

Fundo de Investimento Imobiliário

BB Renda de Papéis

Relatório do Gestor – Junho 2021



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 705,00

Cota Patrimonial

R\$ 765,86

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 82 milhões

Nº de cotistas

865

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 0,3 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 4,26

Dividend Yield¹

0,56%

Rentabilidade Mensal²

0,02%

Rentabilidade Acum. Anual³

3,40%

Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

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.

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.

Junho 2021

Banco BV

[Site – BB Renda Papéis](#)

Administrador

Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Gestor

Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Escriturador das Cotas

Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Auditor

BDO Auditores Independentes

Início do Fundo

30/04/2012

Taxa de Administração

0,55% a.a. sobre o valor do PL¹

Taxa de Performance

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

Prazo do Fundo:

10 anos

Quantidade de Cotas Emitidas:

107.481

Início de Negociação na Bovespa:

02/05/2012

Distribuição de Rendimentos:

Mensal, com pagamento no 10º útil do mês

Valor da Cota de Emissão

R\$ 1.000,00

Relações com investidores

RI-VAM@bv.com.br

¹ Para maiores informações, consultar regulamento do fundo.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Diferentemente da evolução de novos casos de Covid-19 no mundo, a pandemia no Brasil retomou a trajetória de alta em junho encerrando o mês próximo do patamar de 70 mil reportes diários na média móvel de sete dias. As fatalidades pela doença após terem recuado quase pela metade do nível máximo de fins de março, de 3 mil mortes por dia, até o começo de junho, também voltaram a subir, porém estacionaram abaixo daquele pico, ou em torno de 1,7 mil/dia.

A menor causalidade entre novos casos e mortes deve-se à ampliação do processo de imunização no país. O ritmo de distribuição de doses diárias para a população mais do que dobrou ao longo de junho chegando a atingir cerca 1,4 milhão/dia, com a aceleração da vacinação pela 1ª dose de faixas etárias sem a necessária associação a comorbidades. Assim, chegou-se ao final do 1S21 com 46% da população brasileira ao menos parcialmente vacinada, porém com apenas 13% completamente imunizada.

O recrudescimento da pandemia levou, conforme esperado, o governo federal a estender o auxílio emergencial, porém por mais três meses, além das 4 parcelas mensais previstas até julho. Os gastos adicionais estimados em torno de R\$20 bilhões serão autorizados por medida provisória, sem a necessidade de emenda constitucional, e se somarão a outros cerca de R\$100 bilhões já orçados que ficarão fora do teto constitucional de gastos.

É importante destacar que apesar desses desvios, o montante de créditos extraordinários estimados em 2021 corresponderá a cerca ¼ do total dispendido no ano passado para combate à pandemia, ou ainda, 1,6% do PIB. Ademais, com a revisão recente para cima da atividade econômica, com o PIB crescendo mais de 5% neste ano, e a contribuição temporária da inflação para a arrecadação de tributos, as métricas fiscais tem apresentado melhora significativa. Após déficit primário de 9,4% do PIB em 2020, este deve recuar para cerca de 1,5% do PIB neste ano, enquanto a relação dívida bruta do setor público % do PIB recuará em -7 p.p. para 82%.

Enquanto isso, o governo segue na finalização da ampliação do programa Bolsa Família. O presidente Bolsonaro chegou a anunciar um aumento de 50% do tíquete médio de 190 reais para 300 reais, porém a equipe econômica defende um valor menor, em torno de 250 reais. Esse com uma quantidade maior de beneficiários elevaria os gastos anuais atualmente de quase R\$35 bilhões para R\$54 bilhões. Os detalhes finais devem ser apresentados até começo de agosto para que ele já seja incluído no Orçamento de 2022 a ser apresentado no final daquele mês.

