

Fundo de Investimento Imobiliário
BB Renda de Papéis

Relatório do Gestor – Abril 2021



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 748,00

Cota Patrimonial

R\$ 769,28

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 80 milhões

Nº de cotistas

866

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 1,2 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 4,80

Dividend Yield¹

0,62%

Rentabilidade Mensal²

1,10%

Rentabilidade Acum. Anual³

2,66%

Fonte: BV Asset
Data base: 30/04/2021

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.

Abril 2021

Banco BV
[Site – BB Renda Papéis](#)Administrador
Votorantim Asset Management DTVM LTDAGestor
Votorantim Asset Management DTVM LTDAEscriturador das Cotas
Votorantim Asset Management DTVM LTDAAuditor
BDO Auditores IndependentesInício do Fundo
30/04/2012Taxa de Administração
0,55% a.a. sobre o valor do PL¹Taxa de Performance
20% sobre o valor que exceder 100% da Taxa DI¹Prazo do Fundo:
10 anosQuantidade de Cotas Emitidas:
107.481Início de Negociação na Bovespa:
02/05/2012Distribuição de Rendimentos:
Mensal, com pagamento no 10º útil do mêsValor da Cota de Emissão
R\$ 1.000,00Relações com investidores
RI-VAM@bv.com.br¹ 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 Acumulada desde o início do ano em 02/01/2020.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Os novos casos de Covid-19 no Brasil apresentaram certa moderação em abril, porém ainda se mantiveram em patamares elevados. De uma marca de 75 mil no começo do mês, na média móvel de sete dias, eles recuaram para 56 mil no final do período, que havia sido o pico da 1ª onda em julho do ano passado, refletindo as medidas de isolamento social adotadas por diversas cidades no final de março. Dada a defasagem das estatísticas entre diagnóstico, internação e evolução da doença, as fatalidades ainda atingiram valores recordes de mais de 3 mil por dia, mas também apresentaram recuo na segunda quinzena de abril, fechando o mês em 2,5 mil/dia. No total, o país já passou a barreira das 400 mil mortes pelo vírus.

O processo de vacinação seguiu avançando, porém em um ritmo aquém o potencial do sistema de saúde. A média móvel de sete dias aproximou-se de 1,0 milhão de doses/dia no final de abril, ou menos da metade da capacidade instalada para vacinar 2,4 milhões/dia, segundo o Ministério da Saúde. Problemas logísticos, atrasos nas importações de vacinas e de insumos para fabricação local e até mesmo contabilização de doses de laboratórios ainda sem autorização da Anvisa explicam as limitações de oferta de imunizantes no curto prazo. Todavia, esperam-se que as entregas mais sustentáveis da Fiocruz em torno de 5 milhões de doses por semana da Covishield e as importações crescentes da Pfizer-BioNTech de 1 milhão no final de abril para 13,5 milhões de doses em junho e 100 milhões até setembro assegurem o programa mais célere de imunização nos próximos meses.

O impacto na atividade econômica pelo recrudescimento da pandemia no final do 1T21 não deve impedir algum crescimento do PIB no período. Os dados econômicos do 1º bimestre mostraram-se sólidos, influenciados em certa medida pela suspensão do feriado de Carnaval em fevereiro, enquanto as informações preliminares de março ainda foram mistas, pois as medidas restritivas de isolamento social foram implementadas apenas no final daquele mês. A arrecadação federal, o crédito e a criação de empregos formais pelo novo Caged referentes ao último mês daquele trimestre, por exemplo, ainda apontaram desempenho favorável do nível de atividade.

Os efeitos adversos da 2ª onda da pandemia devem ser sentidos mais a partir do mês de abril, quando a menor mobilidade social permaneceu presente na primeira quinzena do mês. De acordo com as pesquisas de confiança do consumidor e do empresariado da FGV daquele mês, o comércio ainda apresentou alta expressiva de +11,6 pontos para 84,1, porém ela apenas compensou parcialmente a retração de -18,5 pontos em março. Movimento semelhante foi observado no período na confiança do consumidor, que após queda de -9,8 pontos, ela se recuperou +4,2 pontos para 72,5, e em serviços. O setor industrial e construção civil apresentaram novamente variações para baixo em abril. Todos os segmentos registraram desaceleração na média móvel trimestral.

