

Fundo de Investimento Imobiliário

BB Renda de Papéis

Relatório do Gestor – Novembro 2021



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 643,00

Cota Patrimonial

R\$ 699,74

Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 75,2 milhões

Nº de cotistas

867

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 3,6 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 4,50

Dividend Yield¹

0,64%

Rentabilidade Mensal²

10,63%

Rentabilidade Acum. Anual³

17,16%

Fonte: BV Asset
Data base: 30/11/2021

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 02/01/2021.

Novembro 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 DI¹

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.asset@bv.com.br

¹ Para maiores informações, consultar regulamento do fundo.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Com avanço da imunização no país chegando à média de países desenvolvidos e novos casos baixos e, por ora, bem controlados, as atenções dos agentes voltaram-se para o estágio atual da recuperação econômica brasileira, a calibragem da política monetária necessária para ancorar as expectativas e a importante pauta no Congresso sobre a PEC do Precatório e as consequências para as despesas do governo federal para 2022.

Do lado da atividade econômica, o destaque ficou por conta da divulgação do PIB do 3T21, o qual se expandiu apenas +0,1% t/t, após retração de mesma magnitude no trimestre anterior. Com a maior mobilidade social, esperava-se um desempenho bem mais robusto no 2T21, puxado principalmente pelos serviços. De fato, o setor terciário cresceu +1,3% t/t, porém a contração do comércio varejista, influenciado pelo forte aumento da inflação e redistribuição da renda das famílias para despesas em outros setores, impediu avanço mais intenso.

Ademais, o setor agropecuário sofreu com as quebras de safras em virtude das condições climáticas mais adversas, enquanto a indústria apresentou retrações tanto em transformação como em serviços de utilidade pública. Do lado da demanda agregada, o componente consumo das famílias cresceu +3,2% t/t, seguindo a trajetória de retomada de serviços prestados às famílias indicada pela Pesquisa Mensal de Serviços. Investimentos também cresceram.

Assim, a estabilidade da economia no 2T21 e 3T21 levou a revisões baixistas nas projeções de crescimento do PIB para 2021, que agora deve ser inferior a 5% e, também, para 2022, quando os efeitos da atual política monetária mais restritiva devem atingir o seu efeito máximo.

Por ora, esperamos crescimento modesto, inferior a 1%, com riscos ainda para baixo.

Conforme destacamos anteriormente, a intensidade e a persistência da inflação ao consumidor não apenas contrabalancearam os impactos positivos da reabertura da economia como impuseram a necessidade de uma dosagem adicional de aperto das condições monetárias pelo Banco Central do Brasil. Associado à perspectiva mais incerta acerca do arcabouço fiscal após mudanças oportunísticas da indexação do teto dos gastos públicos na tramitação da PEC 23/2021 sobre Precatórios, o balanço de riscos para a inflação tornou-se assimétrico.

Neste sentido, a sinalização de continuidade de ajuste da taxa Selic no ritmo de 150bps na reunião do Copom no dia 8 de dezembro segue ainda válida, porém condicionada à manutenção das regras fiscais em vigor. Com a inflação subjacente rodando próxima de dois dígitos, esperamos a continuidade de outro ajuste de mesma magnitude na 1ª reunião de 2022, seguida de outra elevação terminal, em março, de 100bps.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 12 papéis, divididos nos setores logístico (R\$ 24,4 milhões, 32,4% do PL), residencial (R\$ 16,0 milhões, 21,3% do PL), multiuso (R\$ 11,1 milhões, 14,8% do PL), built-to-suit (R\$ 5,7 milhões, 7,6% do PL), loteamento (R\$ 0,5 milhões, 0,7% do PL) e shopping center (R\$ 2,6 milhões, 3,5% do PL). 76,6% desta carteira é indexada ao CDI e os 23,4% restantes a índices de inflação (IGP-M e IGP-DI).

O fundo ainda possui uma posição de caixa de R\$ 14,6 milhões e investimentos em cotas de FIIs na ordem de R\$ 1 milhão.

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, além disso a gestão está diligentemente negociando a venda no secundário ou a recompra de alguns dos CRIs pelos seus devedores, de forma a, organizadamente buscar a amortização sem gerar maiores prejuízos patrimoniais.