Diferentemente do auxílio emergencial, o qual ficou fora do teto de gastos, esse programa social mais robusto seguirá dentro do orçamento ordinário como o atual Bolsa Família. Para 2022, com a maior folga do teto em virtude do mesmo ser corrigido pela inflação acumulada em doze meses até junho de 2021, que ficará em 8,5%, enquanto os gastos obrigatórios serão corrigidos pelo índice de preços do final deste ano, ou algo menor entre 2,0 a 3,0 p.p., ela não deverá impor uma grande restrição. Todavia, o caráter permanente dele comprimirá ainda mais o exíguo orçamento para gastos discricionário nos anos seguintes. Ainda mais se o governo federal seguir com a promessa do presidente Bolsonaro de reajustar os salários do funcionalismo em 5% para 2022.

Por fim, destacam-se a aprovação da Medida Provisória que permitirá a capitalização da Eletrobras, mesmo com medidas que poderão incrementar os custos para os consumidores finais como a exigência de construção de térmicas a gás em determinadas regiões, e a apresentação da 2ª parte da reforma tributária. Além da PL 3887/20 sobre a unificação de impostos federais PIS/COFINS, essa agora visa elevar o limite de isenção do imposto de renda para pessoa física e cortar imposto sobre empresas financiado por taxação de dividendos. Espera-se que ela possa ser aprovada antes das eleições de 2022.

Com relação à política monetária no Brasil, o Copom elevou a taxa Selic em 75bps para 4,25% a.a., conforme amplamente esperado pelos analistas e economistas, ainda que a precificação dos contratos futuros de juros atribuía probabilidade de cerca de 20% para uma alta de maior magnitude (100bps) na véspera da reunião. Com a reavaliação de cenário, o comitê abandonou a estratégia do processo de normalização parcial e passou a trabalhar com taxa de juros em patamar considerado neutro visando mitigar os efeitos secundários dos choques atuais na inflação.

Ademais, os dirigentes não apenas sinalizaram outra elevação de mesma magnitude para a próxima reunião, como deixou aberta a possibilidade de ajustes mais intensos caso as expectativas de inflação apresentem deterioração adicional. De fato, a ata dessa reunião revelou que o comitê avaliara uma redução mais tempestiva já naquele encontro.

Por ora, esperamos uma trajetória para a taxa Selic que contemple mais duas altas de 75bps nas reuniões do Copom de agosto e setembro, com moderação do ritmo doravante para duas altas de 50bps. Com a taxa Selic a 6,75% a.a. e expectativas inflacionárias ainda ancoradas, os juros reais já retornariam ao neutro o que deve ajudar na continuidade da apreciação da taxa de câmbio. Porém, o balanço de riscos para a inflação doméstica ainda segue desfavorável no curto prazo, principalmente com a maior mobilidade social esperada a partir do 2S21 com o avanço da imunização no país, o qual poderá levar a um ajuste mais célere da política monetária com um cenário alternativo de duas altas de 100bps e uma terminal de 50bps.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 17 papéis, divididos nos setores logístico (R\$ 27,4 milhões, 33,3% do PL), residencial (R\$ 22,0 milhões, 26,7% do PL), multiuso (R\$ 18,2 milhões, 22,1% do PL), built-to-suit (R\$ 5,9 milhões, 7,1% do PL), loteamento (R\$ 0,7 milhões, 0,8% do PL) e shopping center (R\$ 2,7 milhões, 3,3% do PL). 81,2% desta carteira é indexada ao CDI e os 18,8% restantes a índices de inflação (IPCA e IGP-M).

O fundo ainda possui uma posição de caixa de R\$ 5,3 milhões e investimentos em cotas de FIIs 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 junho o fundo recebeu R\$ 1.211.341,68 em amortizações sendo R\$ 235.906,72 dos dois papéis da Cyrela, R\$ 407.700,88 do Log CP.