Ademais, apesar da decompressão dos ativos domésticos na segunda metade de abril, a primeira parte do mês foi caracterizada por elevada volatilidade em virtude das discussões acerca do orçamento federal, aprovado pelo Congresso, porém inexequível na execução por trazer despesas obrigatórias como as previdenciárias subestimadas em mais de 20 bilhões de reais, contemplando emendas parlamentares maiores.

A solução final deu-se a partir de vetos parciais pelo presidente Bolsonaro, enquanto os parlamentares aprovaram projeto de Lei do Congresso Nacional (PLN 2/2021), o qual alterou a Lei de Diretrizes Orçamentárias (LDO) para permitir a abertura de créditos extraordinários destinados a programas de combate ao Covid-19. No total, essas despesas extra-teto podem superar R\$100 bilhões, ou 1,2% do PIB. Além disso, permitiu-se que o governo remaneje, por decreto, as despesas discricionárias para cobrir insuficiências nos dispêndios obrigatórios tomando como parâmetro agora o teto de gastos, ao invés da meta de déficit primário. Tal mudança visou limitar o número de emendas a serem vetadas, preservando assim o montante inicial de R\$16,0 bilhões de emendas do relator.

Em que pese certa flexibilização do regime fiscal, avaliamos tais despesas extraordinárias como administráveis, em virtude da pandemia. Passados os embates acerca dos escassos recursos disponíveis, o mais importante agora é que as reformas estruturantes como a administrativa e a tributária sejam rapidamente retomadas para que a trajetória de consolidação fiscal de médio prazo torne-se crível.

Em relação à política monetária, o Banco Central deve seguir com o processo de normalização parcial conforme sinalizado no encontro anterior e elevar a taxa Selic novamente em 75bps para 3,50% a.a. Esperamos novas altas nas reuniões subsequentes com o objetivo de ancorar as expectativas inflacionárias para 2022, que subiram marginalmente para 3,60%. O comunicado será bastante importante para sinalizar o ritmo de ajuste doravante. Por ora, avaliamos um ajuste mais front-loaded como adequado.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 18 papéis, divididos nos setores logístico (R\$ 27,9 milhões, 33,8% do PL), residencial (R\$ 22,9 milhões, 27,6% do PL), multiuso (R\$ 18,5 milhões, 22,3% do PL), built-to-suit (R\$ 5,7 milhões, 6,9% do PL), loteamento (R\$ 0,8 milhões, 1,0% do PL), shopping center (R\$ 2,6 milhões, 3,2% do PL) e corporativo (R\$ 0,1 milhões, 0,1% do PL). 81,9% desta carteira é indexada ao CDI e os 18,1% restantes a índices de inflação (IPCA e IGP-M).

Dentre as nossas principais exposições, está o empreendimento Matarazzo (R\$ 199,774 milhões, 12,1% do PL). O Hotel está com cerca 54% de suas unidades vendidas e suas obras de 92,5% das suas obras concluídas (estrutura completa) e o acabamento está 48,6% concluído. As suítes da torre (tower suites) estão na média 95,7% concluídas (infraestrutura e acabamento). O LTV (Loan to Value) atual do empreendimento é de 41% o que indica uma posição confortável.

A Reserva Raposo (R\$ 236,235 milhões, 14,4% do PL), empreendimento composto por 5 condomínios residenciais, está com 81,6% das unidades vendidas (1.192 de um total de 1.460). Dos 5 condomínios, 2 obtiveram habite-se em agosto e já estão sendo repassados, em linha com o cronograma estimado. Dois condomínios obtiveram o habite-se em novembro de 2020 e um possui estimativa de término ao longo do 1º semestre de 2021.

O fundo ainda possui uma posição de caixa de R\$ 22,0 milhões e investimentos em cotas de FII's na ordem de R\$ 1,4 milhões. Dado o prazo de encerramento do FII estar se aproximando (31/04/2022), novas alocações ficam um tanto restritas devido ao prazo mais extenso que os CRIs apresentam por natureza. Dessa maneira, foi aprovada na Assembleia Geral extraordinária (AGE) realizada no dia 19/04/2021 a amortização de R\$ 18.809.175,00 o que representa R\$ 175,00 por cota.

No mês de abril o fundo recebeu R\$1.184.007,38 em amortizações o que representa 16,31% das amortizações recebidas no ano que somam R\$7.257.679,76. Dentre as amortizações se destacam os dois papéis da Cyrela com R\$689.114,70 e Matarazzo - Hospitality com R\$144.338,48 que juntos representam 70,39% do total de amortizações do mês.

