

Fundo de Investimento Imobiliário

BB Renda de Papéis

Relatório do Gestor – Dezembro 2021



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 641,31

Cota Patrimonial

R\$ 673,43

Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 72,3 milhões

Nº de cotistas

895

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 0,5 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 4,00

Dividend Yield¹

0,59%

Rentabilidade Mensal²

6,94%

Rentabilidade Acum. Anual³

25,30%

Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021

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.

Dezembro 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 Administração0,55% 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 investidoresri.asset@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 02/01/2021.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Com a pandemia sob controle e o avanço da vacinação no país, as atenções voltaram-se para o encaminhamento da PEC dos Precatórios no Congresso. O texto aprovado na Câmara dos Deputados foi parcialmente mudado no Senado, porém teve a votação concluída na Casa no começo do mês. Em acordo das lideranças parlamentares, permitiu-se a promulgação de pontos em comum, retornando à Câmara a parte alterada pelos senadores, a qual foi, enfim, finalizada em meados de dezembro.

Virada a página que abrirá espaço de R\$ 110 bilhões no orçamento federal de 2022, o destaque passou então para a dinâmica econômica e a condução da política monetária.

Após o decepcionante PIB do 3T21, o qual retraiu-se marginalmente pelo 2º trimestre consecutivo, os dados de atividade econômica apresentaram recuos no começo do último trimestre do ano. De fato, as principais pesquisas do IBGE de indústria, comércio e serviços variaram negativamente em outubro, assim como o IBC-Br do mês, a proxy do PIB mensal calculado pelo Banco Central.

Ele apresentou queda de -0,40% m/m, após recuo em setembro. Ademais, houve revisões para baixo dos meses recentes com a queda acumulada entre junho e setembro passando de -0,2% para -1,0%. O IBC-Br agora se encontra -3,1% abaixo de fevereiro deste ano, período imediatamente anterior às medidas de restrição de mobilidade social impostas em março/abril, e o pico da recuperação recente. Além disso, a atividade econômica ainda está abaixo do patamar pré-pandemia (fev/20), em -1,9%.

Assim, carregando estatístico (carry-over) para o 4T21 está em -0,9% t/t, enquanto para o ano ele agora ficou em +4,2%. Com alguma recuperação esperada nos últimos meses do ano, esses números são, por ora, compatíveis com a nossa projeção de 4,5% para o PIB de 2021.

Mesmo assim, o Copom manteve o ritmo de ajuste monetário da reunião anterior e elevou a taxa Selic em 150bps para 9,25% a.a. Esta foi a 7ª alta consecutiva.

Ressaltando o risco de desancorarem das expectativas para prazos mais longos, os dirigentes sinalizaram outra elevação de mesma magnitude para a próxima reunião e indicaram como apropriado que o aperto monetário avance significativamente em território contracionista. Ademais, reforçou que irá perseverar em sua estratégia até que se consolide não apenas o processo de desinflação como também a ancoragem das expectativas em torno de suas metas.

Assim, esperamos uma elevação de 150bps da taxa Selic na reunião do Copom de fevereiro, com eventual moderação do ritmo doravante no 1T22, ou ainda, 100bps na reunião subsequente, em março. Esperamos, por ora, que o arrefecimento das pressões correntes e a ancoragem das expectativas de inflação possam encerrar o ciclo em 11,75% a.a.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 11 papéis, divididos nos setores logístico (R\$ 19,1 milhões, 26,3% do PL), residencial (R\$ 16,0 milhões, 22,1% do PL), multiuso (R\$ 11,1 milhões, 15,3% do PL), built-to-suit (R\$ 5,7 milhões, 7,8% do PL), loteamento (R\$ 0,5 milhões, 0,7% do PL) e shopping center (R\$ 2,6 milhões, 3,6% do PL). 84,1% desta carteira é indexada ao CDI e os 15,9% restantes a índices de inflação (IGP-M e IGP-DI).

O fundo ainda possui uma posição de caixa de R\$ 21,3 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 ficaram estáveis, com isso não houve impacto na precificação (MtM) dos CRIs atrelados ao IPCA, bem como na cota patrimonial do fundo. Além disso, o IPCA continua apresentando uma tendência de alta, beneficiando os papéis indexados a esse índice, acumulando uma alta de 10,96% em 12 meses.

