

Fundo de Investimento Imobiliário

Securities Master

Relatório do Gestor – Julho 2021



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 82,51

Cota Patrimonial

R\$ 99,54

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 82 milhões

Nº de cotistas

307

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 51 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 0,77

Dividend Yield¹

0,77%

Retorno Mensal²

0,94%

Retorno no Ano³

4,41%

Fonte: BV Asset
Data base: 30/07/2021

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.

Julho 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

Com os novos casos e mortes por Covid-19 retrocedendo no país em julho, o nível de atividade seguiu suportado pela maior mobilidade social. As sondagens de confiança do empresariado e do consumidor avançaram novamente no mês, seguindo a trajetória de recuperação após o vale em março, no auge da 2ª onda da pandemia no Brasil à época. O patamar da pesquisa para as famílias foi o maior desde outubro do ano passado, enquanto na indústria, por exemplo, a utilização da capacidade instalada atingiu o maior nível em mais de seis anos.

Em que pesem flutuações nas estatísticas de maior frequência e oscilações decorrentes do processo de ajuste sazonal dos indicadores econômicos, como por exemplo o IBC-Br de maio que retrocedeu -0,4% no mês mesmo com o avanço das principais pesquisas de comércio, indústria e serviços, projetamos que o PIB brasileiro do 2T21 deva ter avançado +0,3% frente ao trimestre imediatamente anterior, e agora 5,3% no ano.

Todavia, o destaque ficou por conta da publicação do IPCA-15 do mês, o qual demonstrou pressões inflacionárias mais disseminadas, com variação trimestral anualizada dos núcleos de 6,7%, incompatível, portanto, com as metas de inflação. Seguindo a sinalização mais flexível da autoridade monetária com relação ao processo de ajuste da política monetária, as apostas nos mercados futuros de juros migraram majoritariamente para uma intensificação da alta para 100bps da taxa Selic na próxima reunião do Copom, em agosto. Esse também é o nosso cenário, seguido de outra elevação de mesma magnitude no encontro subsequente. Esperamos uma taxa terminal levemente acima da neutra, em 7,25%.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 14 papéis (R\$ 64 milhões), divididos nos setores logístico (R\$ 16,8 milhões, 20,4% do PL), multiuso (R\$ 16,5 milhões, 20,1% do PL), residencial (R\$ 24,4 milhões, 29,7% do PL) e *shopping center* (R\$ 6,2 milhões, 7,6% do PL). Sendo as principais divisões por indexador: 58% indexada ao CDI e 19,2% ao IPCA/IGP-DI.

No mês de **Julho** o fundo recebeu R\$ 1.268.666,49 em amortizações sendo R\$ 795.682,70 dos dois papéis da Cyrela, R\$ 182.341,88 e do Matarazzo – Hospitality.

O fundo fechou Junho com R\$7.182.125 em cotas de outros FII's e com R\$11.586.072 em caixa.

Conforme adiantado no relatório gerencial do mês de junho, finalizamos a análise e aprovação da alocação de cerca de 5% do PL do Fundo no CRI CONX (oferta 476), incorporadora residencial que atua no segmento baixa e média renda, a uma taxa de IPCA+6,35%aa, substancialmente acima da taxa média dos ativos do fundo, comprovando a capacidade da gestão em originar oportunidades diferenciadas a seus cotistas, com uma ótima relação riscoXretorno.

No mês de julho finalizamos tbm a alocação no CRI Aliance Sonae, a uma taxa de IPCA+4,62% empresa do segmento de shopping que acreditamos que com a reabertura da economia será bastante beneficiada. Seus números de faturamento já mostram um retomada robusta, deixando para trás algumas das incertezas do setor.

Para agosto/21 já estamos com outra operação (oferta 476 e IPCA+) em processo final de análise/aprovação, sendo que a nossa previsão é até o final do mês estar com o caixa totalmente alocado.

Com essas recentes alocações a gestão reciclando os ativos do fundo, realizando um melhor balanceamento do mix de indexadores (CDI/IPCA), visando assim acompanhar a abertura dessas curvas no curto prazo.

A gestão está sempre atenta a novas possibilidades de alocação do caixa do Fundo, buscando boas oportunidades no mercado.