Os dividendos declarados em fevereiro foram de R\$ 4,80/cota (yield de 0,62% sobre a cota patrimonial, 97% do CDI e yield de 0,64% sobre a cota de mercado, 306% do CDI do período) e o pagamento ocorrerá em 14/05/2021. A rentabilidade efetiva do fundo em fevereiro foi de 1,10%, 524% do CDI.

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de dezembro foi avaliada em R\$ 769,28, enquanto a cota negociada em bolsa valia R\$ 748,00, uma diferença de -2,8% que na nossa opinião não se justifica.

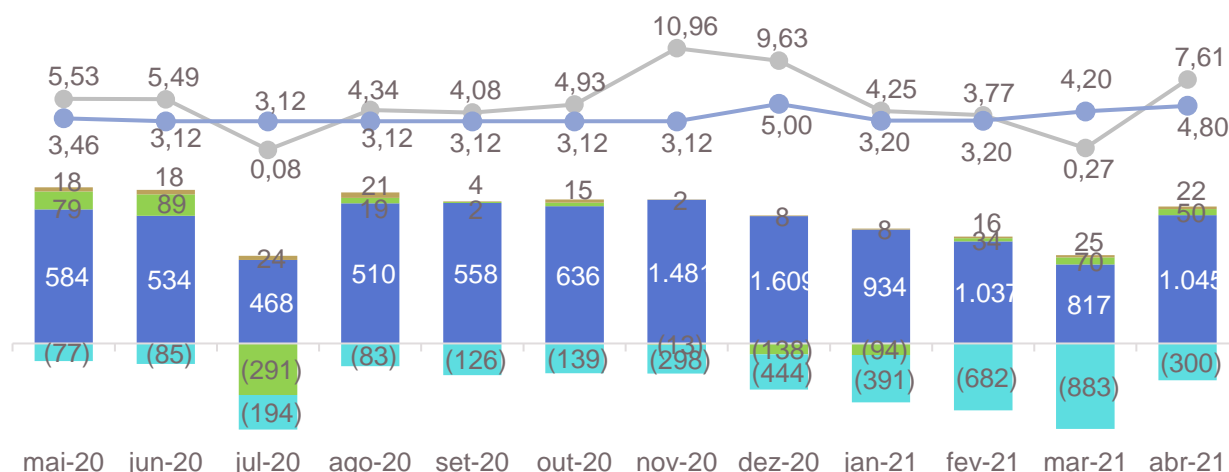
Composição do Resultado Contábil do Fundo

	Março 2021 (R\$)	2021 (R\$)
Receita Total	1.117.588	3.964.959
Receita de CRIs	1.045.224	3.832.559
Receita de FII's	50.068	60.472
Receita com Outros Fundos de Investimento	22.296	71.928
Outras Receitas Operacionais	0	0
Despesa Total	-300.020	-2.256.030
Despesas Administrativas	-170.244	-623.714
Outras Despesas / Ajuste de Cotas	-129.776	-1.632.316
Rendimentos Totais	817.568	1.708.929
Resultado a ser Distribuído¹	515.909	1.655.207
Quantidade de Cotas Emitidas	107.481	107.481
Distribuição por Cota	4,80	15,40
Resultado Acumulado no período	301.659	53.722