O destaque no mercado secundário foi o impacto positivo causado pela marcação a mercado, principalmente por conta do CRI Shopping da Bahia, o qual teve uma remarcação de -1,95% sobre a sua remuneração da curva (IGP-DI+7,95%), gerando assim um efeito não caixa de aproximadamente 0,12% de ganho no mês;

Os dividendos declarados em junho foram de R\$ 4,26/cota (yield de 0,56% sobre a cota patrimonial, 179% do CDI e yield de 0,60% sobre a cota de mercado, o que representa 195% do CDI do período e um yield anualizado de aproximadamente 6,7%) e o pagamento ocorrerá em 15/07/2021. A rentabilidade efetiva do fundo em fevereiro foi de 0,02%, 0,07% do CDI.

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de dezembro foi avaliada em R\$ 765,86, enquanto a cota negociada em bolsa valia R\$ 705,00, uma diferença de -7,9% que na nossa opinião não se justifica.

A rentabilidade efetiva mensal do fundo foi de 0,02% no mês enquanto que o acumulado do ano está em 3,40%, o equivalente a 265,41% do CDI no mesmo período.

Composição do Resultado Contábil do Fundo

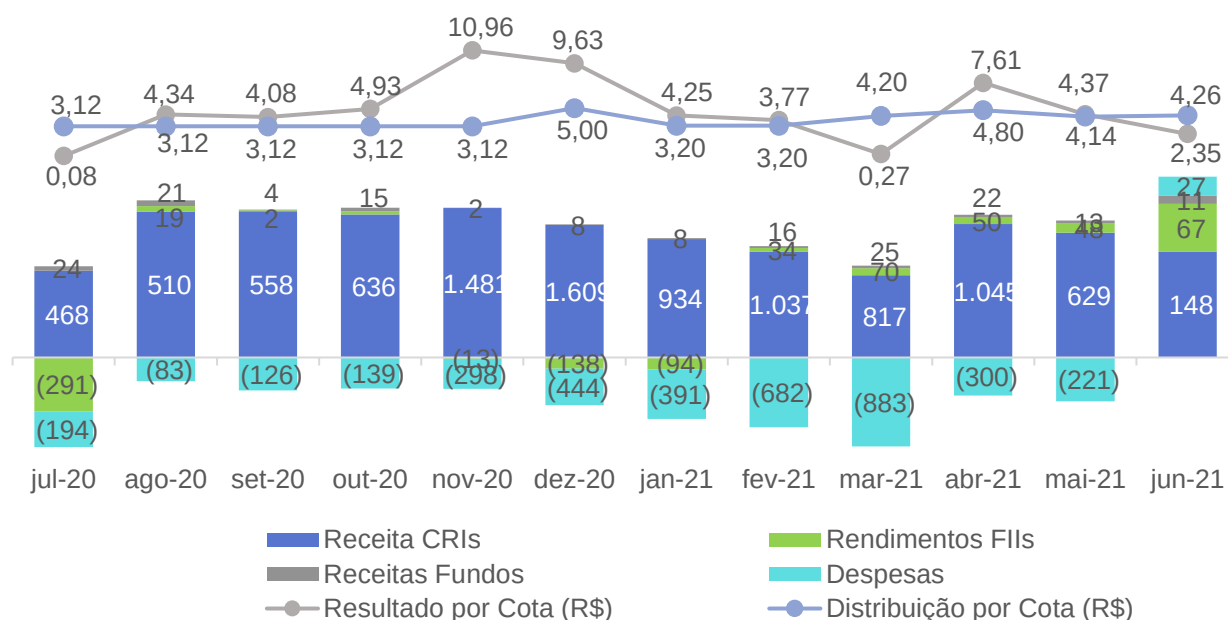
	Junho 2021 (R\$)	2021 (R\$)
Receita Total	690.320	5.345.599
Receita de CRIs	629.120	5.090.800
Receita de FIIs	48.268	157.008
Receita com Outros Fundos de Investimento	12.932	97.791
Outras Receitas Operacionais	0	0
Despesa Total	-221.149	-2.698.327
Despesas Administrativas	-131.030	-885.774
Outras Despesas / Ajuste de Cotas	-90.119	-1.812.553
Rendimentos Totais	469.171	2.647.271
Resultado a ser Distribuído¹	457.869	2.557.628
Quantidade de Cotas Emitidas	107.481	107.481
Distribuição por Cota	4,26	23,80
Resultado Acumulado no período	11.302	89.643

