

Fundo de Investimento Imobiliário

Securities Master

Relatório do Gestor – Dezembro 2020



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 79,98

Cota Patrimonial

R\$ 98,38

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 66 milhões

Nº de cotistas

340

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 241 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 0,42

Dividend Yield¹

0,43%

Retorno Mensal²

0,48%

Retorno no Ano³

5,43%

Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2020

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 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.

Dezembro 2020

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
1,0% a.a. sobre o valor de mercado do fundo ¹

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

Em relação ao mercado de crédito local, o comportamento dos spreads de ativos que pagam DI+ novamente apresentou estabilidade. Já para os ativos que pagam %CDI, os spreads, quando calculados na visão CDI+, apresentaram fechamento expressivo. Para as debêntures IPCA+, foi observado um movimento de ligeira abertura de spreads. O caixa dos fundos de crédito teve um mês positivo, com os spreads do Tesouro Selic (antiga LFT) apresentando fechamento. O comportamento da curva pré foi benéfico ao longo do último mês, com fechamento ao longo de toda a curva. Todos esses fatores somados contribuíram para a boa performance da maioria dos fundos de crédito no mês de dezembro.

Temos observado um movimento mais intenso no mercado primário, apresentando boas oportunidades de alocação, com emissões majoritariamente no formato em CDI+ e com spreads mais adequados que o nível pré pandemia.

A boa performance dos fundos de crédito nos últimos meses tem gerado uma situação menos volátil que na maior parte de 2020 em termos de resgates e captações líquidas. Apesar disso, a taxa básica nas mínimas históricas é um fator que ainda pesa negativamente no curto prazo para a entrada nesses fundos, fruto do caráter majoritariamente pós-fixado dos papéis. Do nosso lado, continuamos focados em uma carteira de crédito bem diversificada, e voltada para nomes corporativos e bancários high grade. O nível atual de spread de bons emissores ainda apresenta um patamar atrativo, possibilitando a manutenção de carteiras com bons carregos. Manteremos o foco nos emissores com melhor perfil de crédito e de setores mais resilientes, com o devido foco no caixa para suportar eventuais surpresas que podem aparecer no curto prazo, tanto no cenário local, quanto internacional.



Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 12 papéis (R\$ 70,5 milhões), divididos nos setores multiuso (R\$ 20,3 milhões, 24,9% do PL), logístico (R\$ 19,5 milhões, 23,9% do PL), residencial (R\$ 17,1 milhões, 21,0% do PL), hospital (R\$ 8,0 milhões, 9,8% do PL) e *shopping center* (R\$ 5,7 milhões, 7,0% do PL). 80,6% desta carteira é indexada ao CDI e os 19,4% restantes a índices de inflação (IPCA e IGP-DI).

Dentre as exposições, está o empreendimento Matarazzo (R\$ 5,0 milhões, 6,1% do PL). O Hotel está com cerca de 91% das suas obras concluídas (estrutura completa) e o acabamento está 40% concluído. As suítes da torre (tower suites) estão na média 68% concluídas (infraestrutura e acabamento).

O fundo ainda possui uma posição de caixa de R\$ 9,5 milhões e cotas de fundos imobiliários na ordem de R\$ 1,9 milhões.

Os dividendos declarados em dezembro foram de R\$ 0,42/cota (*yield* de 0,43% sobre a cota patrimonial e 267% do CDI do período) e o pagamento ocorreu em 15/01/2021. A rentabilidade efetiva do fundo em dezembro foi de 0,48% (302% do CDI).

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de dezembro em R\$ 98,38, enquanto a cota negociada em bolsa ficou em R\$ 79,98, com uma diferença de -19% que, na nossa opinião, não se justifica.

