

Fundo de Investimento Imobiliário

BB Renda de Papéis

Relatório do Gestor – Julho 2022



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 328,08

Cota Patrimonial

R\$ 385,91

Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 41,5 milhões

Nº de cotistas

980

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 0,2 milhões

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 3,10

Dividend Yield¹

0,80%

Rentabilidade Mensal²

0,88%

Rentabilidade Acum. Anual³

5,44%

Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022

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.

Julho 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

Em julho, os bancos centrais seguiram com o processo de remoção dos estímulos monetários, porém implementando, em alguns casos, uma estratégia mais front-loaded, com elevações das taxas básicas de juros em ritmo mais intenso do que o antecipado pelos agentes e/ou sinalizado pelas próprias instituições.

Um desses exemplos foi o Banco Central Europeu (BCE). Apesar de sinalizar através da orientação prospectiva (forward guidance), na reunião anterior, em junho, o início do ciclo de juros após 11 anos em um passo de 25bps para o encontro do dia 21 de julho e, eventualmente, a aceleração do ajuste para 50bps apenas em setembro, o comitê decidiu-se já por este último. Em que pesem os riscos baixistas para a atividade econômica da Zona do Euro, a justificativa para o abandono da comunicação anterior, em detrimento até mesmo da credibilidade do instrumento, deveu-se pela preocupação com relação à inflação e à ancoragem das expectativas inflacionárias. De fato, o comunicado agora foi alterado para que as próximas decisões sejam realizadas caso o e condicionadas ao cenário econômico.

Com os riscos políticos inerentes a países da região, como o mais recente traduzido na dissolução do governo do Primeiro-Ministro italiano Mario Draghi e convocação para novas eleições em setembro naquele país, o BCE endereçou, conforme esperado, o novo programa batizado como TPI (Transmission Program Instrument) para evitar a fragmentação da transmissão da política monetária. Todavia, apesar de ilimitado, ainda há dúvidas em que circunstâncias ele seria utilizado, pois a exigibilidade está ligada a uma ampla análise das condições fiscais e macroeconômicas.

Na semana anterior à reunião do BCE, foi o correspondente do Canadá que surpreendeu o mercado. Com revisões para cima da inflação, mesmo com a atividade econômica mais moderada, o Banco Central do Canadá (BoC, em inglês) dobrou o ritmo de alta da taxa básica de juros para 100bps na reunião do dia 13 de julho, levando-a para 2,50%, ou então, situando-a dentro do intervalo de 2-3% considerado neutro. As expectativas apontavam para uma intensificação do passo, mas de 75bps. Com a política monetária já equilibrada, espera-se para o próximo encontro, em setembro, um ajuste mais moderado.

Com mais uma surpresa altista do índice de preços ao consumidor dos EUA, em junho, coincidentemente divulgado no mesmo dia da reunião do BoC, e uma composição disseminada para itens mais inerciais como aluguéis, o temor de um movimento similar pelo Fed levou o mercado a precificar a possibilidade de uma nova aceleração do ajuste do fed funds, agora também para 100bps. Todavia, com dados econômicos mais mistos e dirigentes da instituição reforçando que o ritmo de 75bps já era considerado conservador, as expectativas retornaram para o que acabou sendo o desfecho na reunião do Fomc no dia 27, que, assim, o colocou em 2,375%.

A continuidade do ajuste monetário pelas principais economias, e agora de forma mais antecipada, seguiu impondo viés baixista para o crescimento do PIB dos países.

Neste contexto, o FMI revisou para baixo as projeções de crescimento do PIB global. Depois de crescer 6,1% no ano passado, agora as expectativas da instituição apontam expansão da economia mundial em 2022 de 3,2%, ou -0,4p.p. menor do que as estimativas realizadas em abril deste ano. Para 2023, o crescimento esperado é de 2,9%. Ademais, em um cenário alternativo plausível no qual os riscos de uma brusca interrupção da importação do gás russo pela Europa ou de uma maior persistência inflacionária se concretizem, o crescimento global reduzir-se-ia para 2,6% e 2,0% em 2022 e 2023, respectivamente. Para a inflação em 2022, ela deva ficar em 6,6% nos países centrais e 9,5% nas economias emergentes, ou ainda, +0,9p.p. e +0,8p.p. em relação ao relatório anterior do começo do 2T22.