Os dividendos declarados em junho foram de R\$ 0,77/cota (yield patrimonial de 0,77% o que representa 215% do CDI do período e 9,24% anualizado, e yield sobre a cota de mercado de 0,93% (o que representa 259% do CDI do período) e anualizado 11,16%.

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de março em R\$ 99,54, enquanto a cota negociada em bolsa ficou em R\$ 82,51, com uma diferença de -17% que, na nossa opinião, não se justifica.

A rentabilidade efetiva mensal do fundo foi de 0,94% no mês enquanto que o acumulado do ano está em 4,41%, o equivalente a 261% do CDI no mesmo período.

Composição do Resultado Contábil do Fundo

	Julho 2021(R\$)	2021 (R\$)
Receita Total	820.026	4.302.696
Receita de CRIs	489.873	3.260.267
Receita de FILs	292.315	886.708
Receita com Outros Fundos de Investimento	37.838	156.505
Outras Receitas/Ajustes Operacionais	0	-784
Despesa Total	-81.343	-554.681
Despesas Administrativas	-79.419	-542.253
Outras Despesas/Ajustes Operacionais ²	-1.924	-12.427
Rendimentos Totais	738.682	3.748.015
Resultado a ser Distribuído¹	637.493	2.878.610
Quantidade de Cotas Emitidas	827.913	827.913
Distribuição por Cota	0,77	3,48
Resultado Acumulado no período	101.189	869.405

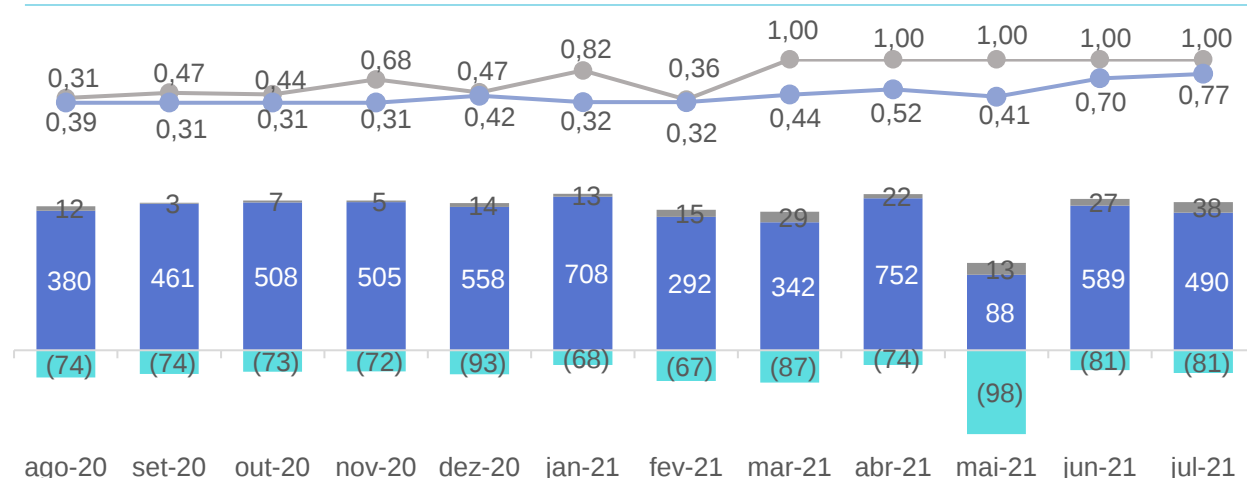
¹ A distribuição ocorre no 10º dia útil do mês subsequente.