Composição do Resultado Contábil do Fundo

	Dezembro 2020 (R\$)	2020 (R\$)
Receita Total	484.911	5.717.788
Receita de CRIs	558.295	5.639.762
Receita de FILs	-15.898	34.400
Receita com Outros Fundos de Investimento	14.072	115.183
Outras Receitas/Ajustes Operacionais	-71.557	-71.557
Despesa Total	-93.151	-1.265.271
Despesas Administrativas	-93.151	-861.866
Outras Despesas/Ajustes Operacionais ²	0	-403.405
Rendimentos Totais	391.760	4.452.517
Resultado a ser Distribuído¹	347.723	3.485.514
Quantidade de Cotas Emitidas	827.913	827.913
Distribuição por Cota	0,42	4,21
Resultado Acumulado no período	44.036	967.003

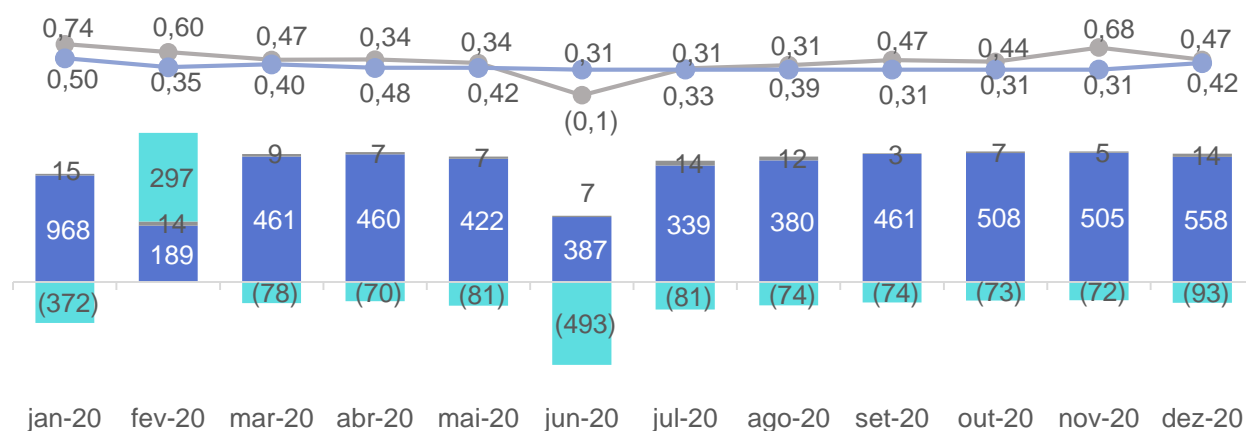
¹ A distribuição ocorre no 10º dia útil do mês subsequente.

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

Fonte: BV Asset

Data base: 31/12/2020

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

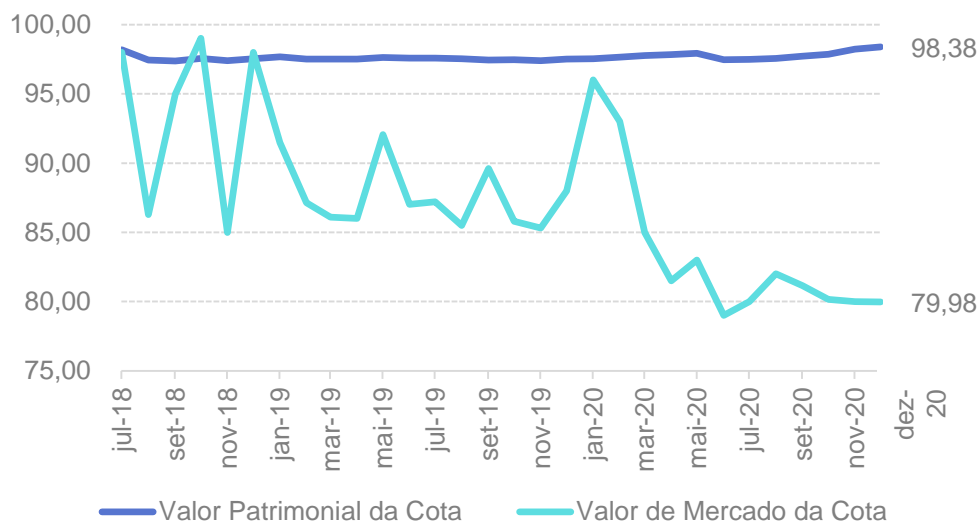


■ Receita CRIs
■ Despesas
● Distribuição por Cota (R\$)