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

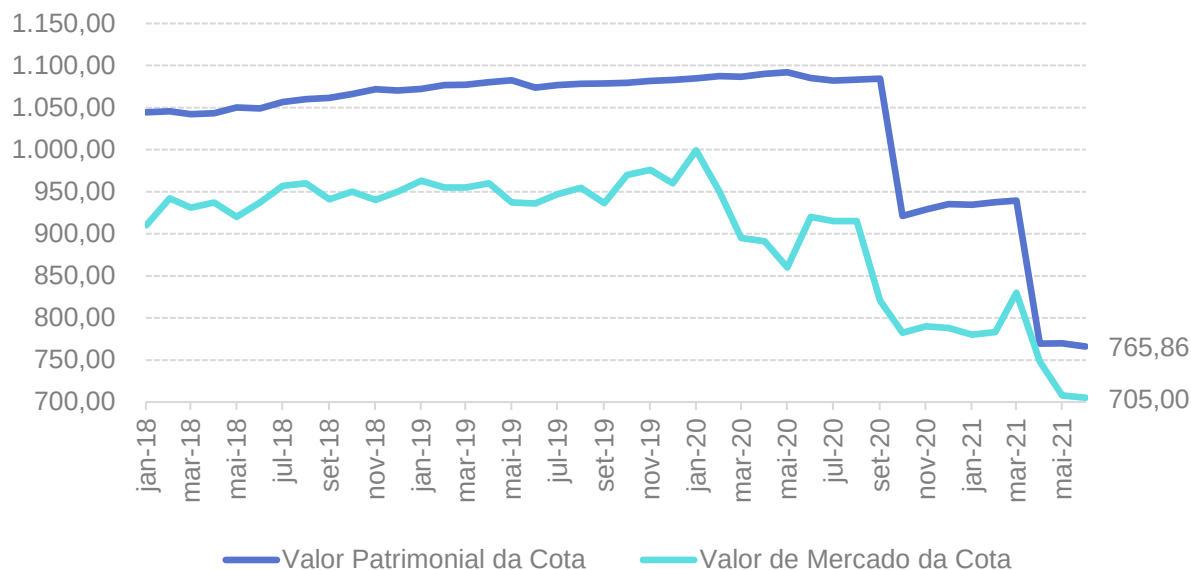
Fonte: BV Asset

Data base: 30/06/2021

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



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



Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

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	4,14	4,26						

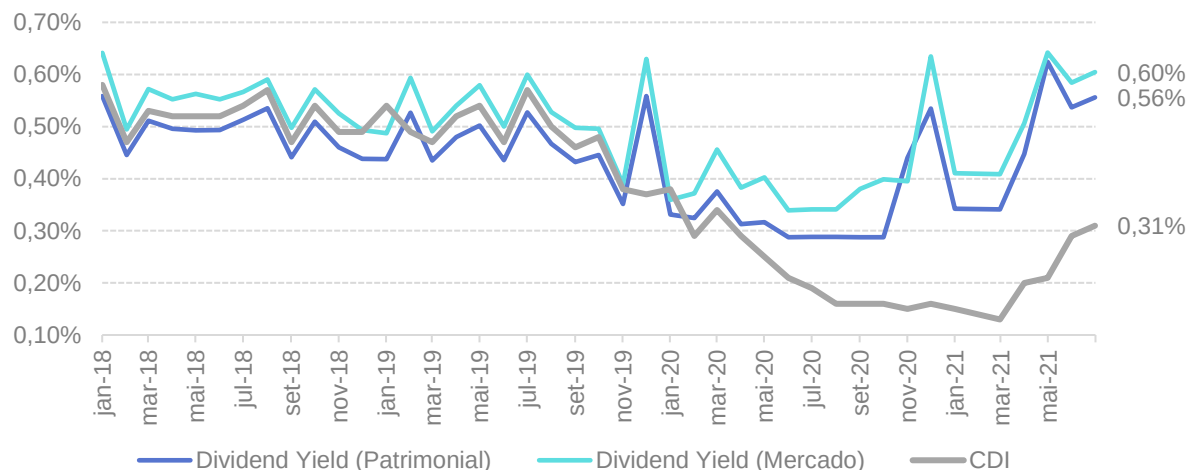
Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

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%	0,54%	0,56%						
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%	0,58%	0,60%						

Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

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%	0,70%	0,02%							3,40%
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%	-4,79%	0,18%							-7,66%

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.