Todavia, esperamos que a distensão das pressões de demanda concomitante à normalização das cadeias produtivas e a moderação dos preços de commodities ajudem a atenuar as pressões inflacionárias. Por outro lado, acreditamos que a controle da pandemia de Covid-19 na China, juntamente com estímulos monetários, possam estabilizar o crescimento daquele país e mitigar os demais efeitos contracionistas do resto do mundo. Por fim, seguem os riscos de escalada retaliatória, principalmente na oferta energética, por parte da Rússia devido ao conjunto de sanções impostas ao país pela Europa.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Do lado doméstico, o destaque no mês ficou para promulgação da emenda constitucional do Estado de Emergência, a qual permitirá o governo gastar R\$ 41,25 bilhões além do teto de gastos até o final do ano. Esses recursos serão direcionados desde o aumento do Auxílio Brasil (AB), a ajuda a caminhoneiros e taxistas e redução de tributos para etanol. O Governo Federal antecipou em nove dias, para o dia 09/08, o pagamento dos benefícios do AB, assim como as duas parcelas de mil reais cada previstas para os caminhoneiros serão desembolsadas de uma vez.

Tais medidas somam-se a outras anunciadas recentemente que reduziram as alíquotas de ICMS para produtos como energia elétrica, comunicação e transporte público totalizando quase 1% do PIB entre gastos e renúncia fiscal para o setor público. Mesmo assim, projetamos um pequenosuperavit primário consolidado pelo 2º ano consecutivo com o aumento de pagamento dedividendos previsto pelas empresas estatais como a Petrobras e o BNDES.

Em que pese a redução da inflação corrente pelos efeitos diretos da isenção tributária naqueles itens, o afrouxamento fiscal atua na direção contrária da política monetária restritiva conduzida até então pelo Banco Central do Brasil (BCB). A manutenção da renda disponível para as famílias deve estender o desempenho positivo da atividade econômica também no 3T22, após surpresas para cima no 1S22, retardando os efeitos defasados dos juros mais altos. Para o ano, esperamos crescimento do PIB de 2,0%, desacelerando para metade desta taxa para 2023.

Mesmo assim, esperamos que o ciclo de aperto monetário se encerre na reunião de agosto, com nova elevação da taxa Selic em 50bps para 13,75% a.a. Com a deterioração das expectativas de inflação e projeção do Copom próxima do teto da meta para 2023, esperamos que flexibilização dos juros apenas na metade daquele ano e de forma moderada até 11,25%. É importante destacar que tal cenário depende das escolhas de política econômica do próximo governo, principalmente no tocante à política fiscal, e as hipóteses de moderação dos preços de commodities e ancoragem das expectativas inflacionárias a partir de 2024.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 7 papéis, divididos nos setores residencial (R\$ 13,8 milhões, 33,2% do PL), logístico (R\$ 11,7 milhões, 28,3% do PL), multiuso (R\$ 7,9 milhões, 18,9% do PL), built to suit (R\$ 5,6 milhões, 13,5% do PL) e loteamento (R\$ 0,4 milhões, 1% do PL). Em relação aos indexadores, 84,7% desta carteira é indexada ao CDI e os 15,3% restantes a índices de inflação (IGP-M).

Dada a limitação estatutária à compra de novas operações para o Fundo, além do impacto de vencimentos dos CRIs, o rendimento tende a seguir variações no CDI e IGP-M.

Marcação a mercado: A exemplo do que ocorreu em Junho as NTN-Bs apresentaram abertura em Julho (ex: B28 +31 bps). Com isso, houve leve impacto na precificação (MtM) dos CRIs atrelados ao IPCA, e consequentemente na cota patrimonial do fundo.