■ Receitas Fundos
● Resultado por Cota (R\$)

Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2020

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



Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2020

Distribuição de Dividendos (R\$/Cota)

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2018	-	-	-	-	-	-	0,00	0,33	0,26	0,35	0,20	0,35
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

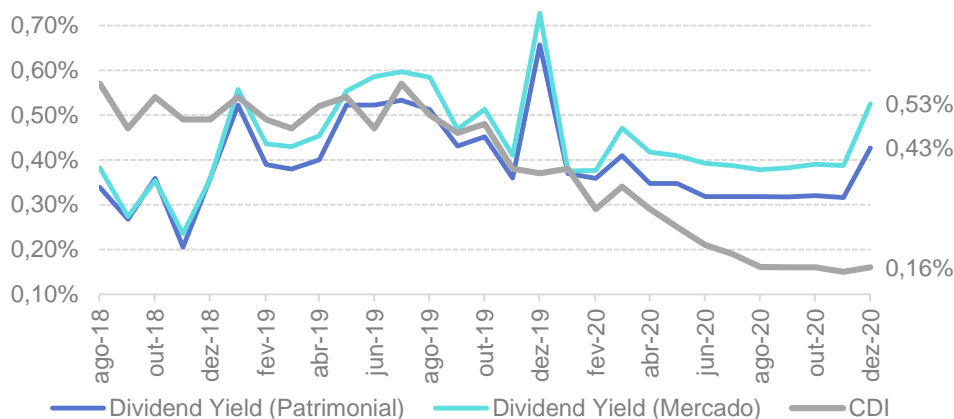
Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2020

Dividend Yield (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2018		-	-	-	-	-	-	0,00%	0,34%	0,27%	0,36%	0,21%	0,36%
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%
2018		-	-	-	-	-	-	0,00%	0,38%	0,27%	0,35%	0,24%	0,36%
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%

Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2020

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2020

Rentabilidade Mensal (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
Rentabilidade Efetiva Mensal ¹	2018	-	-	-	-	-	-	-1,82%	-0,75%	0,26%	0,45%	0,20%	0,35%	-1,32%
	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%
Rentabilidade de Mercado ²	2018	-	-	-	-	-	-	-2,00%	-11,62%	10,37%	4,61%	13,94%	15,69%	-0,43%
	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%

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.

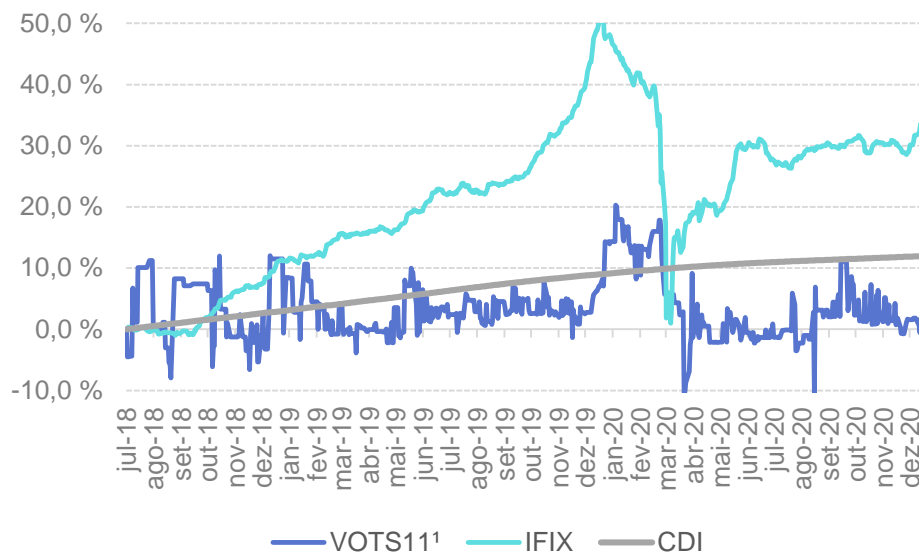
Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2020