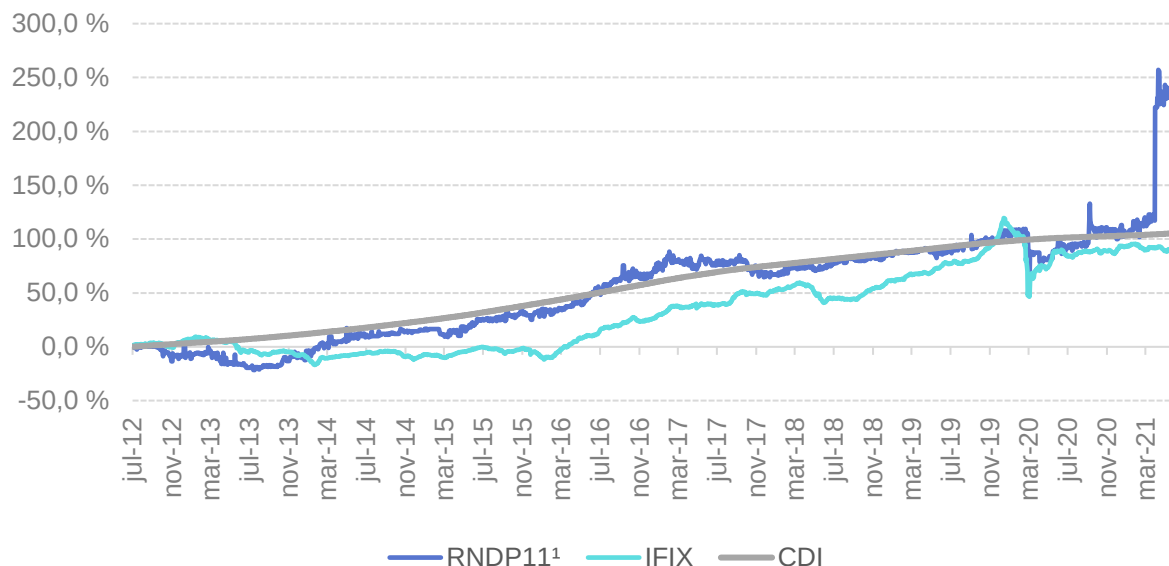
Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
RNDP11 (Cota de Mercado)	0,18%	-7,66%	-18,93%	240,84%
RNDP11 (Cota Patrimonial)	0,02%	3,40%	7,23%	142,35%
IFIX	-2,19%	-4,02%	-1,83%	85,94%
CDI	0,31%	1,28%	2,28%	105,72%

¹ Desde 21/07/2012
Fonte: BV Asset e QuntumAxis
Data base: 30/06/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuntumAxis
Data base: 30/06/2021