Os dividendos declarados em dezembro foram de R\$ 4,00/cota (yield de 0,59% sobre a cota patrimonial, 78,1% do CDI, representando um yield anualizado de 7,13%) e yield de 0,62% sobre a cota de mercado, (o que representa 82,0% do CDI do período e yield anualizado de 7,48%) e o pagamento ocorrerá em 14/01/2021. A rentabilidade efetiva do fundo em dezembro foi de 6,94%, 909% do CDI. O acumulado do ano está em 25,30%, o equivalente a 575,6% do CDI no mesmo período.

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de outubro avaliada em R\$ 673,43, enquanto a cota negociada em bolsa valia R\$ 641,31, uma diferença de -4,7% que na nossa opinião não se justifica.

Composição do Resultado Contábil do Fundo

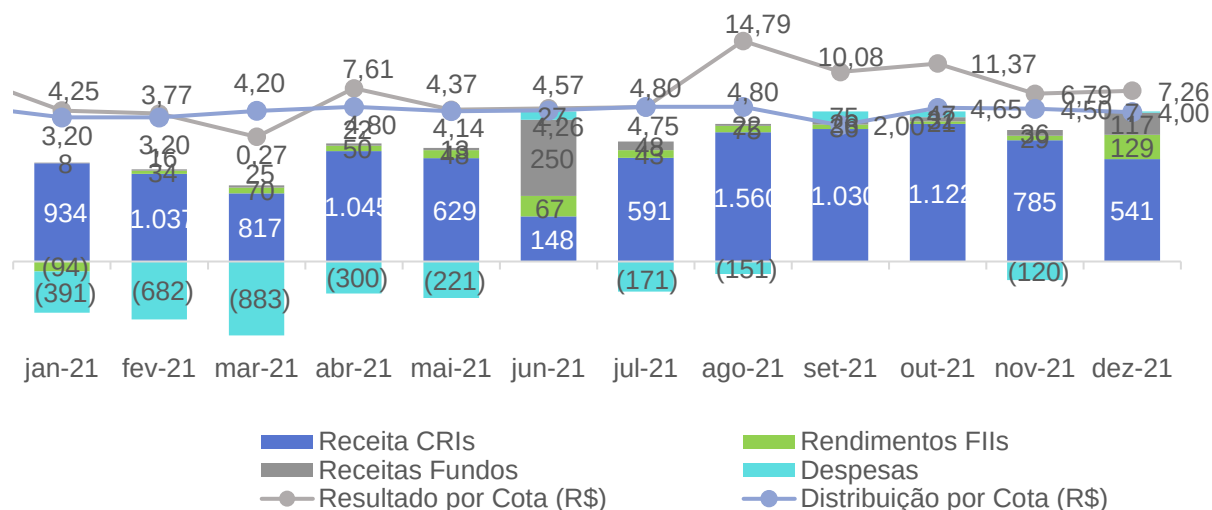
	Dezembro 2021 (R\$)	2021 (R\$)
Receita Total	786.342	11.361.509
Receita de CRIs	541.129	10.237.372
Receita de FIIs	128.520	508.516
Receita com Outros Fundos de Investimento	116.693	615.622
Outras Receitas Operacionais	0	0
Despesa Total	6.567	-2.763.383
Despesas Administrativas	-41.039	-1.064.906
Outras Despesas / Ajuste de Cotas	47.605	-1.698.477
Rendimentos Totais	779.775	8.584.993
Resultado a ser Distribuído¹	429.924	5.217.784
Quantidade de Cotas Emitidas	107.481	107.481
Distribuição por Cota	4,00	48,55
Resultado Acumulado no período	349.851	3.367.209