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

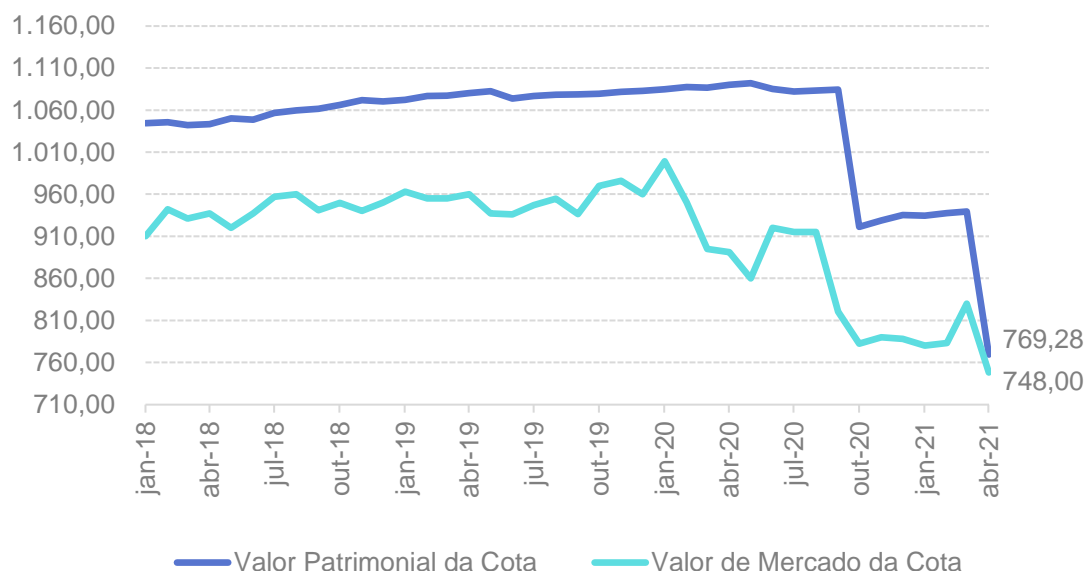
Fonte: BV Asset

Data base: 30/04/2021

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


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

■ Rendimentos FII's
■ Despesas
● Distribuição por Cota (R\$)

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


Fonte: BV Asset
Data base: 30/04/2021

Distribuição de Dividendos (R\$/Cota)

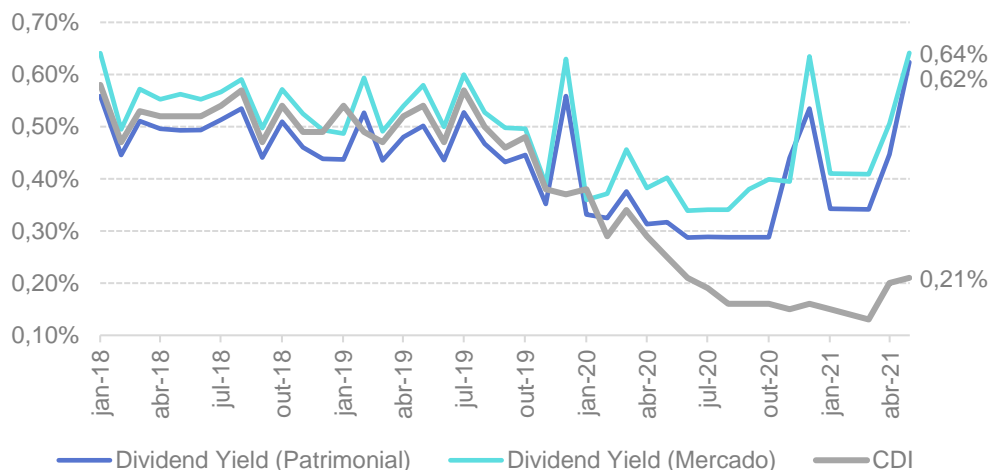
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2019	4,69	5,67	4,68	5,18	5,43	4,68	5,67	5,04	4,66	4,81	3,80	6,05
2020	3,59	3,53	4,08	3,46	3,46	3,12	3,12	3,12	3,12	3,12	3,12	5,00
2021	3,20	3,20	4,20	4,80								

Fonte: BV Asset
Data base: 30/04/2021

Dividend Yield (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Patrimonial	2019	0,44%	0,53%	0,44%	0,48%	0,50%	0,44%	0,53%	0,47%	0,43%	0,45%	0,35%	0,56%
	2020	0,33%	0,32%	0,38%	0,31%	0,32%	0,29%	0,29%	0,29%	0,29%	0,29%	0,44%	0,53%
	2021	0,34%	0,34%	0,45%	0,62%								
Mercado	2019	0,49%	0,59%	0,49%	0,54%	0,58%	0,50%	0,60%	0,53%	0,50%	0,50%	0,39%	0,63%
	2020	0,36%	0,37%	0,46%	0,39%	0,40%	0,34%	0,34%	0,34%	0,38%	0,40%	0,39%	0,63%
	2021	0,41%	0,41%	0,51%	0,64%								

Fonte: BV Asset
Data base: 30/04/2021

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)