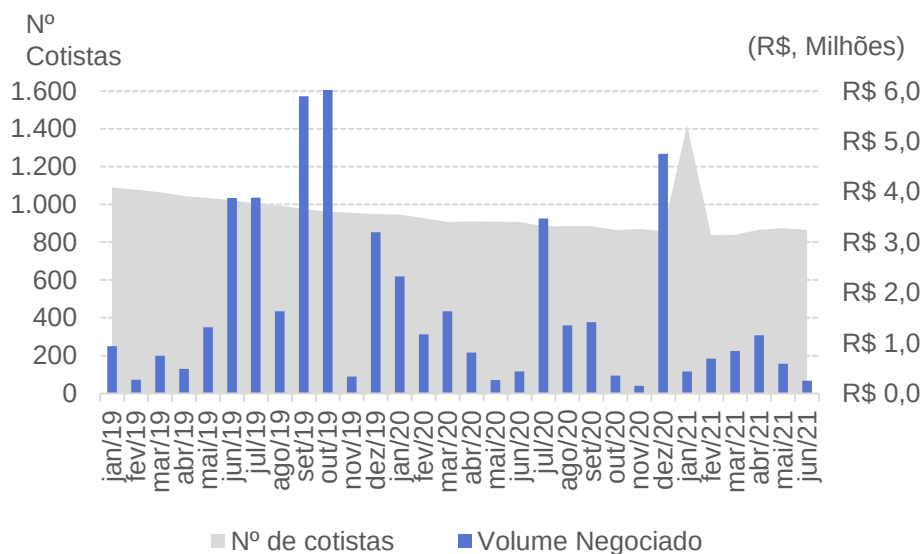
Liquidez

RNDP11 (R\$, milhões)	Maio 2021	2021	12 meses
Volume Negociado	0,3	4,0	15,5
Negociações	82	989	1.624
Giro ¹	0,3%	5,2%	20,4%