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
VOTS11 (Cota de Mercado)	0,50%	-4,57%	-4,57%	-9,12%
VOTS11 (Cota Patrimonial)	0,48%	5,43%	5,43%	9,79%
IFIX	2,19%	-10,24%	-10,24%	33,48%
CDI	0,16%	2,76%	2,76%	11,92%

¹ Desde 20/07/2018
Fonte: BV Asset e QuntumAxis
Data base: 31/12/2020

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)

¹ Cota de Mercado

Fonte: BV Asset e QuntumAxis

Data base: 31/12/2020

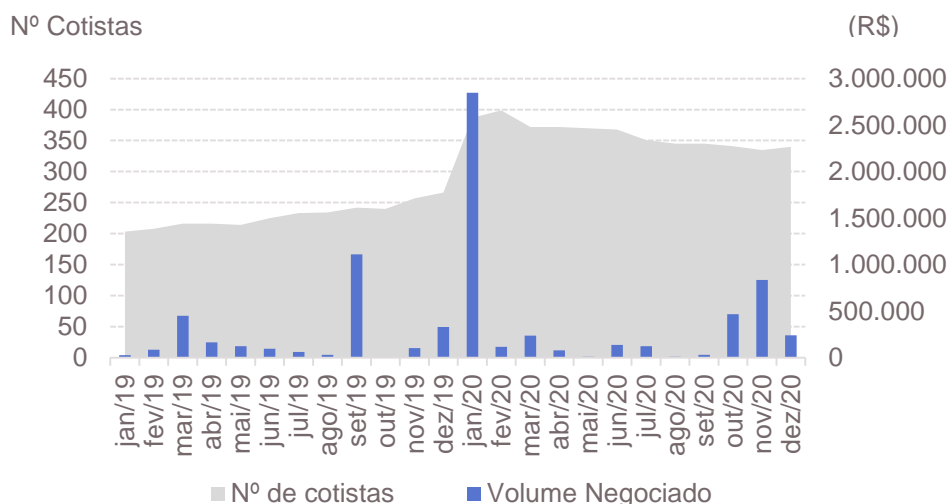
Liquidez

VOTS11 (R\$)	Dezembro 2020	2020	12 meses
Volume Negociado	240.926,5	5.128.918,0	5.128.918,0
Negociações	220	2.111	2.111
Giro ¹	0,4%	7,7%	7,7%