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

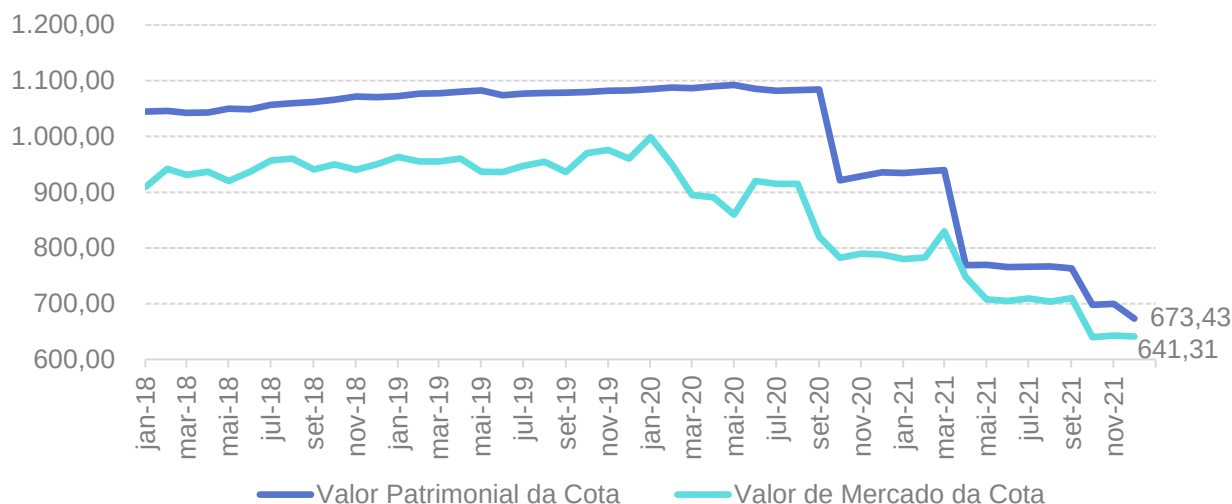
Fonte: BV Asset

Data base: 31/12/2021

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: 31/12/2021

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	4,00

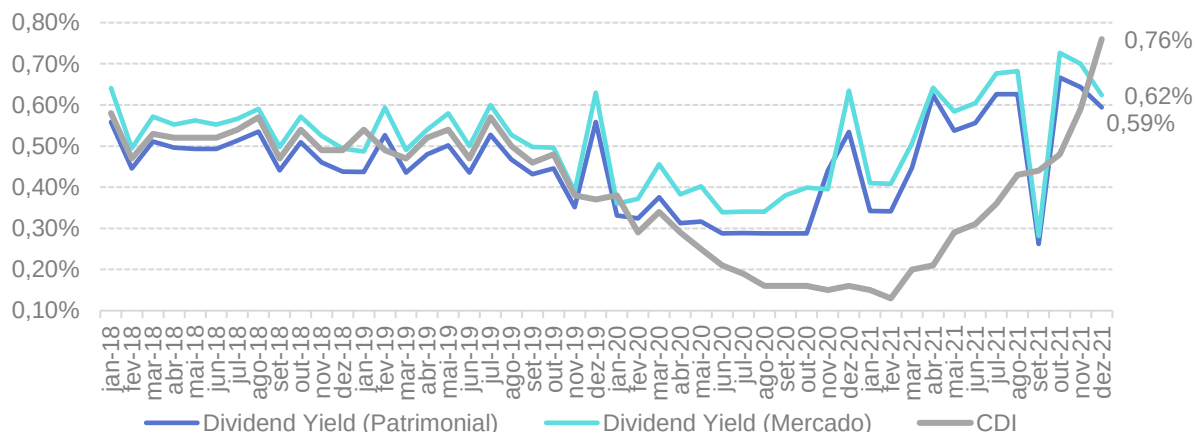
Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021

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%	0,59%
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%	0,62%

Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021

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%	0,66%	0,58%	0,24%	0,34%	11,28%	6,94%	25,30%
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%	0,36%	-12,84%

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.

