

Fundo de Investimento Imobiliário

BB Renda de Papéis II

Relatório do Gestor – Maio 2021



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 84,23

Cota Patrimonial

R\$ 98,81

Valor de Mercado do Fundo

R\$90,8 milhões

Nº de cotistas

770

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 209 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 0,41

Dividend Yield¹

0,42%

Rentabilidade Mensal²

0,42%

Rentabilidade Acum. Anual³

2,71%

Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2021

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.

Maio 2021

Banco BV

[Site – BB Renda Papéis II](#)

Administrador

Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Gestor

Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Escriturador das Cotas

Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Auditor

KPMG Auditores Independentes

Início do Fundo

27/04/2018

Taxa de Administração

0,90% a.a. sobre o valor de mercado do fundo¹

Taxa de Performance

20% sobre o valor que exceder a Taxa DI ¹

Prazo do Fundo:

15 anos

Quantidade de Cotas Emitidas:

1.078.042

Início de Negociação na Bovespa:

03/05/2018

Distribuição de Rendimentos:

Mensal, com pagamento no 10º útil do mês

Valor da Cota de Emissão

R\$ 100,00

Relações com investidores

RI-VAM@bv.com.br

¹ Para maiores informações, consultar regulamento do fundo.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Com a flexibilização das medidas de restrição social impostas em diversas cidades entre o final de março até as primeiras semanas de abril, e o consequente aumento dos índices de mobilidade desde então, observou-se, em maio, uma reversão da tendência de queda de novos casos de Covid-19 no país. Após recuarem em pouco mais de ¼ para 57 mil novos casos por dia, na média móvel de sete dias, até o final de abril, eles voltaram a subir para 65 mil/dia em maio. Por outro lado, as mortes diárias, também mensuradas na média semanal para suavizar a flutuação de informações pontuais, estabilizaram-se pouco abaixo do patamar de 2 mil/dia, depois de oscilarem próximo do patamar de 3 mil/dia na primeira quinzena de abril.

A divergência atual entre os novos casos de Covid-19 e as fatalidades parece quebrar a correlação temporal estimada entre duas a três semanas da internação de casos e óbito, observada nos estágios iniciais da pandemia, portanto antes do processo de imunização recente da população. Em que pesem contratempos no ritmo de vacinação no Brasil, com a média diária recuando para 600 mil no final de maio depois de atingir quase 1 milhão devido à falta de ingredientes farmacêutico ativo (IFA) para a produção local de doses, o país já chegou no final de maio com mais de 30% da população total vacinada com ao menos a 1ª dose.

Estudo recente do Instituto Médico de Métricas e Avaliação (IHME) da Universidade de Washington mostrou que mesmo num cenário adverso de uma eventual 3ª onda de infecções da doença no país, o nível de hospitalização e mortes seria inferior àquele pico de 3 mil/dia. Portanto, o ritmo de vacinação doravante será determinante para atenuá-lo.

Com a confirmação do recebimento de IFAs pela Fiocruz e Butantan no final de maio, o primeiro laboratório deverá produzir cerca de 12 milhões de doses, suficientes para atender as encomendas até a 3ª semana de junho, enquanto o último recebeu insumos que deverão resultar em até mais 5 milhões de doses para o mês. Essa produção local combinada com a expectativa de importação de 12 milhões do imunizante da Pfizer pode levar a uma aceleração na distribuição de imunizantes novamente para próximo de 1 milhão/dia. Com ele, chegaríamos no final do mês com praticamente todas as pessoas acima de 60 anos e entre 18 a 59 anos com comorbidades ao menos parcialmente vacinadas.

Mesmo com alguma distensão nas pressões no sistema de saúde como um todo, alguns estados ainda apresentam estado crítico em relação à capacidade de leitos para atendimentos à pacientes. De fato, diversas cidades tiveram que reintroduzir, no final de maio, medidas restritivas à circulação de pessoas e limitação de comércios.

Neste sentido, a extensão do programa de auxílio emergencial, o qual fora reeditado em menor montante do que no ano passado (R\$44 bilhões vs. R\$293 bilhões) com duração até julho, já é tida como certa. Esperam-se mais uma ou duas parcelas de acordo com sinalizações de congressistas. Com alguma folga no orçamento aprovado para ele, estimada em torno de 7 bilhões de reais, seriam necessários mais 4 a 15 bilhões de reais, dependendo da quantidade de parcelas adicionais, os quais também devem ser complementados por crédito extraordinário, portanto, ficando fora do teto de gastos.