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

Fonte: BV Asset

Data base: 30/07/2021

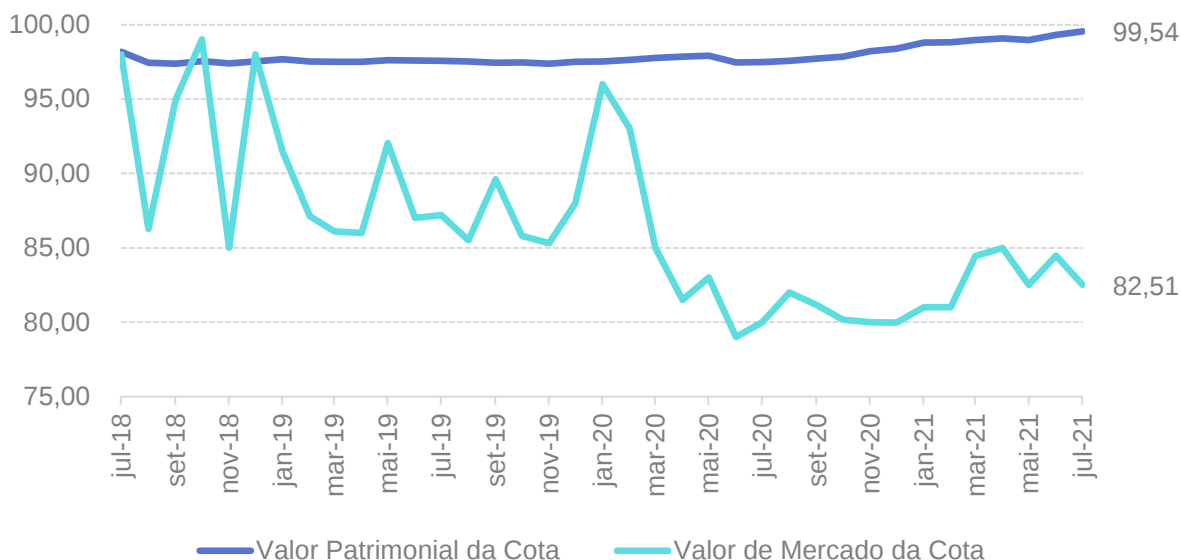
Composição do Resultado Contábil do Fundo por Cota (R\$ milhões / R\$/Cota)



Receita CRIs
 Despesas
 Distribuição por Cota (R\$)

Receitas Fundos
 Resultado por Cota (R\$)

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



Fonte: BV Asset
Data base: 30/07/2021

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	0,77					

Fonte: BV Asset
Data base: 30/07/2021

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%	0,77%					
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%	0,93%					

Fonte: BV Asset
Data base: 30/07/2021

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



Fonte: BV Asset
Data base: 30/07/2021

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%	0,40%	0,77%	0,94%						4,41%
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%	-1,40%						7,55%

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: 30/07/2021

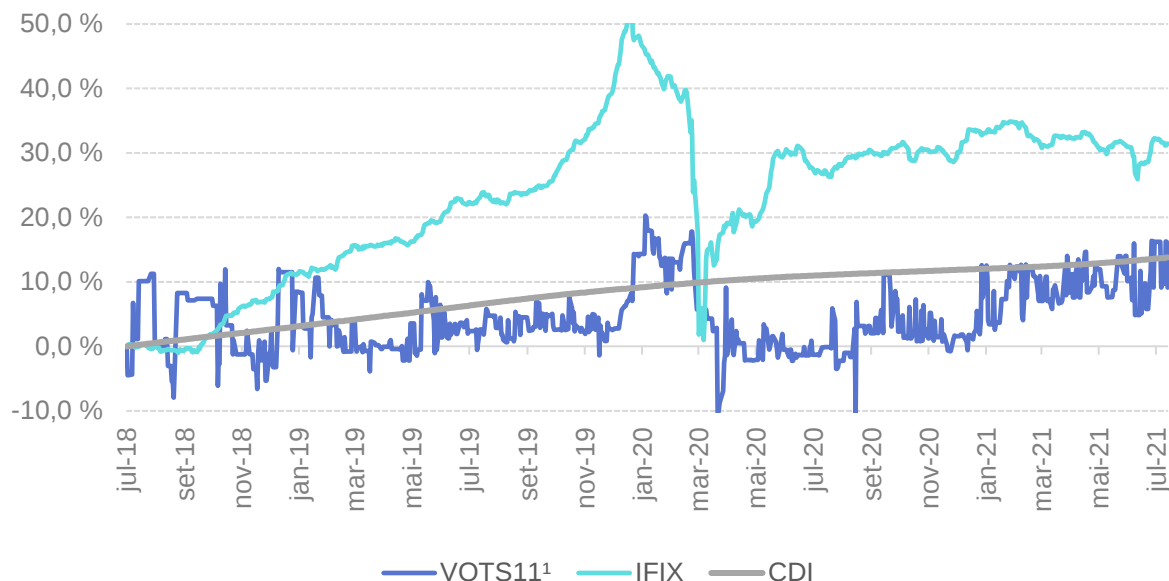
Rentabilidade Acumulada vs. Índices

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
VOTS11 (Cota de Mercado)	-1,40%	7,55%	9,76%	-2,26%
VOTS11 (Cota Patrimonial)	0,94%	4,41%	7,06%	14,63%
IFIX	2,51%	-1,60%	3,33%	31,34%
CDI	0,36%	1,64%	2,44%	13,76%