 Fonte: BV Asset
 Data base: 30/04/2021

Rentabilidade Mensal (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
Rentabilidade Efetiva Mensal ¹	2019	0,66%	0,88%	0,57%	0,70%	0,66%	-0,30%	0,72%	0,64%	0,53%	0,53%	0,65%	0,46%	6,91%
	2020	1,06%	0,26%	0,25%	0,67%	0,52%	-0,34%	0,01%	0,68%	0,38%	0,17%	1,27%	1,14%	6,24%
	2021	0,56%	0,41%	0,56%	1,10%									
Rentabilidade de Mercado ²	2019	1,86%	-0,24%	0,49%	1,07%	-1,83%	0,39%	1,78%	1,32%	-1,41%	4,11%	1,01%	-1,02%	7,64%
	2020	4,44%	-4,55%	-5,36%	-0,07%	-3,09%	7,34%	-0,20%	0,34%	-9,99%	-4,26%	1,37%	0,37%	-13,90%
	2021	-0,60%	0,79%	6,54%	-9,30%									

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.

³ No mês de outubro houve amortização.

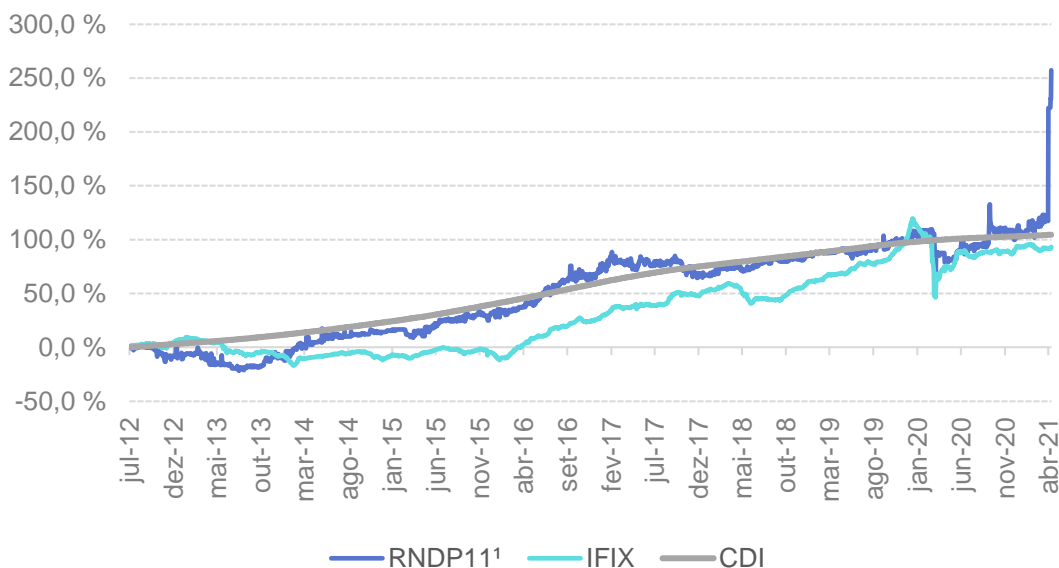
 Fonte: BV Asset
 Data base: 30/04/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
RNDP11 (Cota de Mercado)	-9,30%	-3,19%	-11,58%	122,90%
RNDP11 (Cota Patrimonial)	1,10%	2,66%	6,65%	140,61%
IFIX	0,51%	-0,31%	9,89%	93,64%
CDI	0,21%	0,69%	2,14%	104,60%

¹ Desde 21/07/2012
 Fonte: BV Asset e QuntumAxis
 Data base: 30/04/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)