Composição do Resultado

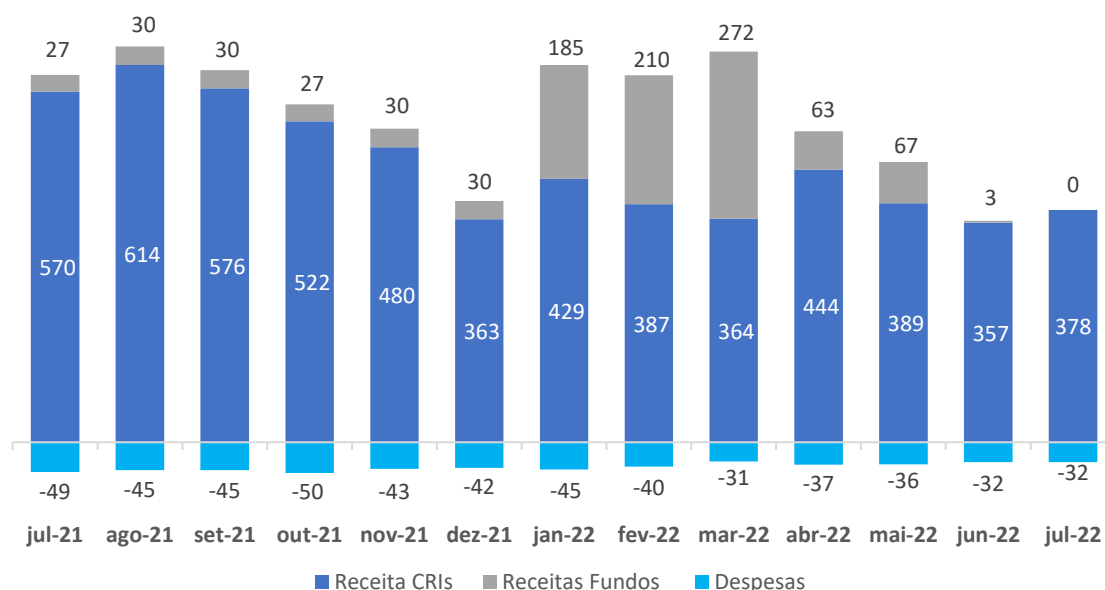
	Julho (R\$)	2022 (R\$)
Receita Total	381.101	3.327.913
Receita de CRIs	377.904	2.525.157
Receita de FIIs	0	20.880
Outras Receitas	3.197	781.846
Despesa Total	32.316	217.237
Despesas Administrativas	24.427	204.996
Outras Despesas / Ajuste de Cotas	7.889	44.557
Rendimentos Totais	348.785	3.078.360
Quantidade de Cotas Emitidas	107.481	107.481
Distribuição por Cota	3,10	26,73

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

Fonte: BV Asset

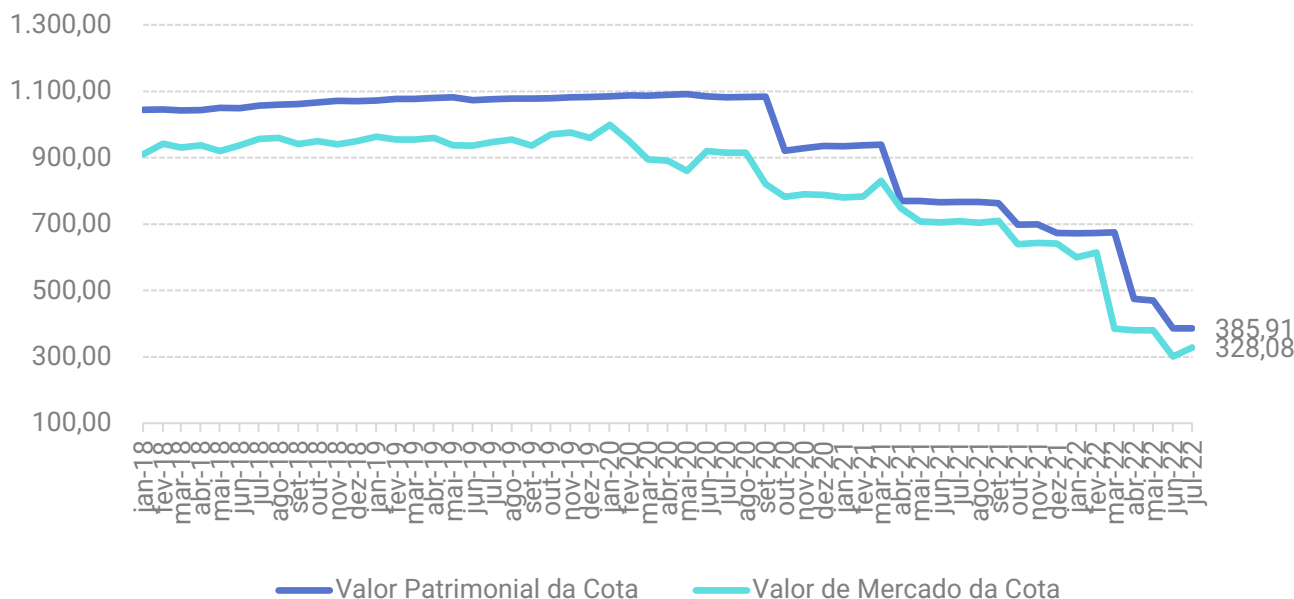
Data base: 29/07/2022

Composição dos Rendimentos (R\$ mil)



Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022

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



Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022

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	4,76	4,26	3,74	3,58	3,10					

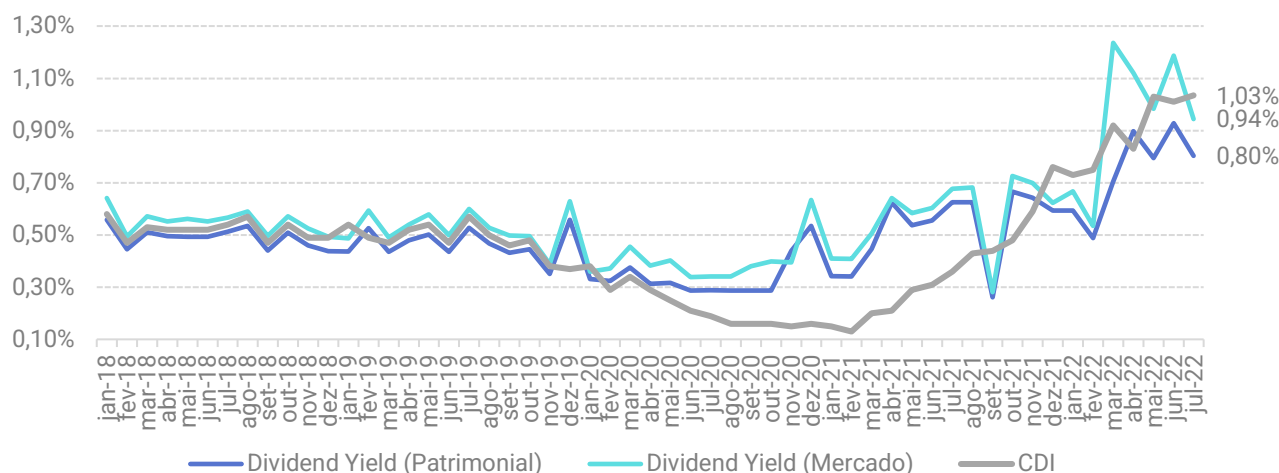
Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022

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%	0,71%	0,90%	0,80%	0,93%	0,80%					
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%	1,24%	1,12%	0,98%	1,19%	0,94%					

Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



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%	0,74%	0,59%	0,79%	1,15%	0,88%						5,44%
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%	-36,61%	-0,22%	0,98%	-19,58%	9,79%						-45,33%

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: 29/07/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

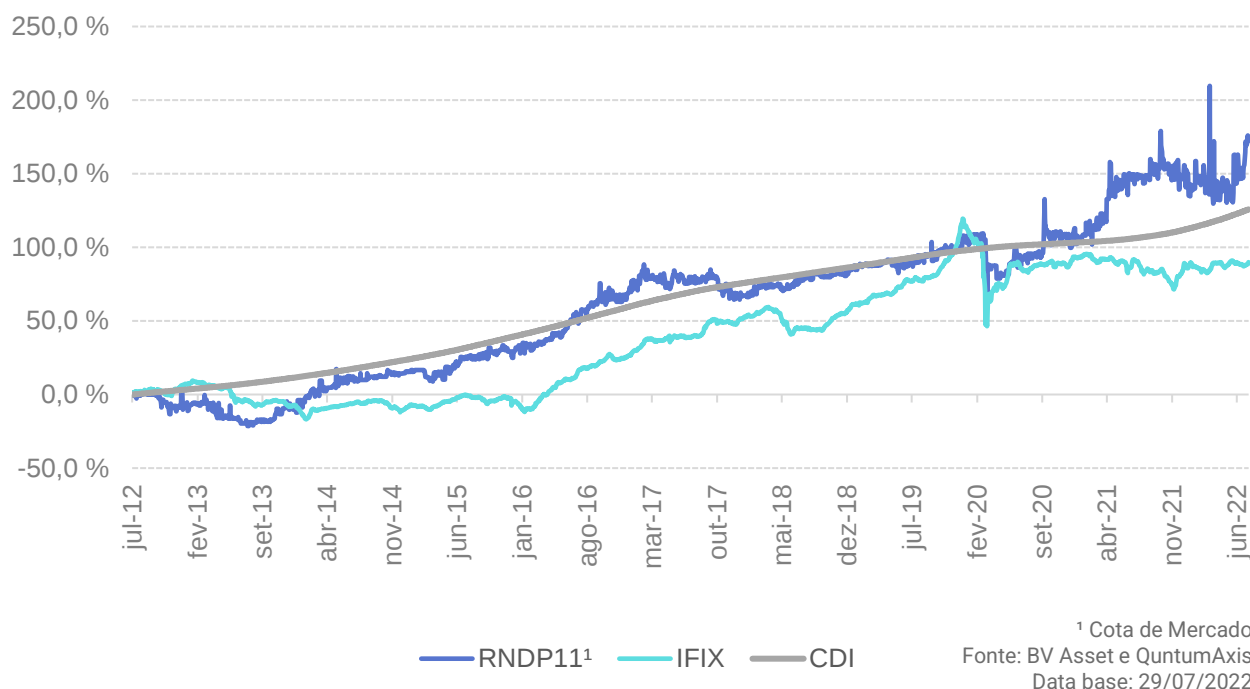
	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
RNDP11 (Cota de Mercado)	9,79%	-45,33%	-49,06%	172,8%
RNDP11 (Cota Patrimonial)	0,88%	5,44%	26,94%	132,46%
IFIX	0,66%	0,33%	-0,35%	89,93%
CDI	1,03%	6,49%	9,39%	125,87%

