

Fundo de Investimento Imobiliário

BB Renda de Papéis

Relatório do Gestor – Fevereiro 2022



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 615,00

Cota Patrimonial

R\$ 673,43

Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 72,3 milhões

Nº de cotistas

895

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 0,2 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 3,29

Dividend Yield¹

0,49%

Rentabilidade Mensal²

0,71%

Rentabilidade Acum. Anual³

1,18%

Fonte: BV Asset
Data base: 25/02/2022

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.

Fevereiro 2022

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.

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

Assim como observado no mundo, os casos de Covid-19 recuaram em fevereiro no Brasil após recorde no número diário de quase 190 mil no final do mês anterior. E, à exemplo de outros países, as mortes também se elevaram defasadamente, mas já com sinais de reversão na margem.

Apesar de certa preocupação com o volume diário absoluto de fatalidades, o maior desde em cinco meses, a pressão no sistema de saúde mostrou-se administrável, sem a necessidade de imposição de medidas drásticas de afastamento social. A questão da falta de mão de obra, por outro lado, impactou determinados setores, conforme captado pelas pesquisas qualitativas de confiança do consumidor e do empresariado no período. Todavia, eles mostraram-se moderados com o rápido recuo da pandemia.

Com impactos limitados da saúde na economia, as preocupações voltaram-se para outro mais diretamente percebido pelos agentes: o custo dos combustíveis. Com a escalada do preço internacional do petróleo, cujo barril subiu mais de 50% em 2021 e 25% apenas neste ano, as pressões sociais para alguma forma de intervenção na formação dos preços domésticos de derivados intensificaram, seja diretamente no preço

praticado às distribuidoras ou, mais relevante para o consumidor final, na tributação.

Assim, a própria administração Bolsonaro e o Congresso passaram a buscar soluções para atenuar os efeitos dos elevados preços de combustíveis. Contudo, com os gastos do orçamento federal engessados e limitados ao teto constitucional, embora alguns créditos extraordinários ainda possam ser aprovados como a ampliação do auxílio-gás a famílias carentes e benefícios para caminhoneiros, a solução endereçada foi para o lado da receita, ou melhor, na renúncia fiscal, à luz do excedente arrecadatário recente.

As lideranças políticas retomaram as discussões de alguns projetos de lei sobre o tema buscando prioritariamente rever as fórmulas de cálculos de alíquotas estaduais de ICMS sobre os combustíveis, as quais passariam do valor para a quantidade em litros vendidos. Ademais, elas ficariam limitadas a média do preço dos combustíveis nos 2 exercícios anteriores, conforme versão aprovada na Câmara dos Deputados, ou então, definidas pelo preço médio dos últimos 5 anos, no caso do diesel, antes da convergência para uma alíquota comum. Com as alterações propostas no Senado, caso aprovadas, o PLP 11/20 teria que voltar a outra Casa. As estimativas das versões variam entre 11 bilhões e 26 bilhões de reais, ou cerca de 0,1% a 0,3% do PIB.

Outros temas mais polêmicos como a criação de um fundo de estabilização de preços financiados a partir da taxação de exportação de óleos combustíveis e/ou excesso de lucro da Petrobras parecem menos prováveis.

Uma vez dimensionada a questão de combustíveis, outras medidas de renúncia fiscal devem ser endereçadas como um novo programa de refinanciamento tributário para empresas (Refis) e cortes de IPI para atenuar impactos inflacionários. No total, poderíamos chegar até a 1% do PIB de redução de receita do governo, a qual levaria o resultado primário do setor público novamente para o vermelho em 2022.

Por fim, em relação à política monetária, a persistência inflacionaria deve manter o Copom em estado vigilante fazendo-o a elevar novamente a taxa Selic, porém em ritmo menor do que o imprimido até então, com alta de 100bps em março e mais 50bps em maio, levando a taxa básica de juros para 12,25% a.a.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 08 papéis, divididos nos setores logístico (R\$ 18,9 milhões, 26,1% do PL), residencial (R\$ 13,8 milhões, 19,1% do PL), multiuso (R\$ 8,0 milhões, 11,1% do PL), built to suit (R\$ 5,7 milhões, 7,9% do PL) e loteamento (R\$ 0,5 milhões, 0,7% do PL). 86,7% desta carteira é indexada ao CDI e os 13,3% restantes a índices de inflação (IGP-M).