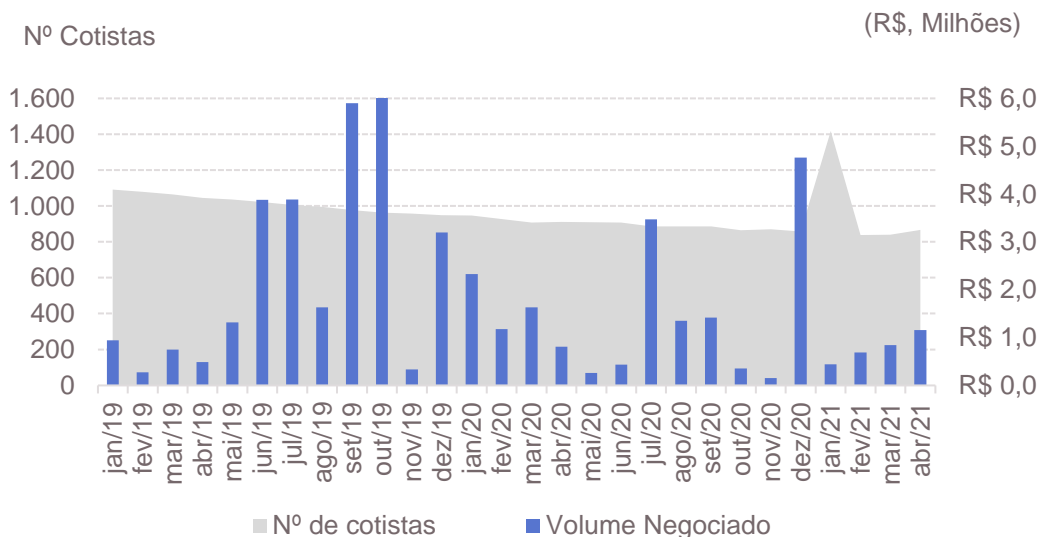


¹ Cota de Mercado
 Fonte: BV Asset e QuntumAxis
 Data base: 30/04/2021

Liquidez

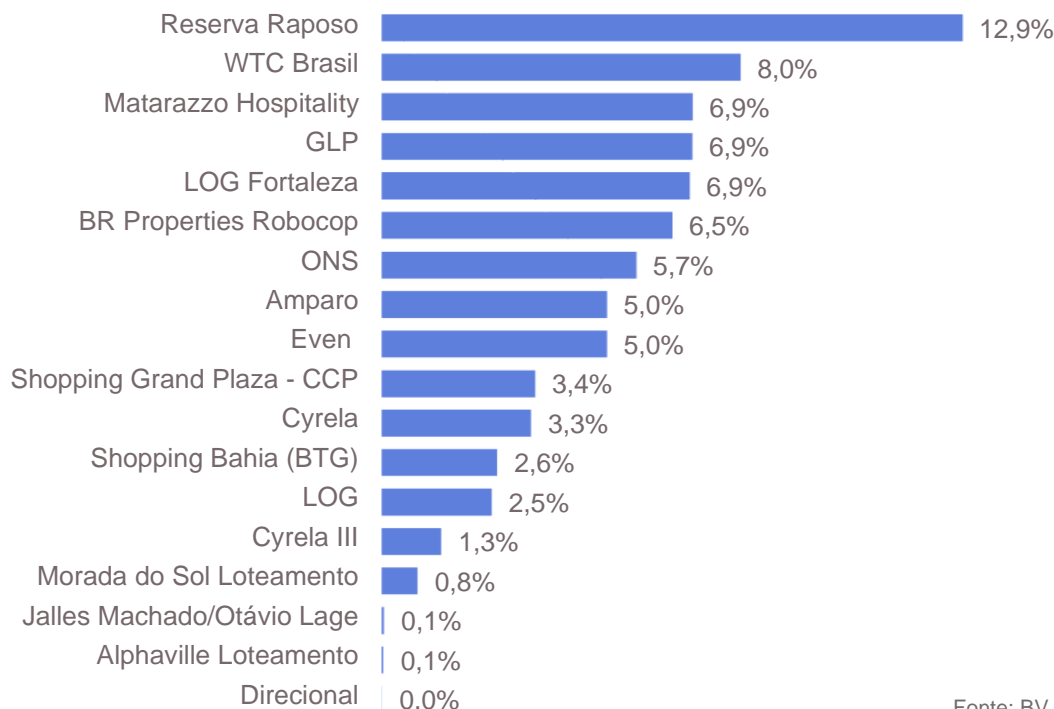
RNDP11 (R\$, milhões)	Abril 2021	2021	12 meses
Volume Negociado	1,2	3,1	15,3
Negociações	155	780	1.474
Giro ¹	1,4%	3,9%	19,1%

¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.
 Fonte: B3
 Data base 30/04/2021