Marcação a mercado: No mês de Novembro as Ntn-bs apresentaram fechamento da curva (valorização do PU/redução da taxa) bastante expressiva, como exemplo, a Ntn-b 2028 apresentou um fechamento de aproximadamente 7,59%, gerando impacto positivo significativo na precificação (MtM) dos CRIs atrelados ao IPCA, bem como na cota patrimonial do fundo. Além disso, o IPCA continua apresentando uma tendencia de alta, beneficiando os papéis indexados a esse índice, acumulando uma alta de 10,74% em 12 meses.

Os dividendos declarados em novembro foram de R\$ 4,50/cota (yield de 0,64% sobre a cota patrimonial, 109,0% do CDI, representando um yield anualizado de 7,72%) e yield de 0,70% sobre a cota de mercado, (o que representa 119,0% do CDI do período e yield anualizado de 8,4%) e o pagamento ocorrerá em 14/12/2021. A rentabilidade efetiva do fundo em novembro foi de 11,28%, 1913% do CDI. O acumulado do ano está em 17,16%, o equivalente a 476,2% do CDI no mesmo período.

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de outubro avaliada em R\$ 699,74, enquanto a cota negociada em bolsa valia R\$ 643,00, uma diferença de -8,1% que na nossa opinião não se justifica.

Composição do Resultado Contábil do Fundo

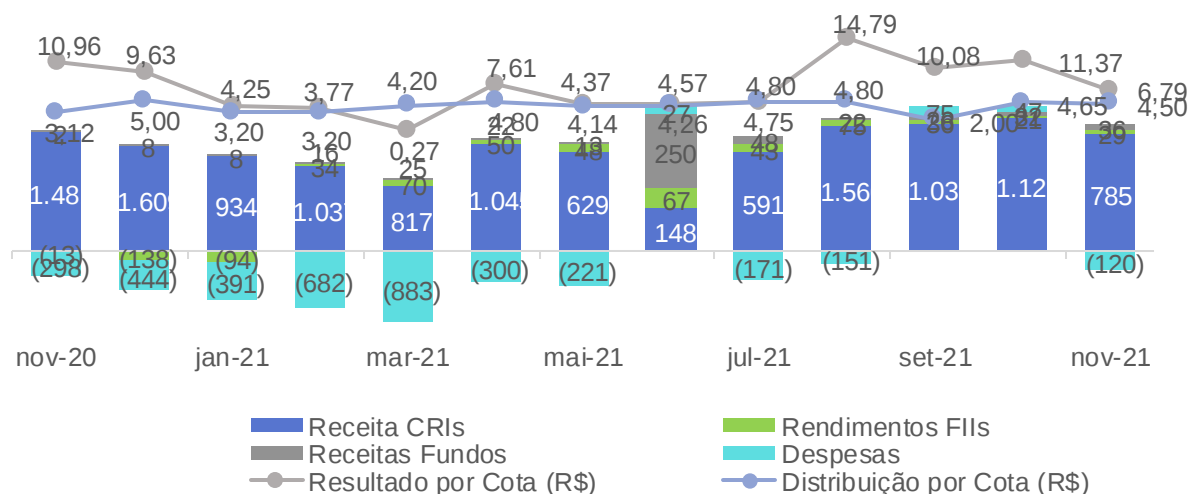
	Novembro 2021 (R\$)	2021 (R\$)
Receita Total	850.276	10.575.167
Receita de CRIs	785.188	8.911.056
Receita de FII's	29.400	350.596
Receita com Outros Fundos de Investimento	35.688	463.240
Outras Receitas Operacionais	0	0
Despesa Total	-120.257	-2.769.950
Despesas Administrativas	-67.794	-956.073
Outras Despesas / Ajuste de Cotas	-52.463	-1.693.620
Rendimentos Totais	730.019	7.805.218
Resultado a ser Distribuído¹	483.665	4.787.860
Quantidade de Cotas Emitidas	107.481	107.481
Distribuição por Cota	4,50	44,55
Resultado Acumulado no período	246.354	3.017.358