Em paralelo, a administração do governo Bolsonaro já vem trabalhando no projeto de reformulação do Bolsa Família (BF), no qual se ampliaria a quantidade de famílias cobertas de 14,5 milhões atuais para 17-18 milhões e com tíquete médio maior para cada uma delas, de 190 reais para 250 reais. A transição e a forma de financiamento desses gastos sociais permanentes adicionais de até R\$20 bilhões ainda vêm sendo discutido internamente, podendo envolver, no limite, novos tributos ou até mesmo a destinação de recursos de vendas de ativos da União para um eventual fundo social a ser criado. Mas, para isso, uma proposta de emenda constitucional teria que ser encaminhada ao Congresso, pois atualmente as despesas do BF estão dentro do orçamento ordinário e, portanto, sujeitas ao limite de despesas.

Em que pesem os riscos inerentes à pandemia, a atividade econômica tem se mostrado mais resiliente do que o esperado. Com os dados do IBC-Br de março, a proxy mensal do PIB registrou variação de +1,8% no 1T21 em relação ao mesmo trimestre do ano passado, ou ainda, +2,3% em relação ao trimestre imediatamente anterior. Consequentemente, esses números levaram as expectativas para o crescimento do PIB no período, a ser divulgado no começo de junho, a ser revisadas para cima. Ademais, com o impacto menor e limitado apenas aos setores mais diretamente expostos ao fluxo de pessoas, a acomodação esperada para o nível de atividade no 2T21 parece ser bem mais moderada do que o recrudescimento da doença inicialmente sugeriria.

De fato, as sondagens de confiança do consumidor e dos setores econômicos da FGV referentes a maio apresentaram variações positivas no mês, ainda que com moderação adicional da média trimestral dos indicadores em virtude do forte impacto nos meses anteriores. Já as informações do mercado de trabalho mostraram desempenho mais moderado na recuperação do emprego, tanto na pesquisa nacional do IBGE até março (PNAD Contínua), quanto nos dados mais recentes do Novo Caged, até abril. Este último registrou criação líquida de postos de trabalho de quase 1,0 milhão no 1º quadrimestre deste ano e completou 11 meses consecutivos de variações mensais positivas, porém com certa desaceleração no último mês, com a forte queda das admissões fruto de várias medidas de restrição social em vigor no período.

Em suma, mesmo com um leve recuo esperado para o trimestre corrente, o PIB do Brasil em 2021 deve crescer acima de 4,0%.

Em relação à política monetária, mantemos a expectativa de mais uma alta de 75bps na reunião do Copom de junho, movimento este sinalizado pelo próprio comitê como parte da estratégia de normalização parcial, com moderação do ritmo de ajuste doravante para duas altas de 50bps, e temporalmente coincidindo com o pico da inflação no acumulado em 12 meses, o qual deverá atingir 8,0%.

Com a taxa Selic acima 5,0% e expectativas inflacionárias ancoradas, os juros reais já retornariam para território positivo e mais próximos dos patamares observados antes da pandemia. Todavia, o balanço de riscos para a inflação doméstica ainda segue desfavorável, principalmente com a maior mobilidade social esperada a partir do 2S21 com o avanço da imunização no país. Neste caso, a normalização de política monetária seguiria ininterruptamente seu curso ao longo do ano.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 13 papéis, divididos nos setores logístico (R\$ 22,6 milhões, 21,2% do PL), multiuso (R\$ 20,9 milhões, 19,6% do PL), residenciais (R\$ 18,0 milhões, 16,9% do PL) e shopping center (R\$ 12,4 milhões, 11,7% do PL). 85,2% desta carteira é indexada ao CDI e os 14,8% restantes a índices de inflação (IPCA e IGP-M).

Dentre as nossas principais exposições, está o empreendimento Matarazzo (R\$ 6,9 milhões, 6,8% do PL). O Hotel está com cerca 71% de suas unidades vendidas e suas obras de 94,1% das suas obras concluídas (estrutura completa) e o acabamento está 51,1% concluído. As suítes da torre (tower suites) estão na média 99,1% concluídas (infraestrutura e acabamento). O LTV (Loan to Value) atual do empreendimento é de 41% o que indica uma posição confortável. Esse CRI encontra-se em processo de amortização mensal.

No mês de abril o fundo recebeu R\$ 1.234.449,19 em amortizações sendo R\$ 546.487,11 dos dois papéis da Cyrela, R\$ 140.168,00 do Shopping da Bahia e R\$ 128.917,67 do empreendimento Matarazzo mencionado acima. No ano o fundo já recebeu R\$ 10.072.412,57 em amortizações.