O fundo ainda possui uma posição investimentos em cotas de FIIs na ordem de R\$ 1,1 milhão e de caixa de R\$ 29,2 milhões ou 40,4% do PL, o que é um resultado da busca de liquidez exercida pela gestão, já provisionando o encerramento do fundo.

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 Fevereiro as NTN-Bs apresentaram novamente alta (ex: B28 +5,65%), com isso houve impacto relevante na precificação (MtM) dos CRIs atrelados ao IPCA, e consequentemente na cota patrimonial do fundo. Paradoxalmente, o IPCA continua em patamar elevado, beneficiando assim os papéis indexados a esse índice.

Os dividendos declarados em fevereiro foram de R\$ 3,29/cota (yield de 0,49% sobre a cota patrimonial, 65,1% do CDI, representando um yield anualizado de 6,0%) e yield de 0,53% sobre a cota de mercado, (o que representa 71,3% do CDI do período e yield anualizado de 6,4%) e o pagamento ocorrerá em 15/03/2022. A rentabilidade efetiva do fundo em janeiro e acumulado do ano é de 0,71%, 95,0% do CDI.

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de fevereiro avaliada em R\$ 673,43, enquanto a cota negociada em bolsa valia R\$ 615,00, uma diferença de -8,68% que na nossa opinião não se justifica.

Composição do Resultado Contábil do Fundo

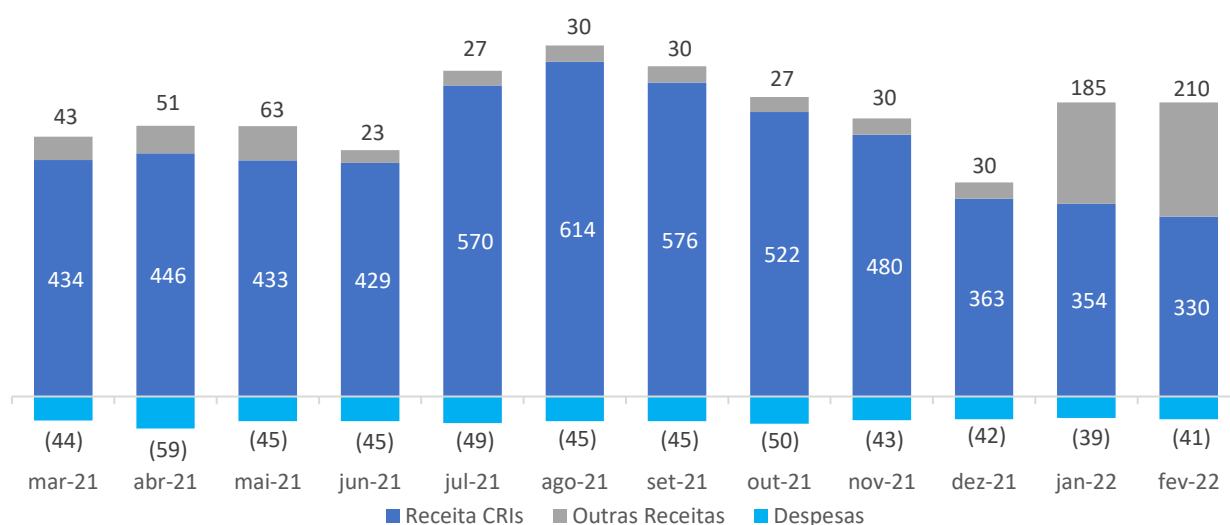
	Fevereiro 2022 (R\$)	2022 (R\$)
Receita Total	539.212	1.078.478
Receita de CRIs	329.667	683.787
Receita de FIIs	10.440	20.880
Outras Receitas	199.105	373.811
Despesa Total	41.494	80.591
Despesas Administrativas	33.144	69.788
Outras Despesas / Ajuste de Cotas	8.350	10.803
Rendimentos Totais	497.718	997.887
Quantidade de Cotas Emitidas	107.481	107.481
Distribuição por Cota	3,29	7,29