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

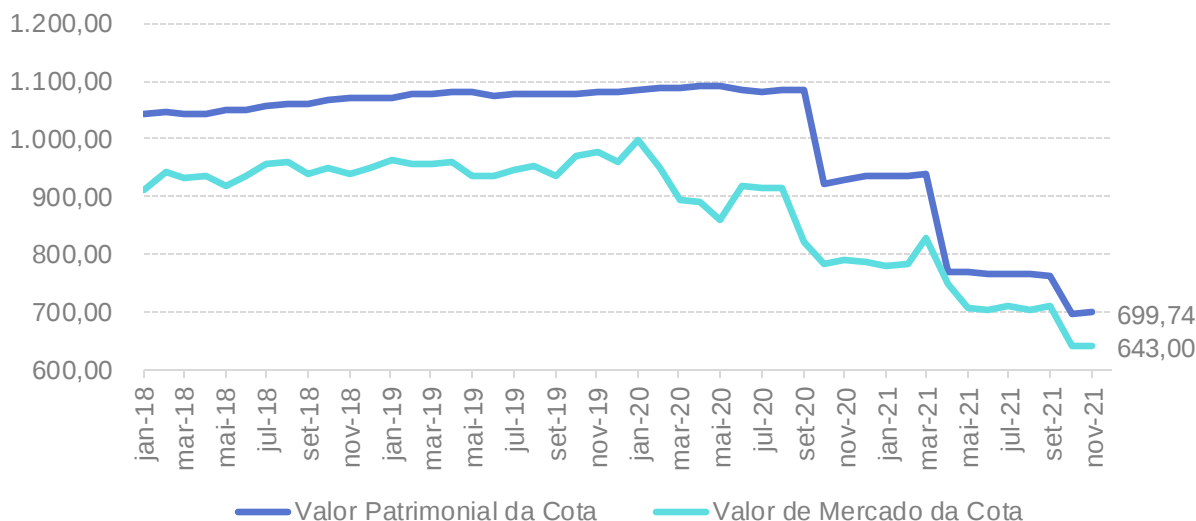
Fonte: BV Asset

Data base: 30/11/2021

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: 30/11/2021

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	4,80	4,80	2,00	4,65	4,50	

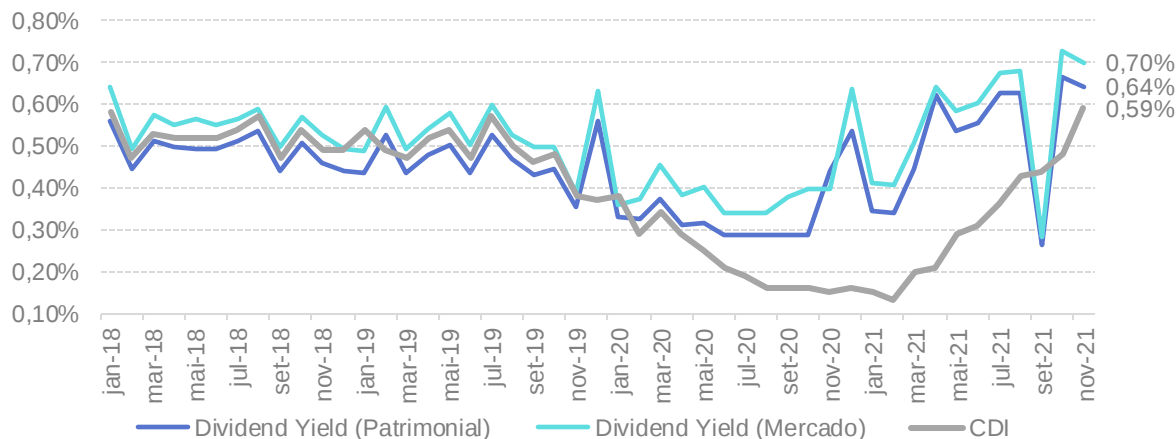
Fonte: BV Asset
Data base: 30/11/2021

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%	0,63%	0,63%	0,26%	0,67%	0,64%	
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%	0,68%	0,68%	0,28%	0,73%	0,70%	

Fonte: BV Asset
Data base: 30/11/2021

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



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%	0,66%	0,58%	0,24%	0,34%	11,28%		17,16%
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%	1,31%	-0,09%	1,14%	-9,20%	1,20%		-13,15%

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: 30/11/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