¹ Desde 20/07/2018

Fonte: BV Asset e QuntumAxis
Data base: 30/07/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuntumAxis
Data base: 30/07/2021

Liquidez

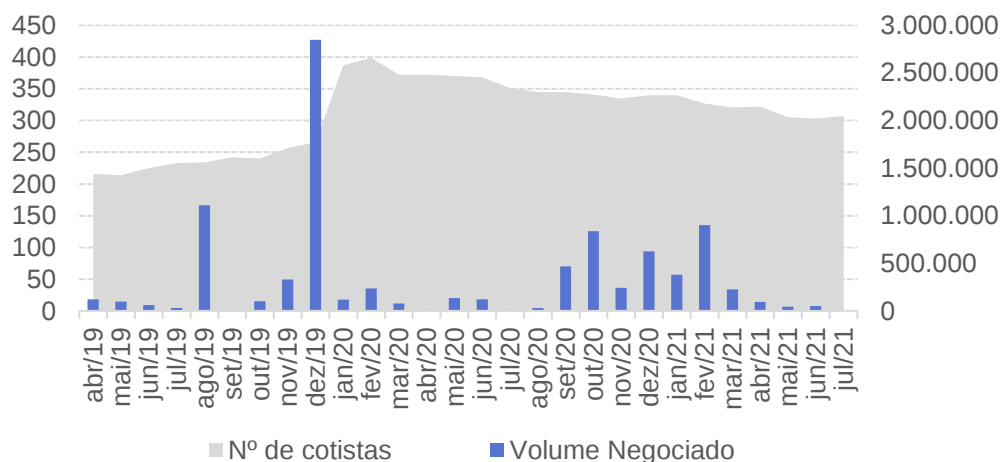
VOTS11 (R\$)	Julho 2021	2021	12 meses
Volume Negociado	50.797,3	2.325.237,3	3.909.970,6
Negociações	59	1.961	2.677
Giro ¹	0,1%	3,4%	5,7%