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

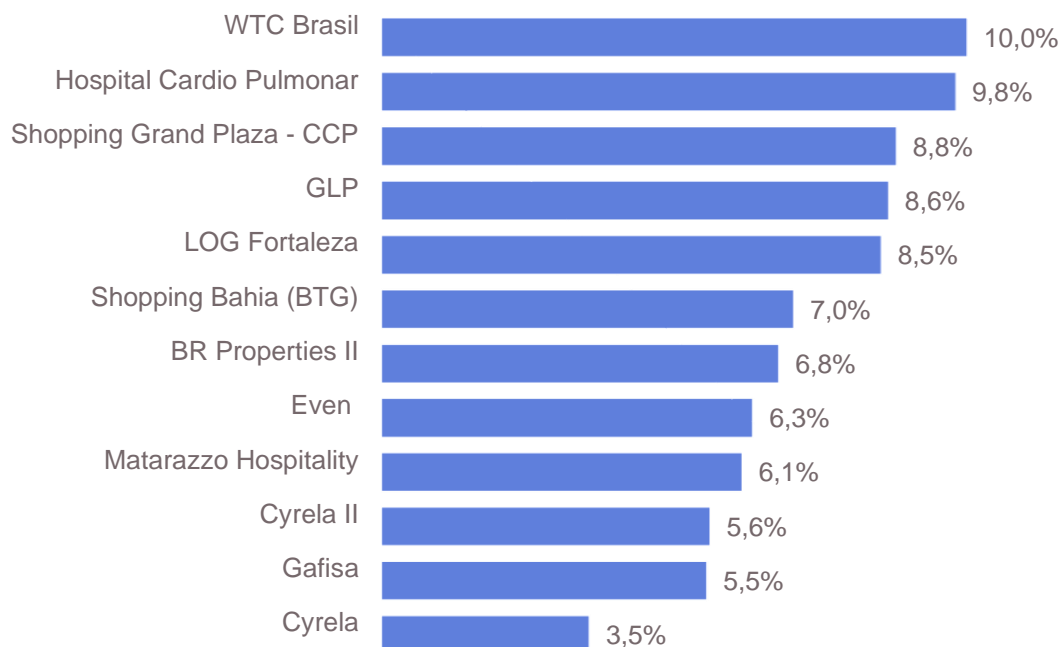
Fonte: B3

Data base 31/12/2020



Carteira do Fundo

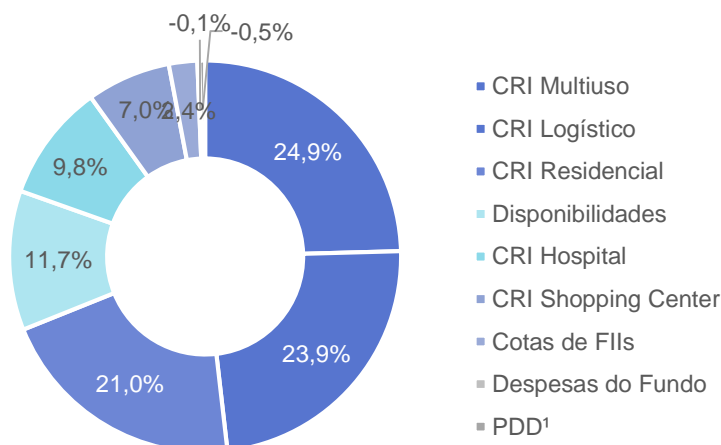
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2020

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Multiuso	20,3
CRI Logístico	19,5
CRI Residencial	17,1
Disponibilidades	9,5
CRI Hospital	8,0
CRI Shopping Center	5,7
Cotas de FIIs	1,9
Despesas do Fundo	-0,1
PDD ¹	-0,4
Patrimônio Líquido	81,5



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.

Fonte: BV Asset

Data base: 31/12/2020

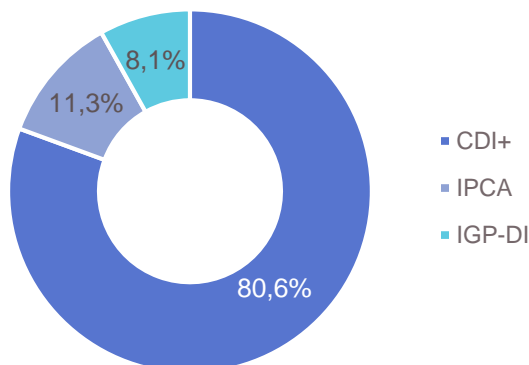
Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	56,9
IPCA	8,0
IGP-DI	5,7
Total CRIs	70,5
Patrimônio Líquido	81,5

Fonte: BV Asset

Data base: 31/12/2020

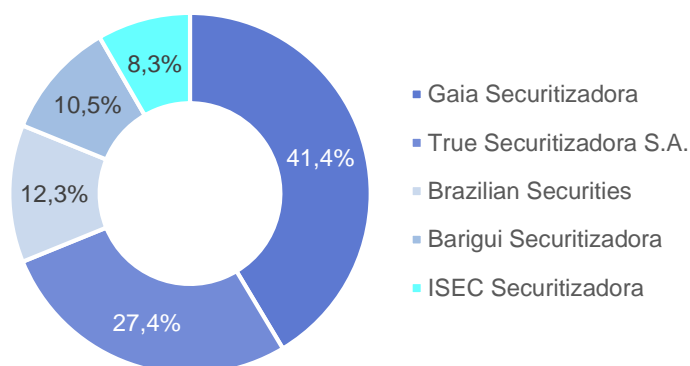


Alocação por Securitizadora (% CRIs)

