel

(ii) AF de Ações: Alienação Fiduciária de Ações

(iii) AF Cotas: Alienação Fiduciária de Cotas de SPE ou Fundos

(iv) CF: Cessão Fiduciária

Fonte: BV Asset

Data base: 31/07/2020



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).