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

Fonte: B3
Data base 30/07/2021

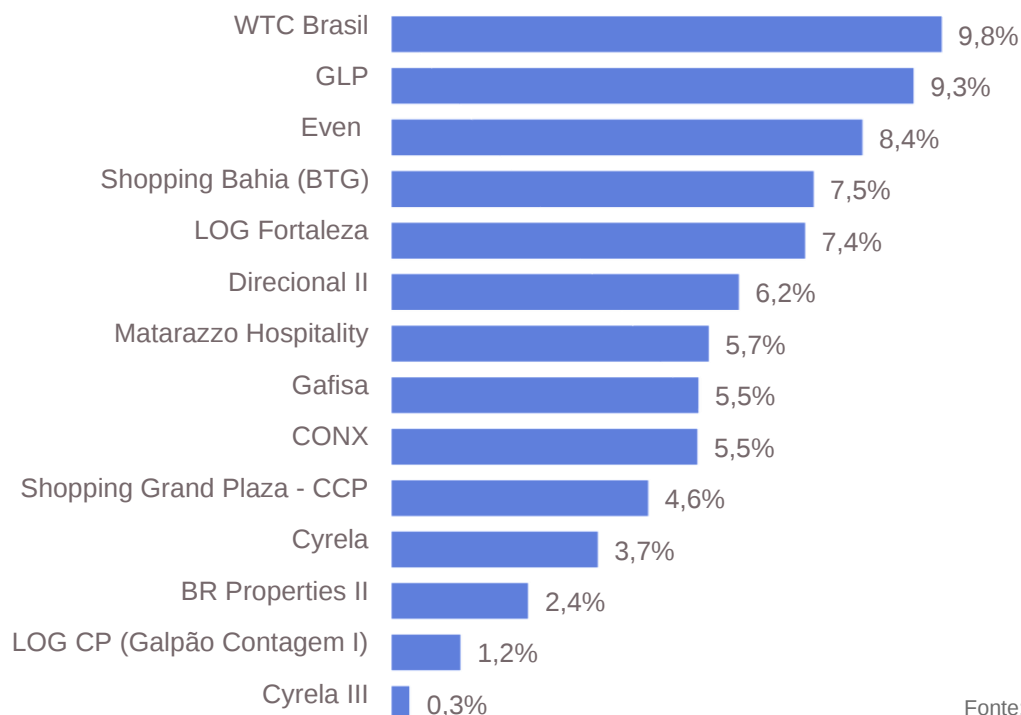
Nº Cotistas

(R\$)



Carteira do Fundo

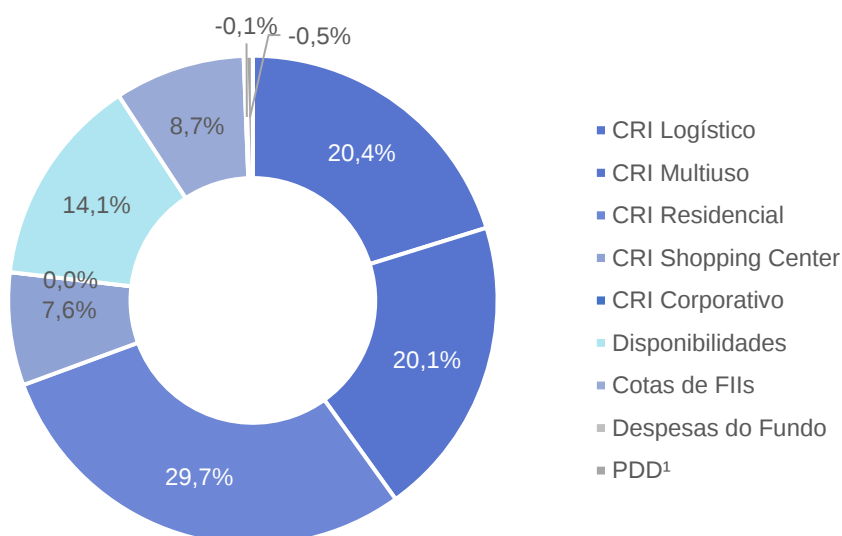
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 30/07/2021

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	16,8
CRI Multiuso	16,5
CRI Residencial	24,4
CRI Shopping Center	6,2
CRI Corporativo	0,0
Disponibilidades	11,6
Cotas de FIIs	7,2
Despesas do Fundo	-0,1
PDD ¹	-0,4
Patrimônio Líquido	82,2



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.

Fonte: BV Asset

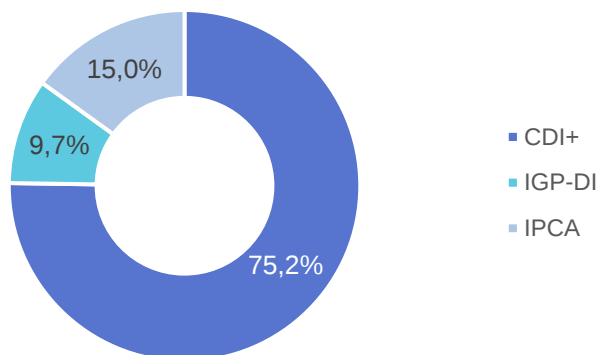
Data base: 30/07/2021

Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	48,1
IGP-DI	6,2
IPCA	9,6
Total CRIs	64,0
Patrimônio Líquido	82,2