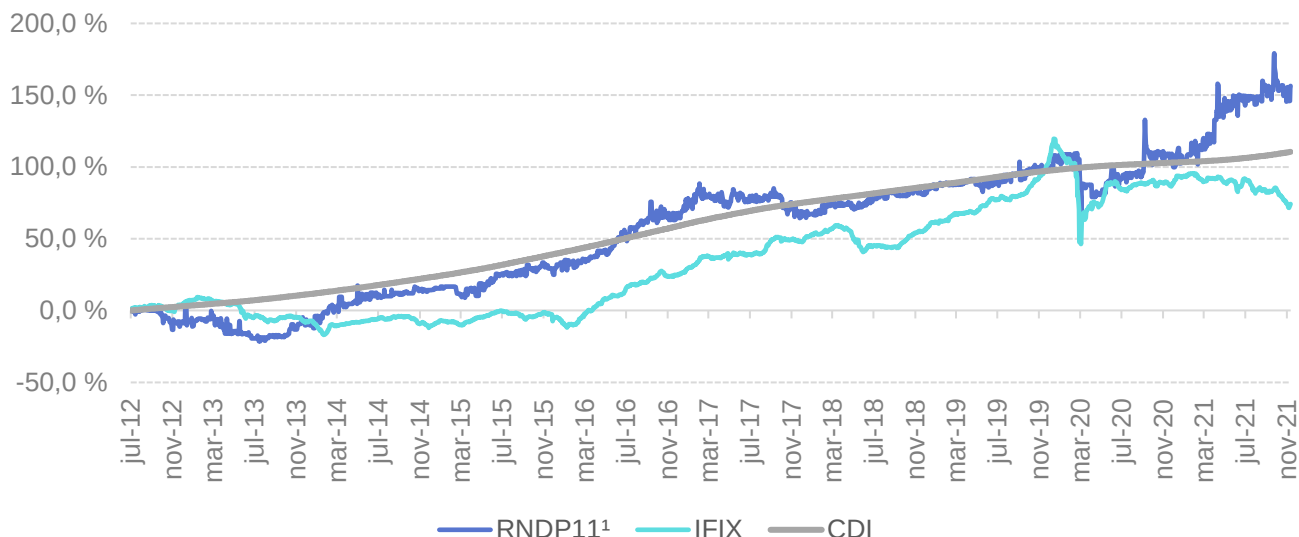
Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
RNDP11 (Cota de Mercado)	0,36%	-12,84%	-12,84%	155,8%
RNDP11 (Cota Patrimonial)	6,94%	25,30%	25,30%	193,51%
IFIX	8,78%	-2,28%	-2,28%	89,30%
CDI	0,76%	4,40%	4,40%	112,10%

¹ Desde 21/07/2012
Fonte: BV Asset e QuntumAxis
Data base: 31/12/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuntumAxis
Data base: 31/12/2021

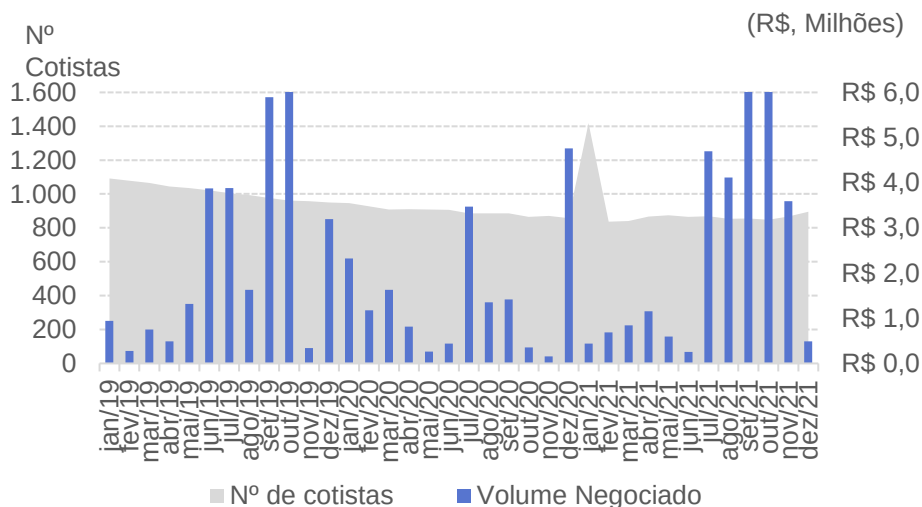
Liquidez

RNDP11 (R\$, milhões)	Dezembro 2021	2021	12 meses
Volume Negociado	0,5	43,6	43,6
Negociações	111	1.536	1.536
Giro ¹	0,7%	63,2%	63,2%