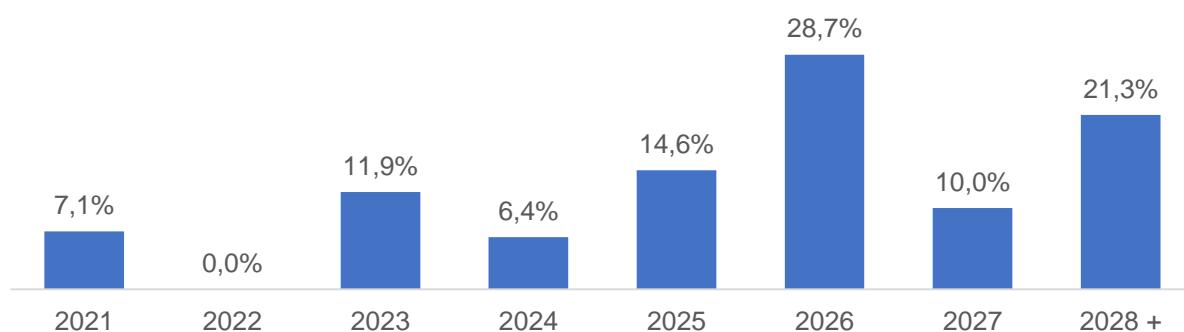
Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	27,3
True Securitizadora S.A.	18,1
Brazilian Securities	8,1
Barigui Securitizadora	6,9
ISEC Securitizadora	5,5
RB Capital	4,5
Total CRIs	70,5
Patrimônio Líquido	81,5

Fonte: BV Asset

Data base: 31/12/2020



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	11,52%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380 ^a	1 ^a	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	8,0	11,29%	Hospital Cardio Pulmonar	True Securitizadora S.A.	135 ^a	1 ^a	19E0046871	mai-19	nov-26	IPCA	8,35%	Mensal	Mensal	Hospital
CRI	7,1	10,12%	Shopping Grand Plaza - CCP	Gaia Securitizadora	94 ^a	4 ^a	16I0994037	set-16	out-26	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	7,0	9,97%	GLP	Gaia Securitizadora	108 ^a	4 ^a	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,9	9,83%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizadora	66 ^a	1 ^a	18L1179520	dez-18	jan-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,7	8,11%	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	5,5	7,81%	BR Properties II	ISEC Securitizadora	26 ^a	1 ^a	18B0898471	fev-18	mar-23	CDI +	0,70%	Trimestral	Trimestral	Logístico
CRI	5,2	7,30%	Even	True Securitizadora S.A.	168 ^a	1 ^a	18I0295771	set-18	set-26	CDI +	1,75%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	5,0	7,09%	Matarazzo Hospitality	True Securitizadora S.A.	217 ^a	1 ^a	20B0929369	fev-20	dez-21	CDI +	4,75%	Bullet	Bullet	Multiuso
CRI	4,6	6,47%	Cyrela II	Gaia Securitizadora	109 ^a	4 ^a	18F0924515	jun-18	abr-25	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	4,5	6,40%	Gafisa	RB Capital	275 ^a	1 ^a	20I0668028	set-20	set-24	CDI +	6,00%	Mensal	Bullet	Residencial
CRI	2,9	4,09%	Cyrela	Gaia Securitizadora	102 ^a	4 ^a	17G0848381	jul-17	jan-23	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Residencial

Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2020

Carteira de CRIs (continuação)