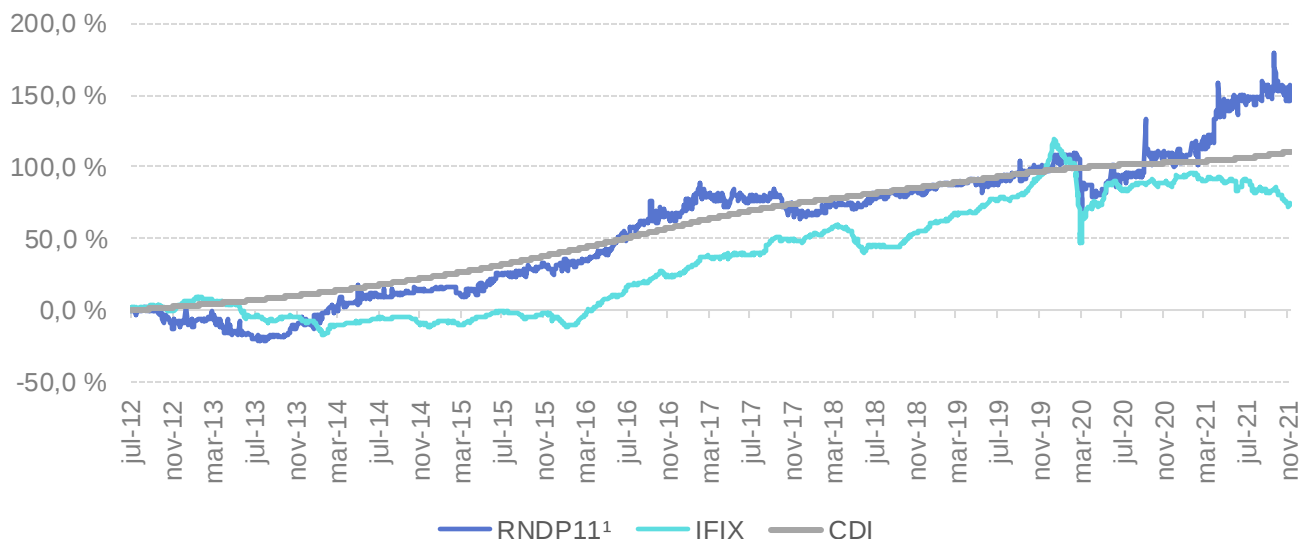
	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
RNDP11 (Cota de Mercado)	1,20%	-13,15%	-12,83%	154,7%
RNDP11 (Cota Patrimonial)	11,28%	17,16%	18,50%	174,46%
IFX	-3,64%	-10,16%	-8,19%	74,02%
CDI	0,59%	3,60%	3,77%	110,50%

¹ Desde 21/07/2012

Fonte: BV Asset e QuntumAxis

Data base: 30/11/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuntumAxis
Data base: 30/11/2021

Liquidez

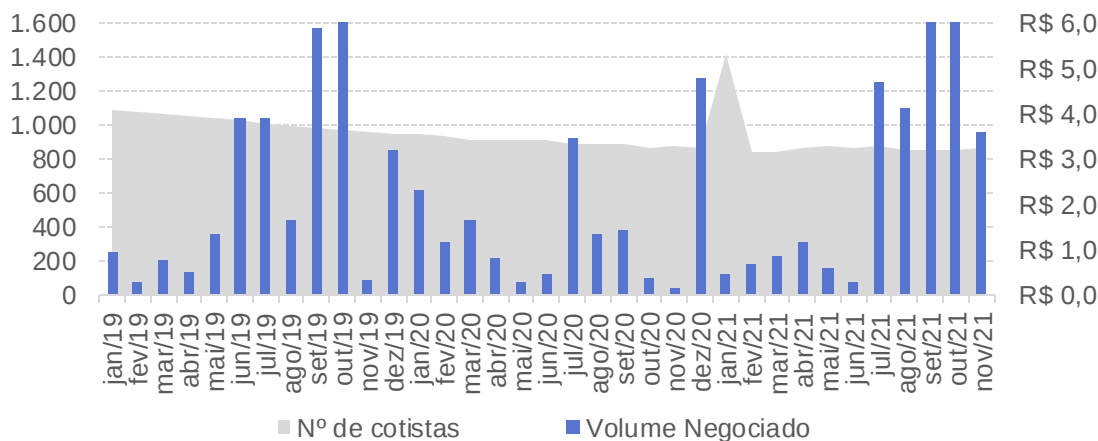
RNDP11 (R\$, milhões)	Novembro 2021	2021	12 meses
Volume Negociado	3,6	43,1	47,9
Negociações	64	1.425	1.476
Giro ¹	5,2%	62,4%	69,3%