¹ Desde 21/07/2012

Fonte: BV Asset e QuntumAxis

Data base: 29/07/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



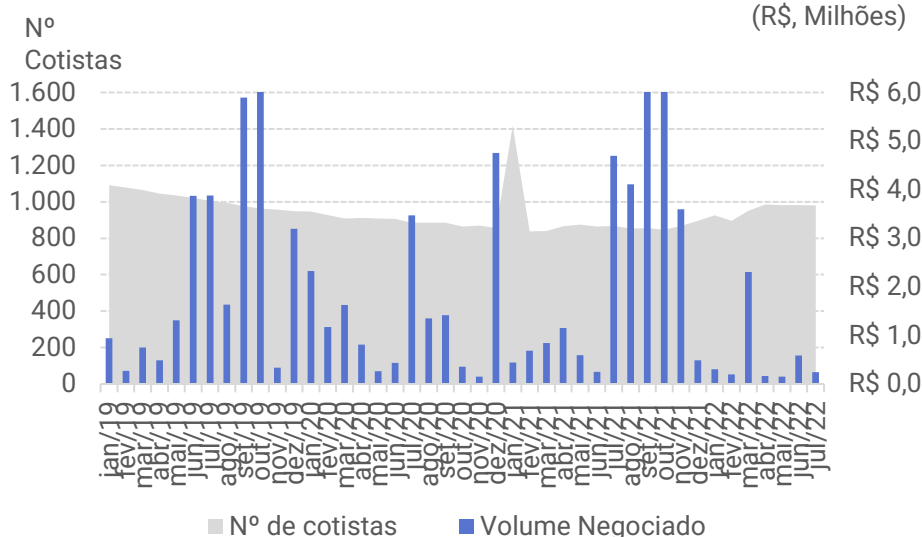
Liquidez

RNDP11 (R\$, milhões)	mês	2022	12 meses
Volume Negociado	0,2	4,0	38,9
Negociações	92	829	1.318
Giro ¹	0,7%	11,2%	110,3%