Carteira do Fundo

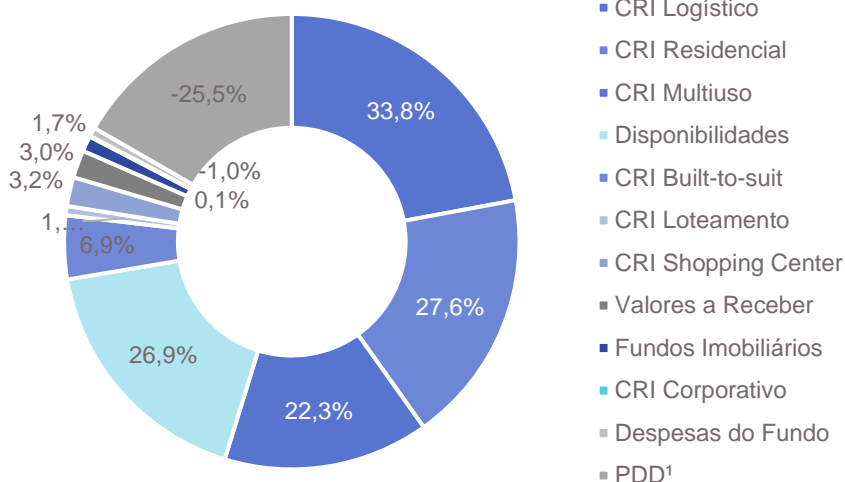
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 30/04/2021

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	27,9
CRI Residencial	22,9
CRI Multiuso	18,5
Disponibilidades	22,2
CRI Built-to-suit	5,7
CRI Loteamento	0,8
CRI Shopping Center	2,6
Valores a Receber	2,5
Fundos Imobiliários	1,4
CRI Corporativo	0,1
Despesas do Fundo	-0,8
PDD ¹	-21,1
Patrimônio Líquido	82,7



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.

Fonte: BV Asset

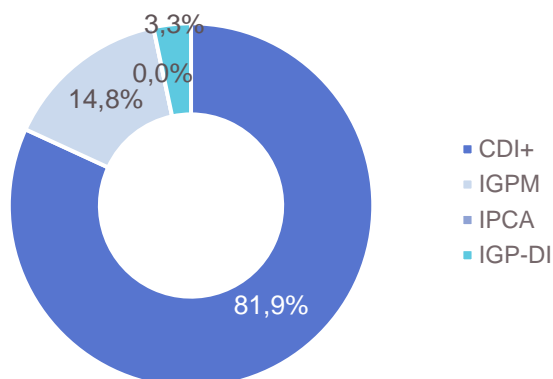
Data base: 30/04/2021

Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	64,2
IGPM	11,6
IPCA	0,0
IGP-DI	2,6
Total CRIs	78,5
Patrimônio Líquido	82,7