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

Fonte: BV Asset

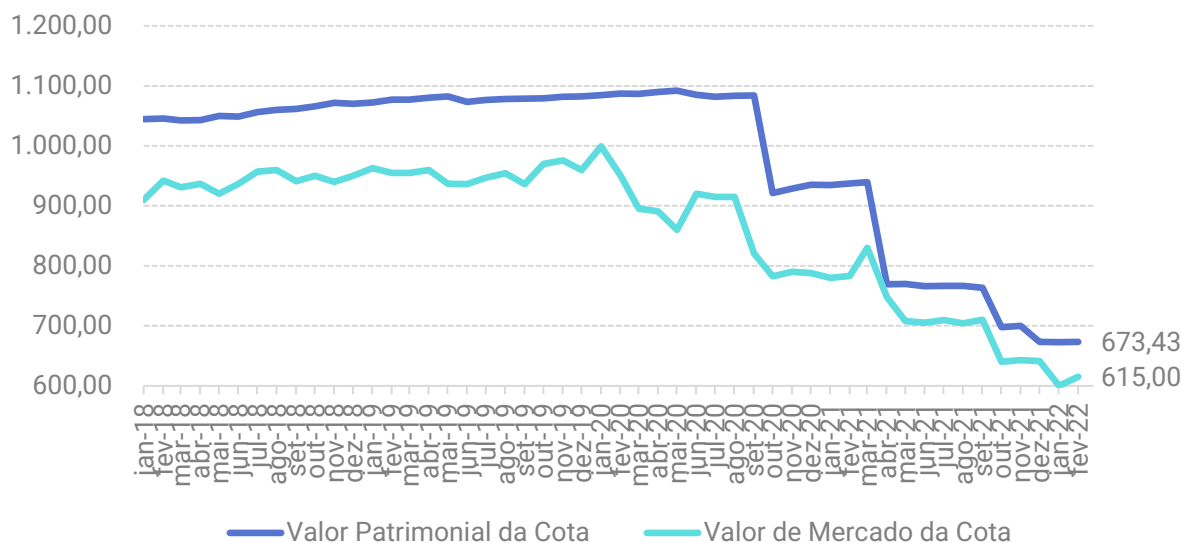
Data base: 25/02/2022

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



Fonte: BV Asset
Data base: 25/02/2022

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



Fonte: BV Asset
Data base: 25/02/2022

Distribuição de Dividendos (R\$/Cota)

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
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
2022	4,00	3,29										

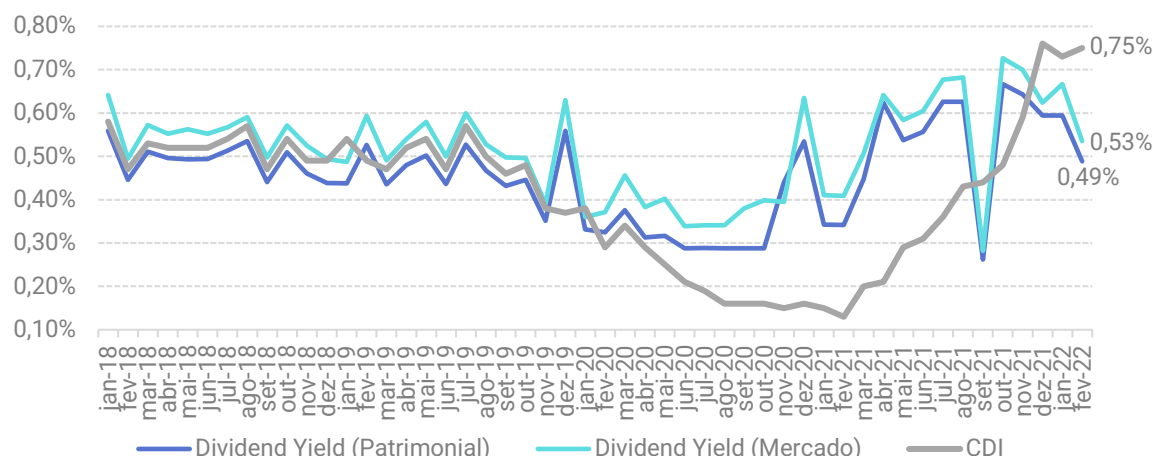
Fonte: BV Asset
Data base: 25/02/2022

Dividend Yield (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Patrimonial	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%
	2022	0,59%	0,49%										
Mercado	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%
	2022	0,67%	0,53%										

Fonte: BV Asset
Data base: 25/02/2022

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



Fonte: BV Asset
Data base: 25/02/2022

Rentabilidade Mensal (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
Rentabilidade Efetiva Mensal ¹	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%
	2022	0,47%	0,71%											1,18%
Rentabilidade de Mercado ²	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%
	2022	-5,84%	3,07%											-2,95%

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.