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

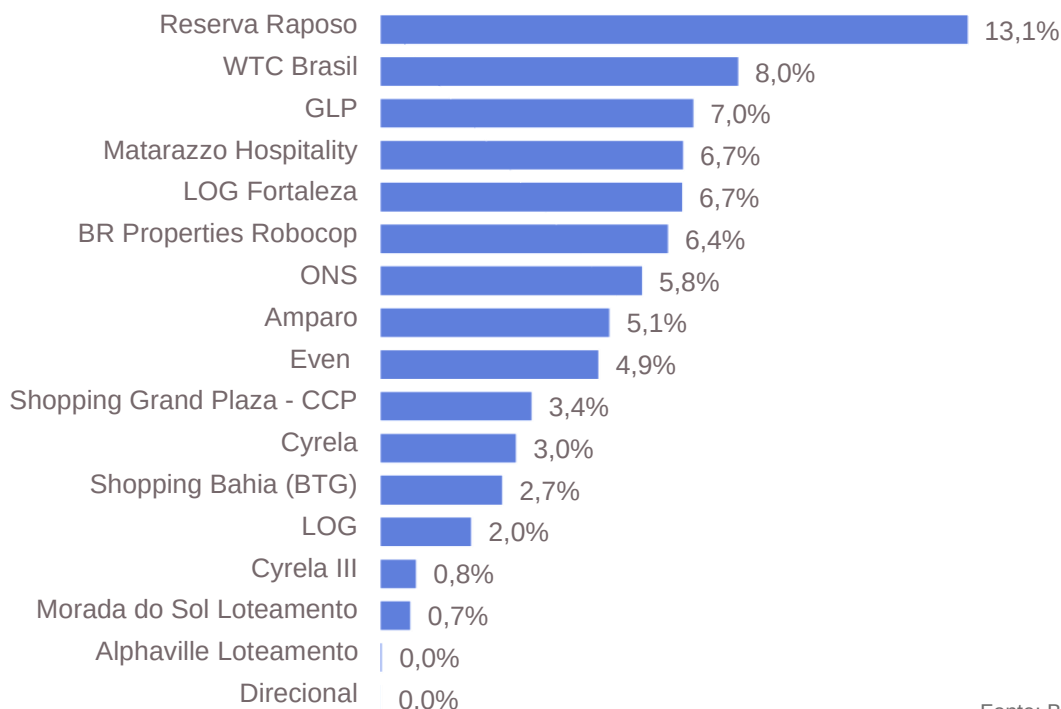
Fonte: B3

Data base 30/06/2021



Carteira do Fundo

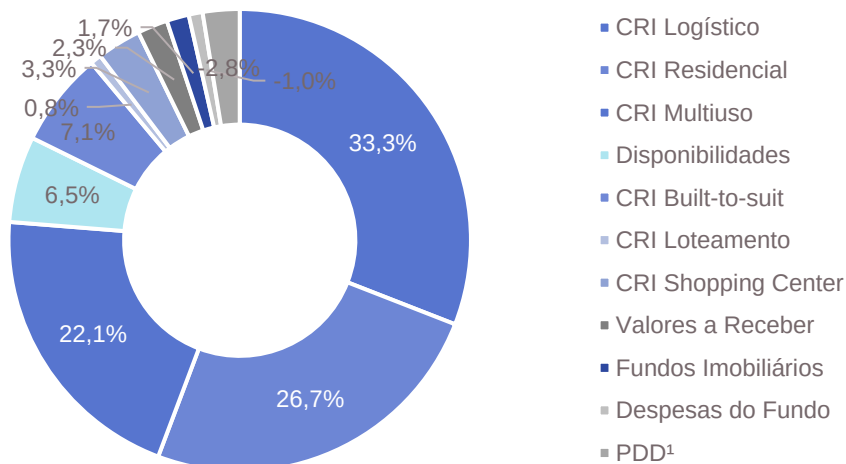
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	27,4
CRI Residencial	22,0
CRI Multiuso	18,2
Disponibilidades	5,3
CRI Built-to-suit	5,9
CRI Loteamento	0,7
CRI Shopping Center	2,7
Valores a Receber	1,9
Fundos Imobiliários	1,4
Despesas do Fundo	-0,9
PDD ¹	-2,3
Patrimônio Líquido	82,3



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.

Fonte: BV Asset

Data base: 30/06/2021

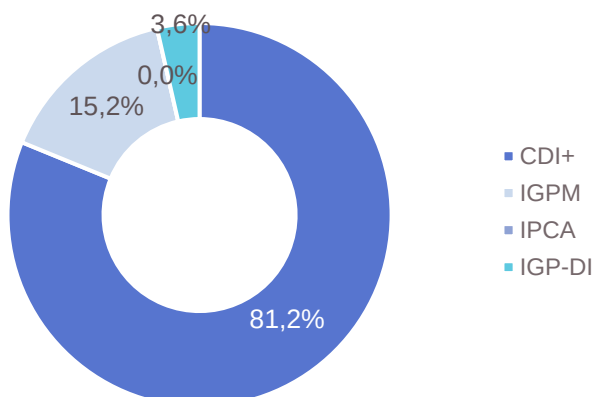
Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	VOLUME (R\$ milhões)
CDI+	62,4
IGPM	11,7
IPCA	0,0
IGP-DI	2,7
Total CRIs	76,9
Patrimônio Líquido	82,3

Fonte: BV Asset

Data base: 30/06/2021

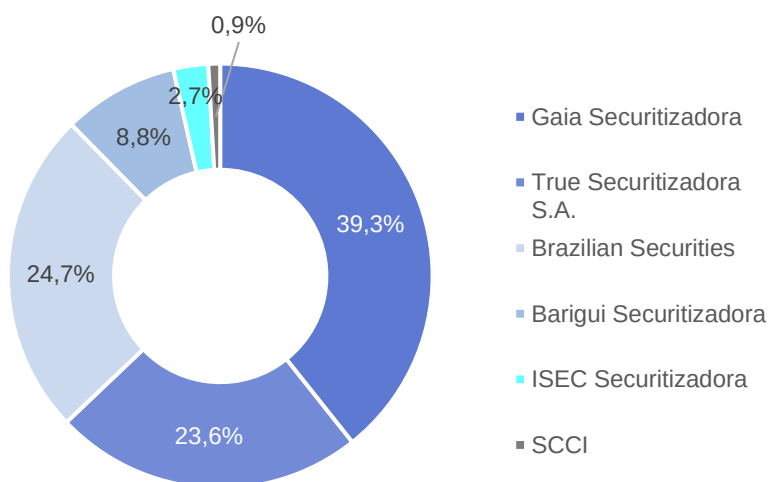


Alocação por Securitizadora (% CRIs)