Devedor	% do PL	Segmento	UF	Descrição	Garantias	LTV Inicial	Último LTV Disponível
WTC Brasil	9,97%	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	Hotel avaliado em R\$ 262 milhões pela JLL em 2015.	19,14% (2017 - CBRE)
Hospital Cardio Pulmonar	9,78%	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 de FI Soberano	Não há.	76,58% (Jul/20 – Biswanger)
Shopping Grand Plaza - CCP	8,77%	Multiuso	SP	O CRI é baseado nos recebíveis do FII Shopping Grand Plaza localizado em Santo André -SP e FII Centro Têxtil Internacional localizado em SP.	AF Cotas e CF	LTV calculado (pela área de gestão): 44,6%. Valor de mercado calculado (FII Grand Plaza + Centro Textil): R\$ 206,2 milhões.	N.D.
GLP	8,63%	Logístico	SP	A operação possui garantia real de um galpão logístico com ABL total de 138 mil/m ² , locado para Unilever Brasil, localizado em Louveira - São Paulo.	AF Fiança Endosso Apólice de Seguro	LTV calculado (pela área de gestão): 49%. Imóvel avaliado em R\$ 219,7 milhões.	19,74% (Dez/19 – Cushman)
LOG Fortaleza	8,51%	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 mínima 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	LTV de 41,53%. Imóvel avaliado em R\$ 189,4 milhões pela Colliers em 2017 (sendo R\$ 168,5 milhões da fração ideal de 89%).	N.D.
Shopping Bahia (BTG)	7,02%	Shopping Center	BA	O CRI conta com o fluxo de recebíveis dos aluguéis e contrato de cessão onerosa do direito de superfície do shopping detida pela LGR Empreendimentos, SPE do grupo Aliansce. O Shopping possui aprox. 75 mil m ² de ABL e foi inaugurado em 1975. A operação possui garantia real com % LTV baixo.	AF, CF e Fundo Reserva	LTV calculado (pela área de gestão): 46%. Imóvel avaliado em R\$ 985 milhões (sendo R\$ 156,1 milhões da participação VBI).	N.D.

(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

N.D.: Não Disponível

Carteira de CRIs (continuação)

Devedor	% do PL	Segmento	UF	Descrição	Garantias	LTV Inicial	Último LTV Disponível
BR Properties II	6,77%	Logístico	SP	O CRI possui AF de um galpão logístico com 31.716 m ² de ABL localizado na cidade de Jarinu, em São Paulo, locado para o Grupo Sogefi, líder em fornecimento mundial de peças originais para indústria automotiva.	AF e CF	LTV de 68%. Imóvel avaliado em R\$ 73,6 milhões pela CBRE em 2016.	60,59% (Out/19 – CBRE)
Even	6,32%	Residencial	SP e RJ	CRI baseado em estoque de unidades residenciais e comerciais da incorporadora Even. A maior concentração é em São Paulo e Rio de Janeiro. A operação possui garantia real com % LTV baixo e mecanismo de cash sweep par acelerar vencimento da operação.	AF CF Fundo Reserva	LTV calculado (pela área de gestão) de 43%.	N.D.
Matarazzo Hospitality	6,14%	Multiuso	SP	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 de imóveis CF Caução de direitos reais	LTV de 38,07%. Imóvel avaliado em R\$ 394 milhões pela JLL em 2014.	61% (Engelbank Mar/20).
Cyrela II	5,60%	Residencial	SP e RJ	Tranche do CRI sênior lastreado em contratos de compra e venda de unid. residenciais e comerciais. A maior concentração é em São Paulo e Rio de Janeiro. A operação conta com forte mecanismo de controle/divisão entre o fluxo sênior e subordinada.	AF CF	LTV calculado (pela área de gestão) de 39%.	N.D.
Gafisa	5,54%	Residencial	PR e SP	1. Parque Ecoville – Passaúna (Curitiba – PR) 2. Parque Ecoville – Barigui (Curitiba – PR) 3. Moov Estação Brás (São Paulo – SP) 4. Moov Parque Maia (Guarulhos – SP) 5. Moov Belém (São Paulo – SP) 6. Upside Paraíso (São Paulo – SP) 7. Scena Tatuapé (São Paulo – SP) 8. Belvedere Lorian Boulevard (Osasco – SP)	AF CF Fiança Hipoteca	N.D.	N.D.
Cyrela	3,54%	Residencial	SP e RJ	Tranche do CRI sênior lastreado em contratos de compra e venda de unid. residenciais e comerciais. A maior concentração é em São Paulo e Rio de Janeiro. A operação conta com forte mecanismo de controle/divisão entre o fluxo sênior e subordinada.	AF CF	LTV calculado (pela área de gestão) de 39%.	N.D.

(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

N.D.: Não Disponível

Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2020



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).