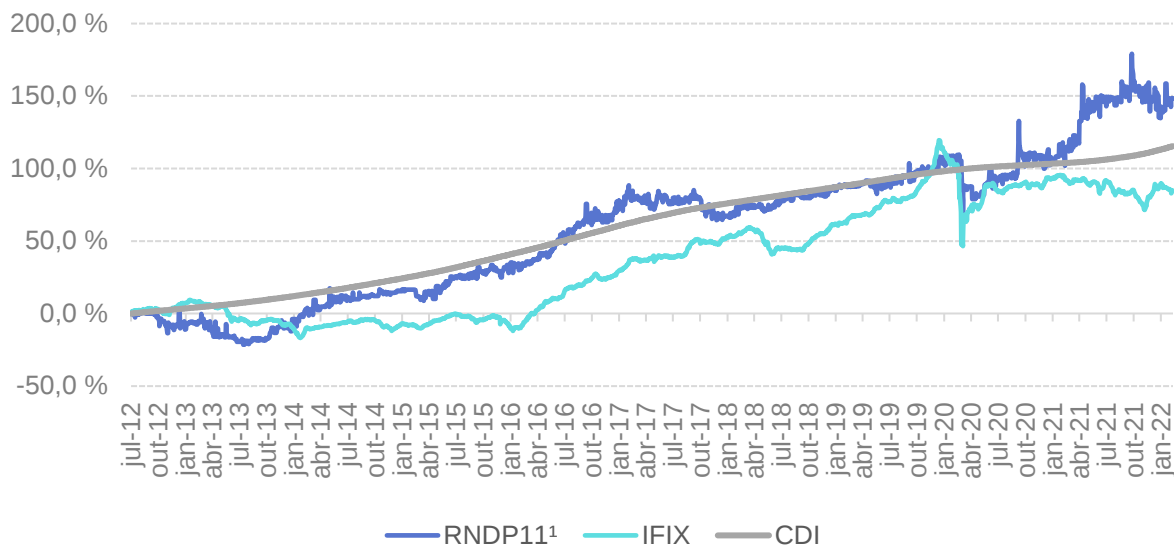
Fonte: BV Asset
Data base: 25/02/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
RNDP11 (Cota de Mercado)	3,07%	-2,95%	-15,57%	148,5%
RNDP11 (Cota Patrimonial)	0,71%	1,18%	25,56%	123,07%
IFIX	-1,29%	-2,27%	-5,04%	85,01%
CDI	0,75%	1,49%	5,65%	115,26%

¹ Desde 21/07/2012
Fonte: BV Asset e QuntumAxis
Data base: 25/02/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



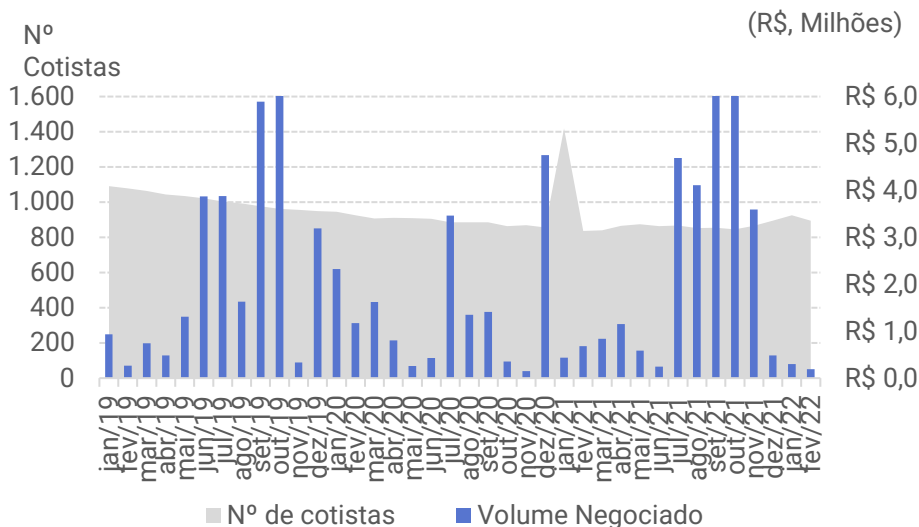
¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuntumAxis
Data base: 25/02/2022

Liquidez

RNDP11 (R\$, milhões)	Fevereiro 2022	2022	12 meses
Volume Negociado	0,2	0,5	43,0
Negociações	75	205	1.424
Giro ¹	0,3%	0,8%	65,0%