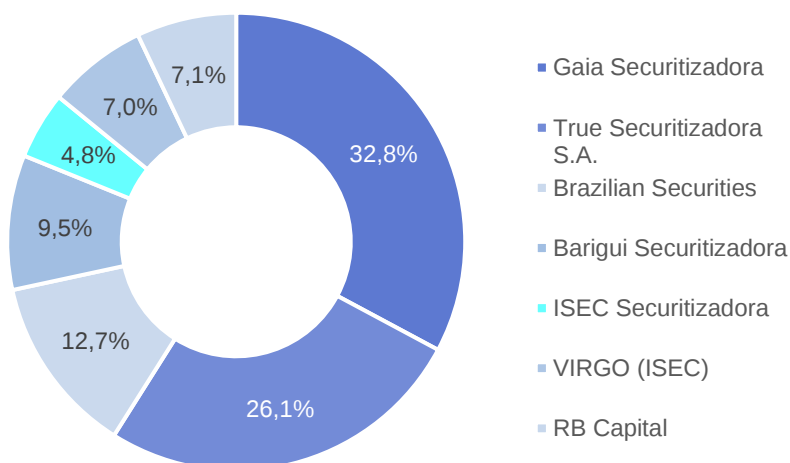
Fonte: BV Asset
Data base: 30/07/2021



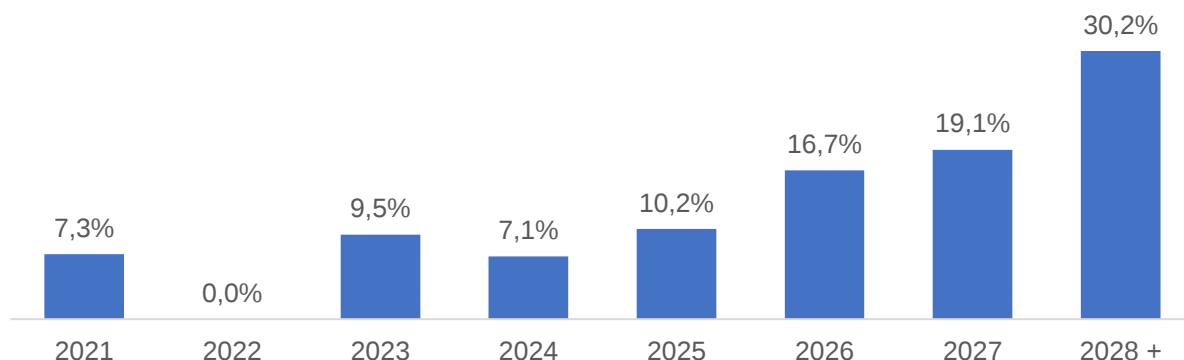
Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	21,0
True Securitizadora S.A.	16,7
Brazilian Securities	8,1
Barigui Securitizadora	6,1
ISEC Securitizadora	3,0
VIRGO (ISEC)	4,5
RB Capital	4,5
Total CRIs	64,0
Patrimônio Líquido	82,2

Fonte: BV Asset
Data base: 30/07/2021



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	12,66%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380 ^a	1 ^a	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	7,7	12,02%	GLP	Gaia Securitizadora	108 ^a	4 ^a	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,1	9,52%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizadora	66 ^a	1 ^a	18L1179520	dez-18	jan-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,2	9,72%	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	3,15%	BR Properties II	ISEC Securitizadora	26 ^a	1 ^a	18B0898471	fev-18	mar-23	CDI +	0,70%	Trimestral	Trimestral	Logístico
CRI	6,9	10,84%	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	4,7	7,30%	Matarazzo Hospitality	True Securitizadora S.A.	217 ^a	1 ^a	20B0929369	fev-20	dez-21	CDI +	4,75%	Bullet	Bullet	Multiuso
CRI	4,5	7,06%	Gafisa	RB Capital	275 ^a	1 ^a	20I0668028	set-20	set-24	CDI +	6,00%	Mensal	Bullet	Residencial
CRI	0,3	0,43%	Cyrela III	Gaia Securitizadora	109 ^a	4 ^a	18F0924515	jun-18	abr-25	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	3,8	5,91%	Shopping Grand Plaza - CCP	Gaia Securitizadora	94 ^a	4 ^a	16I0994037	set-16	out-26	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	3,0	4,75%	Cyrela	Gaia Securitizadora	102 ^a	4 ^a	17G0848381	jul-17	jan-23	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	1,0	1,60%	LOG CP (Galpão Contagem I)	ISEC Securitizadora	15 ^a	4 ^a	17L0716894	dez-17	dez-23	CDI +	1,60%	Semestral	Semestral	Logístico
CRI	4,5	7,05%	CONX	VIRGO (ISEC)	241 ^a	4 ^a	21G0688208	jul-21	jul-27	IPCA	6,35%	Mensal	anual	Residencial
CRI	5,1	8,00%	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: 30/07/2021



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).