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

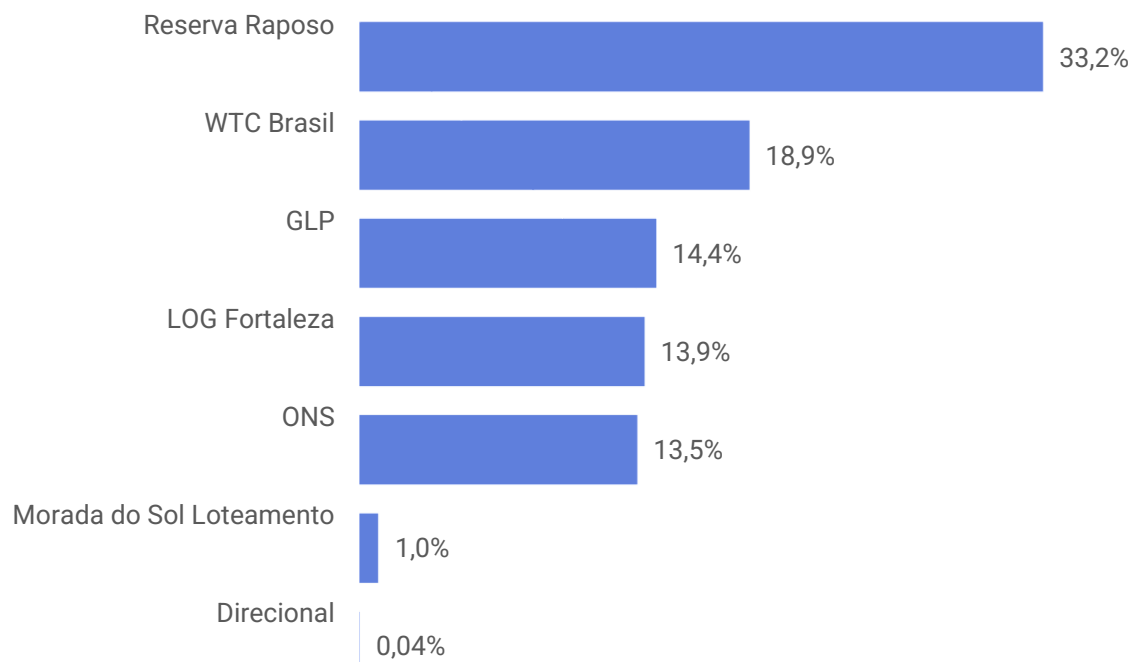
Fonte: B3

Data base 29/07/2022



Carteira do Fundo

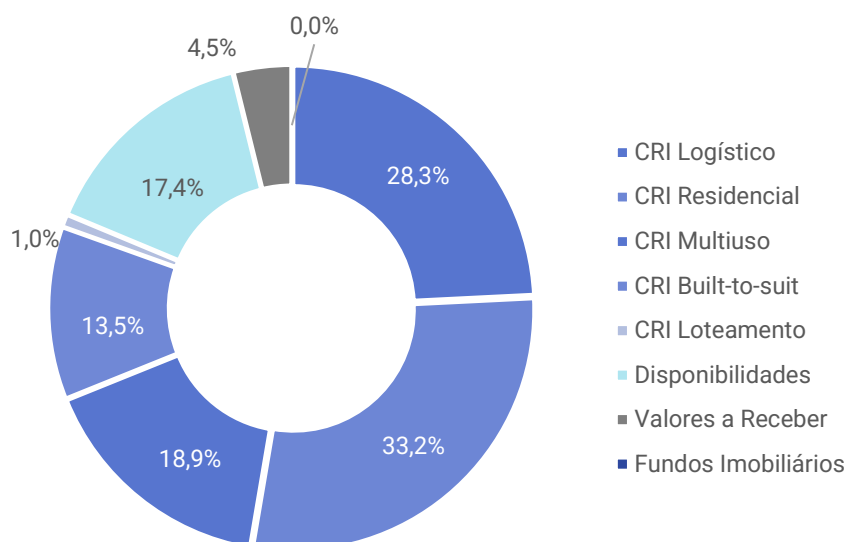
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	11,7
CRI Residencial	13,8
CRI Multiuso	7,9
CRI Built-to-suit	5,6
CRI Loteamento	0,4
Disponibilidades	7,2
Valores a Receber	1,9
Fundos Imobiliários	0,0
Despesas do Fundo	-0,4
PDD ¹	-6,5
Patrimônio Líquido	41,5



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.

Fonte: BV Asset

Data base: 29/07/2022

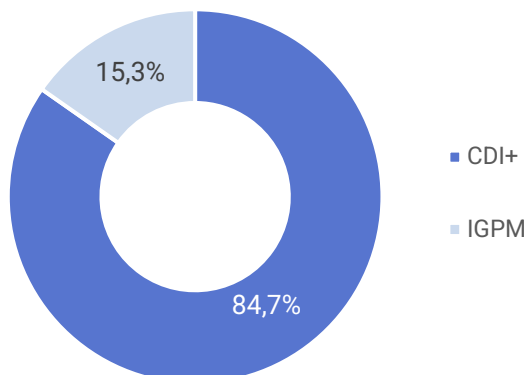
Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	33,4
IGPM	6,0
Total CRIs	39,4
Patrimônio Líquido	41,5