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

Fonte: B3
Data base 30/11/2021

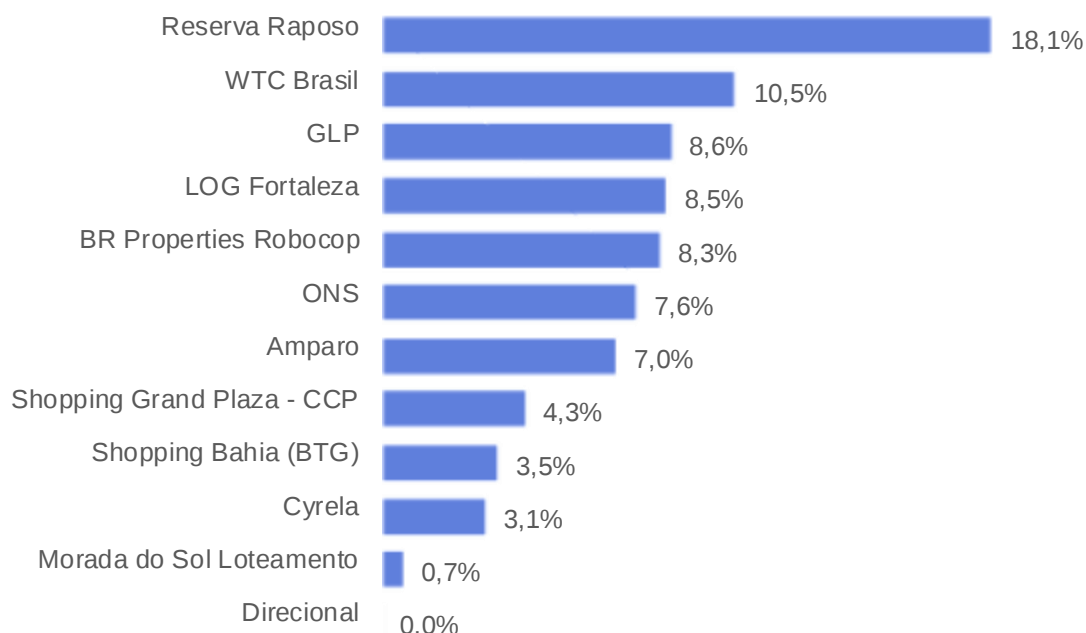
Nº Cotistas

(R\$, Milhões)



Carteira do Fundo

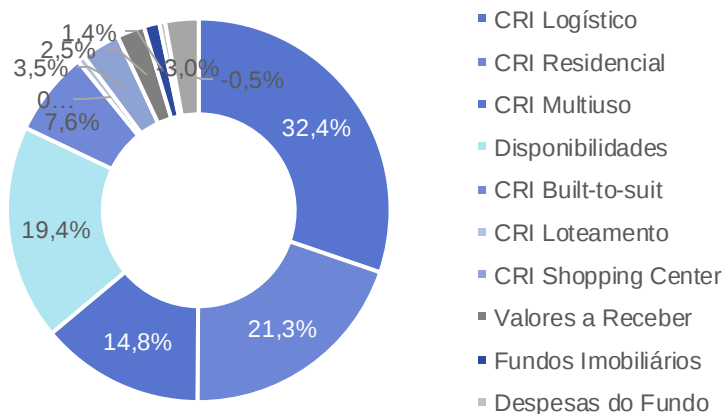
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 30/11/2021

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	24,4
CRI Residencial	16,0
CRI Multiuso	11,1
Disponibilidades	14,6
CRI Built-to-suit	5,7
CRI Loteamento	0,5
CRI Shopping Center	2,6
Valores a Receber	1,9
Fundos Imobiliários	1,1
Despesas do Fundo	-0,4
PDD ¹	-2,3
Patrimônio Líquido	75,2



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.

Fonte: BV Asset

Data base: 30/11/2021

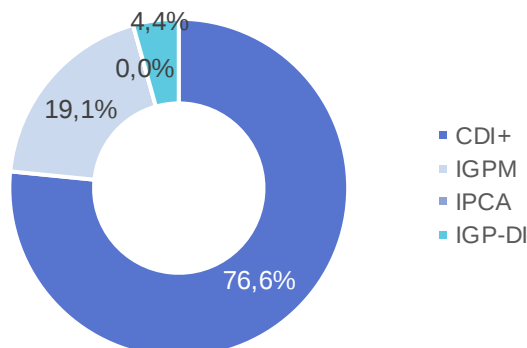
Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	46,2
IGPM	11,5
IPCA	0,0
IGP-DI	2,6
Total CRIs	60,3
Patrimônio Líquido	75,2