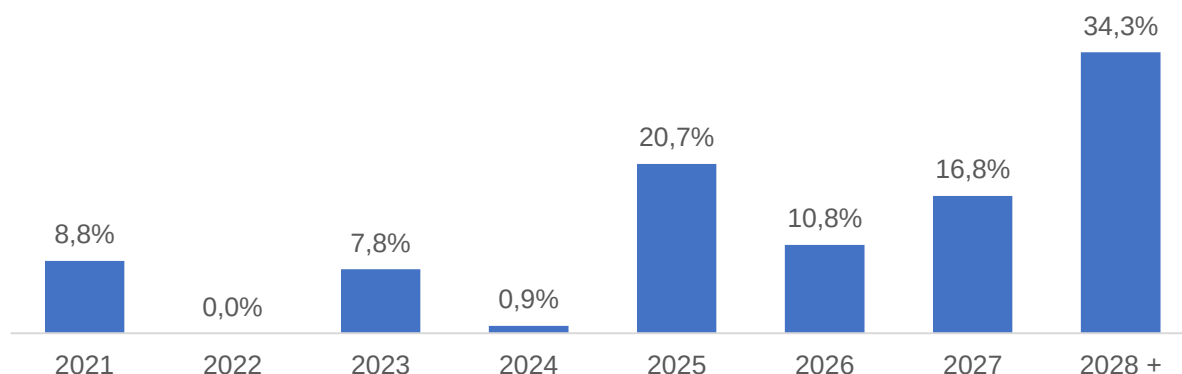
Tipo de Operação	VOLUME (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	30,2
True Securitizadora S.A.	18,1
Brazilian Securities	19,0
Barigui Securitizadora	6,8
ISEC Securitizadora	2,0
SCCI	0,7
Total CRIs	76,8
Patrimônio Líquido	82,3

Fonte: BV Asset

Data base: 31/05/2021



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	13,1	17,10%	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	10,42%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380ª	1ª	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	7,0	9,12%	GLP	Gaia Securitizadora	108ª	4ª	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,8	8,82%	Matarazzo Hospitality	True Securitizadora S.A.	217ª	1ª	20B0929369	fev-20	dez-21	CDI +	4,75%	Bullet	Bullet	Multiuso
CRI	6,8	8,79%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizadora	66ª	1ª	18L1179520	dez-18	jan-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,4	8,38%	BR Properties Robocop	True Securitizadora S.A.	98ª	1ª	17G0839884	jul-17	jul-29	CDI +	1,55%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,9	7,63%	ONS	Brazilian Securities	232ª	1ª	12L0033171	dez-12	nov-27	IGPM	6,00%	Mensal	Mensal	Built-to-suit
CRI	4,9	6,37%	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	6,68%	Amparo	Brazilian Securities	378ª	1ª		jan-17	dez-37	IGPM	10,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	0,8	1,06%	Cyrela III	Gaia Securitizadora	102ª	4ª	17G0848381	jul-17	jan-23	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	3,4	4,41%	Shopping Grand Plaza - CCP	Gaia Securitizadora	94ª	4ª	16I0994037	set-16	out-26	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	2,7	3,57%	Shopping Bahia (BTG)	Gaia Securitizadora	7ª e 8ª	4ª	10G0033154	jul-10	mai-25	IGP-DI	7,95%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	2,0	2,66%	LOG	ISEC Securitizadora	15ª	4ª	17L0716894	dez-17	dez-23	CDI +	1,60%	Semestral	Semestral a partir de dez/2020	Logístico
CRI	3,1	3,97%	Cyrela	Gaia Securitizadora	102ª	4ª	17G0848381	jul-17	jan-23	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	0,7	0,90%	Morada do Sol Loteamento	SCCI	7ª	1ª	14I0096742	set-14	ago-24	IGPM	9,50%	Mensal	Mensal	Loteamento
CRI	0,0	0,06%	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: 30/06/2021



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).