Fonte: BV Asset

Data base: 29/07/2022

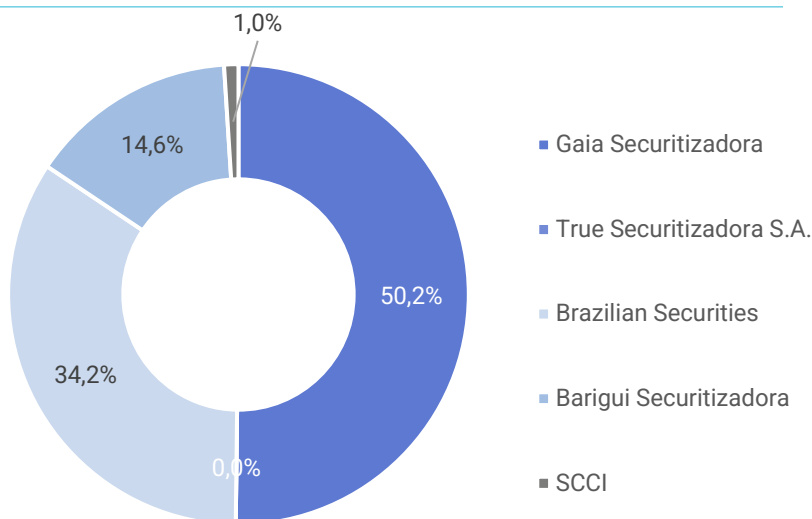


Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	19,7
True Securitizadora S.A.	0,0
Brazilian Securities	13,5
Barigui Securitizadora	5,7
SCCI	0,4
Total CRIs	39,3
Patrimônio Líquido	41,5

Fonte: BV Asset

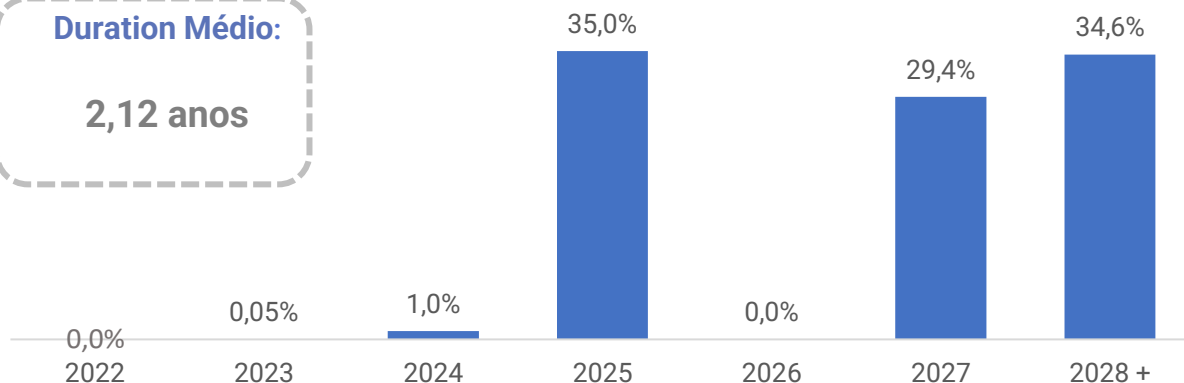
Data base: 29/07/2022



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	33,19%	Reserva Raposo	Gaia Securitizadora	7 ^a	1 ^a	14F0679871	jun-14	jun-25	CDI +	3,20%	Semestral a partir de jun/2020	Últimos 3 semestres	Residencial
CRI	7,9	18,94%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380 ^a	1 ^a	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	6,0	14,42%	GLP	Gaia Securitizadora	108 ^a	4 ^a	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,7	13,86%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizadora	66 ^a	1 ^a	18L1179520	dez-18	jan-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,6	13,50%	ONS	Brazilian Securities	232 ^a	1 ^a	12L0033171	dez-12	nov-27	IGPM	6,00%	Mensal	Mensal	Built-to-suit
CRI	0,4	0,95%	Morada do Sol Loteamento	SCCI	7 ^a	1 ^a	14I0096742	set-14	ago-24	IGPM	9,50%	Mensal	Mensal	Loteamento
CRI	0,02	0,04%	Direcional	CIBRASEC	127 ^a	2 ^a	09L0003047	dez-09	nov-23	IGPM	8,75%	Mensal	Mensal	Residencial

Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022



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).