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

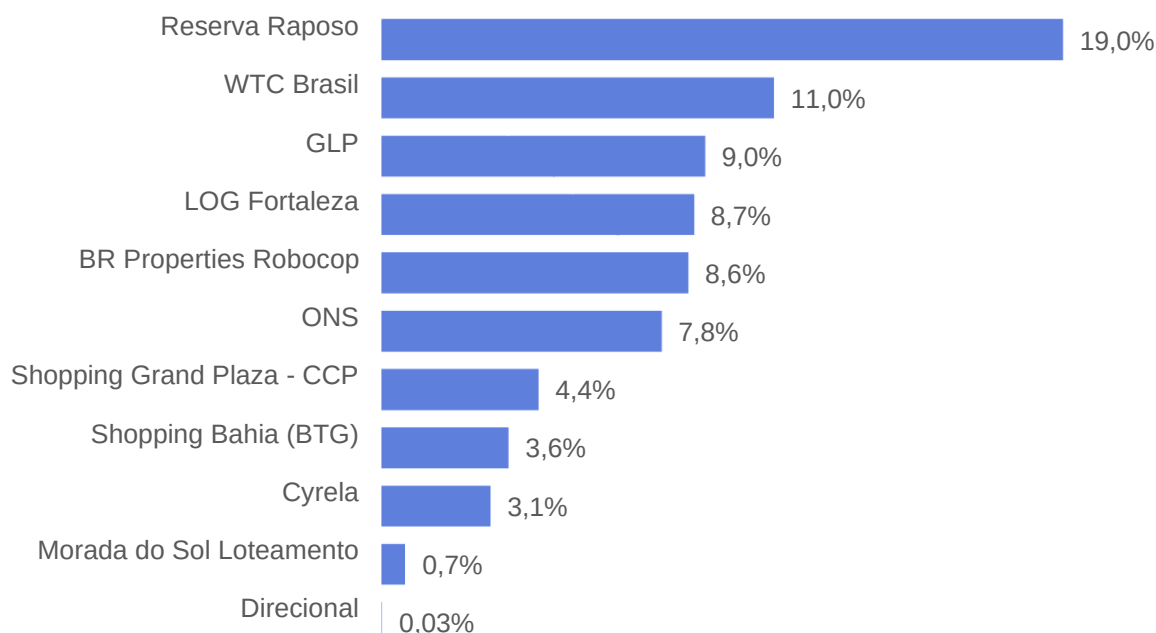
Fonte: B3

Data base 31/12/2021



Carteira do Fundo

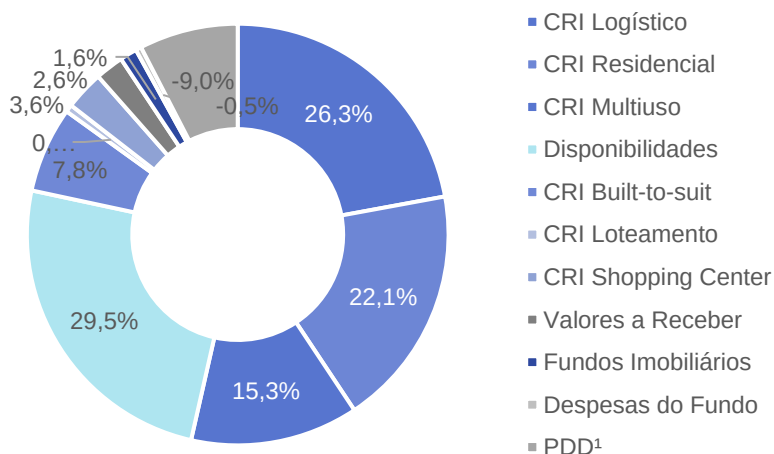
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	19,1
CRI Residencial	16,0
CRI Multiuso	11,1
Disponibilidades	21,4
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	-6,5
Patrimônio Líquido	72,4



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.

Fonte: BV Asset

Data base: 31/12/2021

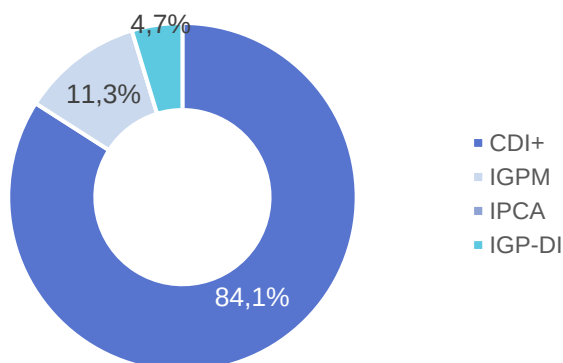
Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	46,1
IGPM	6,2
IPCA	0,0
IGP-DI	2,6
Total CRIs	54,9
Patrimônio Líquido	72,4