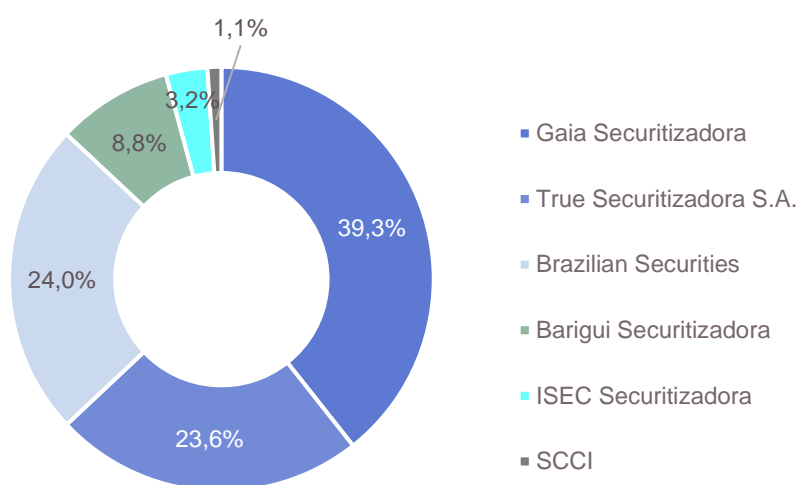
Fonte: BV Asset
Data base: 30/04/2021



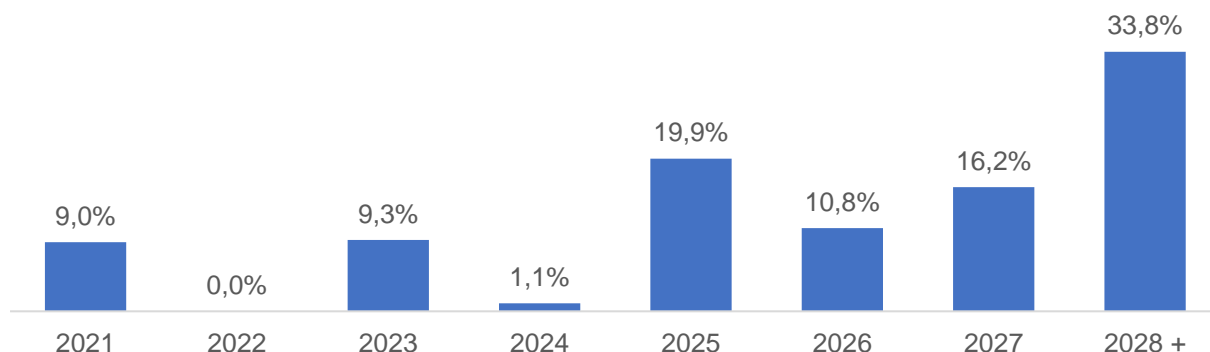
Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	30,9
True Securitizadora S.A.	18,5
Brazilian Securities	18,8
Barigui Securitizadora	6,9
ISEC Securitizadora	2,5
SCCI	0,8
Total CRIs	78,4
Patrimônio Líquido	82,7

Fonte: BV Asset
Data base: 30/04/2021



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	13,0	16,57%	Reserva Raposo	Gaia Securitizadora	7ª	1ª	14F0679871	jun-14	jun-25	CDI +	3,20%	Semestral a partir de jun/2020	Últimos 3 semestres	Residencial
CRI	8,0	10,25%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380ª	1ª	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	7,0	8,87%	GLP	Gaia Securitizadora	108ª	4ª	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	7,0	8,88%	Matarazzo Hospitality	True Securitizadora S.A.	217ª	1ª	20B0929369	fev-20	dez-21	CDI +	4,75%	Bullet	Bullet	Multiuso
CRI	6,9	8,80%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizadora	66ª	1ª	18L1179520	dez-18	jan-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,5	8,31%	BR Properties Robocop	True Securitizadora S.A.	98ª	1ª	17G0839884	jul-17	jul-29	CDI +	1,55%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,7	7,28%	ONS	Brazilian Securities	232ª	1ª	12L0033171	dez-12	nov-27	IGPM	6,00%	Mensal	Mensal	Built-to-suit
CRI	5,1	6,44%	Even	True Securitizadora S.A.	168ª	1ª	18I0295771	set-18	set-26	CDI +	1,75%	Mensal	Mensal a partir de março/2020	Residencial
CRI	5,1	6,44%	Amparo	Brazilian Securities	378ª	1ª		jan-17	dez-37	IGPM	10,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	1,4	1,72%	Cyrela III	Gaia Securitizadora	102ª	4ª	17G0848381	jul-17	jan-23	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	3,5	4,40%	Shopping Grand Plaza - CCP	Gaia Securitizadora	94ª	4ª	16I0994037	set-16	out-26	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	2,6	3,32%	Shopping Bahia (BTG)	Gaia Securitizadora	7ª e 8ª	4ª	10G0033154	jul-10	mai-25	IGP-DI	7,95%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	2,5	3,16%	LOG	ISEC Securitizadora	15ª	4ª	17L0716894	dez-17	dez-23	CDI +	1,60%	Semestral	Semestral a partir de dez/2020	Logístico
CRI	3,4	4,28%	Cyrela	Gaia Securitizadora	102ª	4ª	17G0848381	jul-17	jan-23	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	0,8	1,05%	Morada do Sol Loteamento	SCCI	7ª	1ª	14I0096742	set-14	ago-24	IGPM	9,50%	Mensal	Mensal	Loteamento
CRI	0,1	0,09%	Jalles Machado/Otávio Lage	Gaia Securitizadora	76ª	4ª	14G0387196	jul-14	jun-21	CDI +	3,00%	Mensal	Mensal	Corporativo
CRI	0,1	0,08%	Alphaville Loteamento	Gaia Securitizadora	7ª	1ª	14F0679871	jun-14	jun-23	CDI +	3,20%	Semestral a partir de jun/2020	Últimos 3 semestres	Residencial
CRI	0,0	0,04%	Direcional	CIBRASEC	127ª	2ª	09L0003047	dez-09	nov-23	IGPM	8,75%	Mensal	Mensal	Residencial

 Fonte: BV Asset
 Data base: 30/04/2021



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).