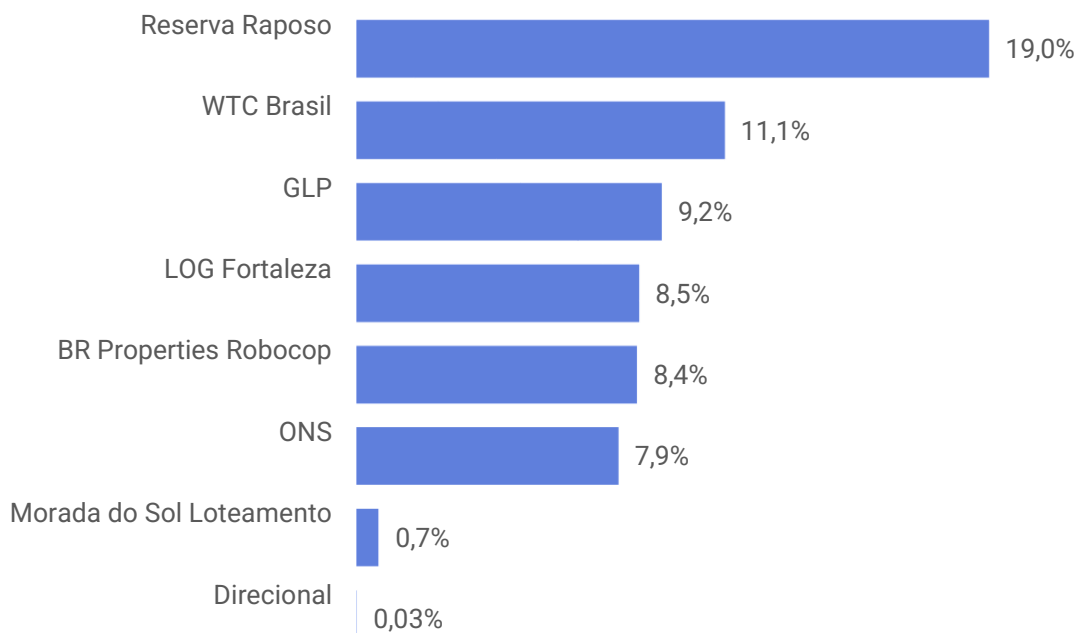
¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3
Data base 25/02/2022



Carteira do Fundo

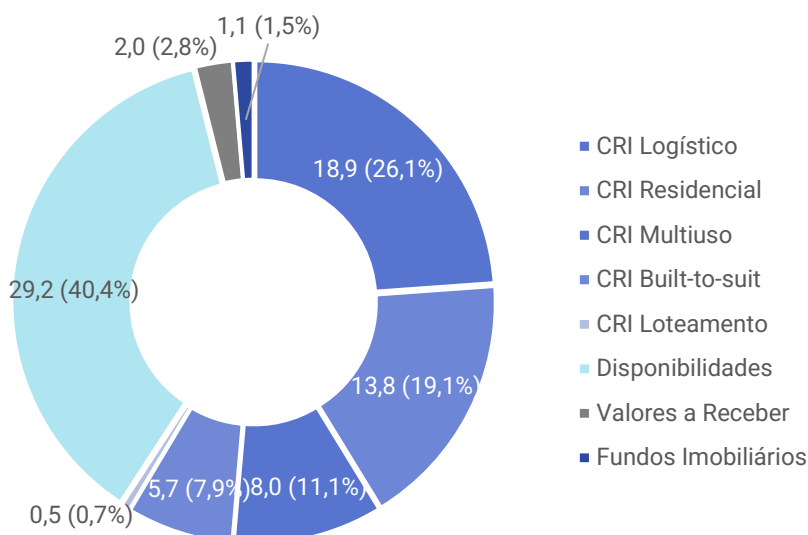
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 25/02/2022

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	18,9
CRI Residencial	13,8
CRI Multiuso	8,0
CRI Built-to-suit	5,7
CRI Loteamento	0,5
Disponibilidades	29,2
Valores a Receber	2,0
Fundos Imobiliários	1,1
Despesas do Fundo	-0,3
PDD ¹	-6,5
Patrimônio Líquido	72,4



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.