Fonte: BV Asset

Data base: 30/11/2021

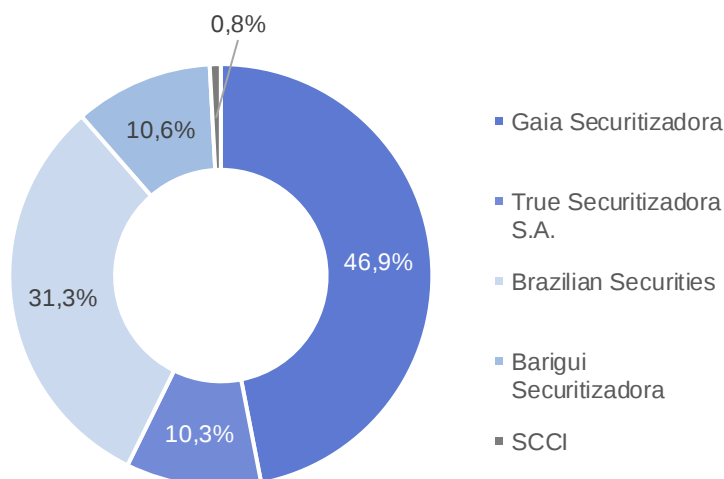


Alocação por Securitizadora (% CRIs)

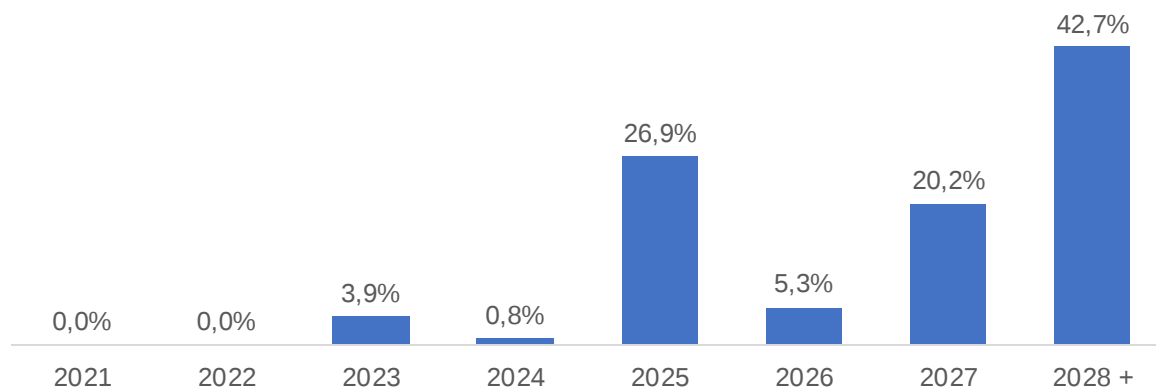
Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	28,3
True Securitizadora S.A.	6,2
Brazilian Securities	18,9
Barigui Securitizadora	6,4
SCCI	0,5
Total CRIs	60,3
Patrimônio Líquido	75,2

Fonte: BV Asset

Data base: 30/11/2021



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	R\$13.625.450	13,6	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	R\$7.901.200	7,9	WTC Brasil	Brazilian Securities	380ª	1ª	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	R\$6.482.020	6,5	GLP	Gaia Securitizadora	108ª	4ª	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	R\$6.383.828	6,4	LOG Fortaleza	Barigui Securitizadora	66ª	1ª	18L1179520	dez-18	jan-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	R\$6.236.800	6,2	BR Properties Robocop	True Securitizadora S.A.	98ª	1ª	17G0839884	jul-17	jul-29	CDI +	1,55%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	R\$5.711.019	5,7	ONS	Brazilian Securities	232ª	1ª	12L0033171	dez-12	nov-27	IGPM	6,00%	Mensal	Mensal	Built-to-suit
CRI	R\$5.259.118	5,3	Amparo	Brazilian Securities	378ª	1ª	17A0060699	jan-17	dez-37	IGPM	10,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	R\$3.222.812	3,2	Shopping Grand Plaza - CCP	Gaia Securitizadora	94ª	4ª	16I0994037	set-16	out-26	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	R\$2.626.005	2,6	Shopping Bahia (BTG)	Gaia Securitizadora	7ª e 8ª	4ª	10G0033154	jul-10	mai-25	IGP-DI	7,95%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	R\$2.350.128	2,4	Cyrela	Gaia Securitizadora	102ª	4ª	17G0848381	jul-17	jan-23	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	R\$509.489	0,5	Morada do Sol Loteamento	SCCI	7ª	1ª	14I0096742	set-14	ago-24	IGPM	9,50%	Mensal	Mensal	Loteamento
CRI	R\$24.760	0,0	Direcional	CIBRASEC	127ª	2ª	09L0003047	dez-09	nov-23	IGPM	8,75%	Mensal	Mensal	Residencial

Fonte: BV Asset
Data base: 30/11/2021



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).