Fonte: BV Asset

Data base: 31/12/2021

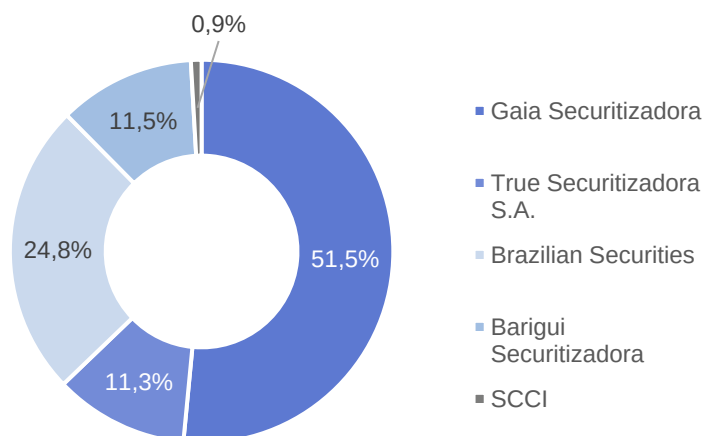


Alocação por Securitizadora (% CRIs)

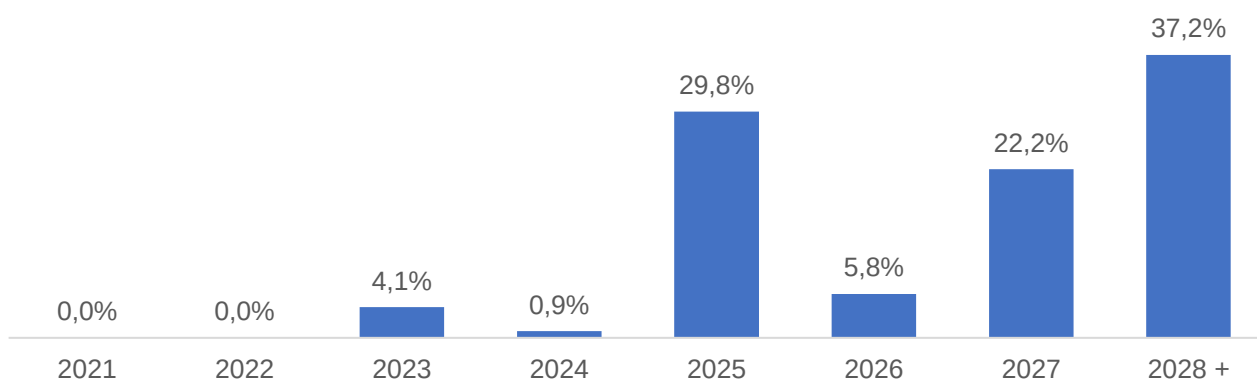
Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	28,3
True Securitizadora S.A.	6,2
Brazilian Securities	13,6
Barigui Securitizadora	6,3
SCCI	0,5
Total CRIs	54,9
Patrimônio Líquido	72,4

Fonte: BV Asset

Data base: 31/12/2021



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	13,8	25,08%	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	7,9	14,44%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380ª	1ª	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	6,5	11,91%	GLP	Gaia Securitizadora	108ª	4ª	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,3	11,50%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizadora	66ª	1ª	18L1179520	dez-18	jan-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,2	11,30%	BR Properties Robocop	True Securitizadora S.A.	98ª	1ª	17G0839884	jul-17	jul-29	CDI +	1,55%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,7	10,31%	ONS	Brazilian Securities	232ª	1ª	12L0033171	dez-12	nov-27	IGPM	6,00%	Mensal	Mensal	Built-to-suit
CRI	3,2	5,79%	Shopping Grand Plaza - CCP	Gaia Securitizadora	94ª	4ª	16I0994037	set-16	out-26	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	2,6	4,69%	Shopping Bahia (BTG)	Gaia Securitizadora	7ª e 8ª	4ª	10G0033154	jul-10	mai-25	IGP-DI	7,95%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	2,2	4,03%	Cyrela	Gaia Securitizadora	102ª	4ª	17G0848381	jul-17	jan-23	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	0,5	0,90%	Morada do Sol Loteamento	SCCI	7ª	1ª	14I0096742	set-14	ago-24	IGPM	9,50%	Mensal	Mensal	Loteamento
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: 31/12/2021



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).