Fonte: BV Asset

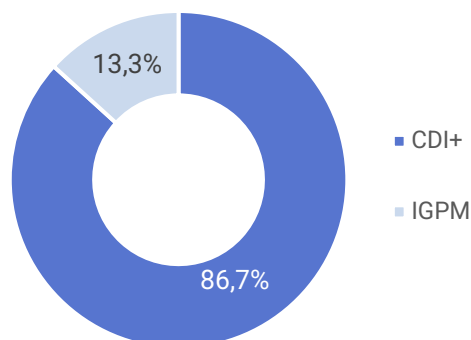
Data base: 25/02/2022

Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	40,7
IGPM	6,2
Total CRIs	46,9
Patrimônio Líquido	72,4

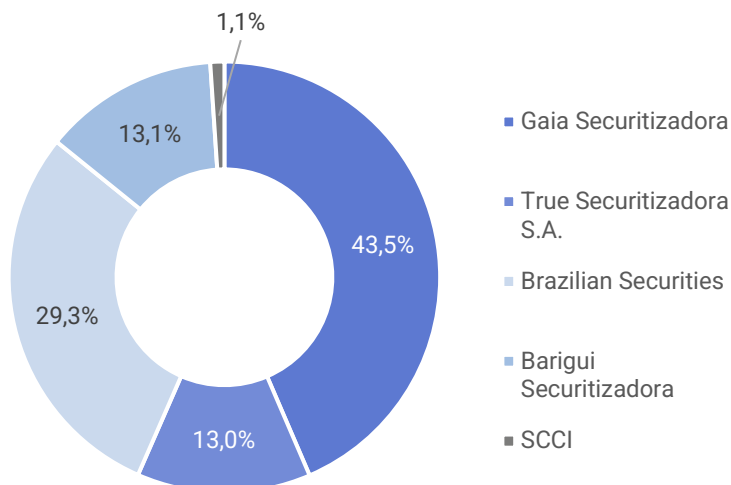
Fonte: BV Asset
Data base: 25/02/2022



Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	20,4
True Securitizadora S.A.	6,1
Brazilian Securities	13,7
Barigui Securitizadora	6,2
SCCI	0,5
Total CRIs	46,9
Patrimônio Líquido	72,4

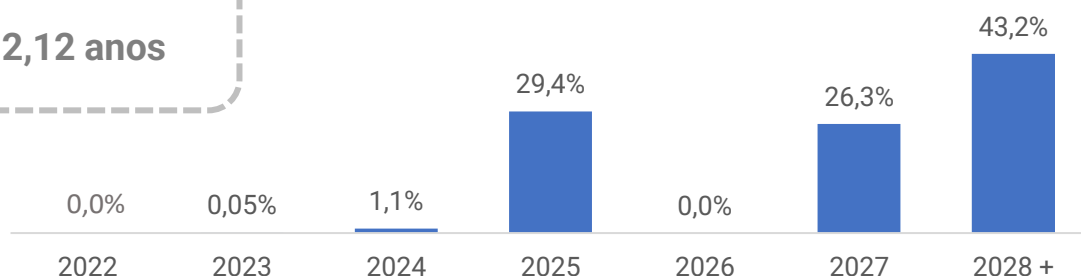
Fonte: BV Asset
Data base: 25/02/2022



Vencimento (% CRIs)

Duration Médio:

2,12 anos



Carteira de CRIs e FIIs

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	29,35%	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	17,08%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380ª	1ª	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	6,6	14,16%	GLP	Gaia Securitizadora	108ª	4ª	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,2	13,12%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizadora	66ª	1ª	18L1179520	dez-18	jan-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,1	13,02%	BR Properties Robocop	True Securitizadora S.A.	98ª	1ª	17G0839884	jul-17	jul-29	CDI +	1,55%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,7	12,16%	ONS	Brazilian Securities	232ª	1ª	12L0033171	dez-12	nov-27	IGPM	6,00%	Mensal	Mensal	Built-to-suit
CRI	0,5	1,05%	Morada do Sol Loteamento	SCCI	7ª	1ª	14I0096742	set-14	ago-24	IGPM	9,50%	Mensal	Mensal	Loteamento
CRI	0,0	0,05%	Direcional	CIBRASEC	127ª	2ª	09L0003047	dez-09	nov-23	IGPM	8,75%	Mensal	Mensal	Residencial
Ativo	Montante (R\$ milhões)	% FIIs	Ticker		Gestor		Dividendos	Preço Médio	DY	Tipo				
FII	1,1	100,00%	BBP011		BV Asset		0,89	96,58	0,92%	Bancário				

Fonte: BV Asset
Data base: 25/02/2022



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).