O fundo ainda possui uma posição de caixa de R\$ 77 mil e cotas de fundos imobiliários na ordem de R\$ 33 milhões

No mês de Abril a gestão aprovou a aquisição de um novo CRI, o Direcional II, através de uma oferta 476, exclusiva à investidores profissionais (ou seja, que detém comprovadamente investimentos mínimos na ordem de R\$10MM) – reforçando assim o benefício do cotista em conseguir acessar tais ofertas através da participação de fundos imobiliários. A Direcional vem apresentando ótimos resultados pautados na junção de uma inteligente gestão financeira (praticamente toda a sua base de financiamento é feita através de CRI, portanto, com um ótimo histórico de repagamento) e bastante sucesso de vendas, ancorado pela queda de juros do mercado, que por sua vez aumenta a capacidade de endividamento da população, facilitando assim a compra de imóveis à prazo.

A gestão continua atenta a novas possibilidades de alocação do caixa do Fundo, buscando boas oportunidades no mercado.

Os dividendos declarados em abril foram de R\$ 0,41/cota (yield patrimonial de 0,42% o que representa 199% do CDI no período e *yield* de mercado de 0,49%, o que representa 234% do CDI do período) e o pagamento ocorrerá em 15/06/2021. A rentabilidade efetiva do fundo em abril foi de 0,42% (144,8% do CDI).

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de maio avaliada em R\$ 98,81, enquanto a cota negociada em bolsa valia R\$ 84,23, uma diferença de -14,8% que, na nossa opinião, não se justifica.

Composição do Resultado Contábil do Fundo

	Maio 2021 (R\$)	2021 (R\$)
Receita Total	574.532	3.532.946
Receita de CRIs	487.194	3.174.064
Receita de FIIs	25.860	199.652
Receita com Outros Fundos de Investimento	61.478	159.326
Outras Receitas Operacionais	0	-95
Despesa Total	-87.660	-426.829
Despesas Administrativas / Ajustes Operacionais	-87.660	-426.829
Rendimentos Totais	486.872	3.106.117
Resultado a ser Distribuído¹	445.768	2.141.456
Quantidade de Cotas Emitidas	1.078.042	1.078.042
Distribuição por Cota	0,41	2,10
Resultado Acumulado no período	41.103,73	964.661,84

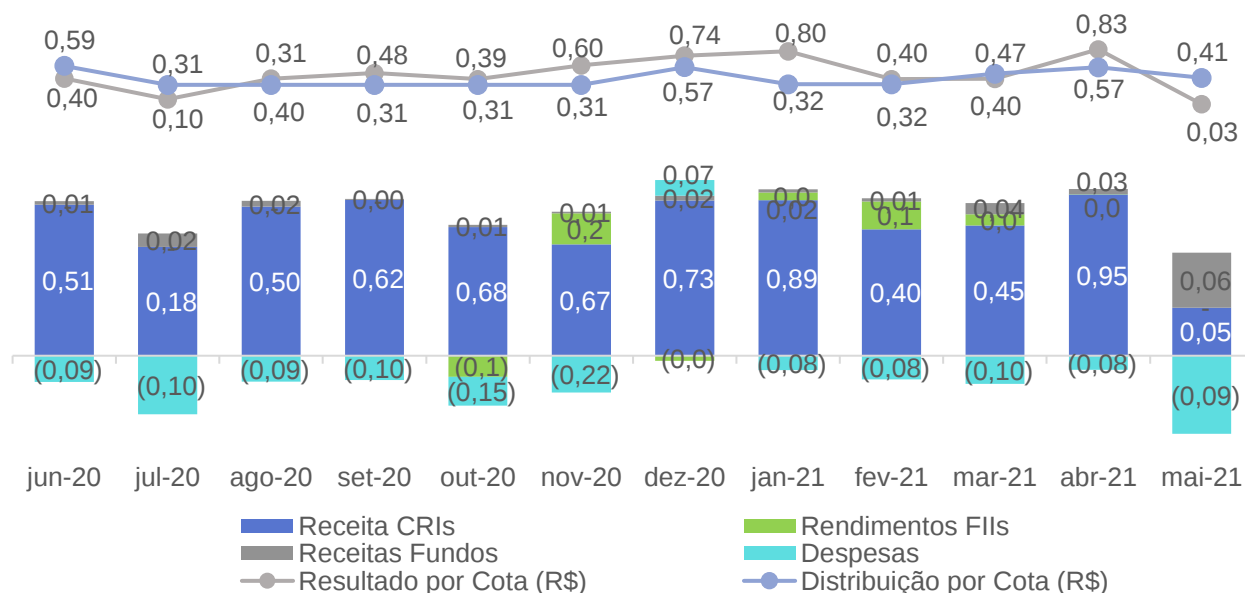
¹ A distribuição ocorre no 10º dia útil do mês subsequente.

² No mês de dezembro de 2020 houve reversão de taxa de performance.

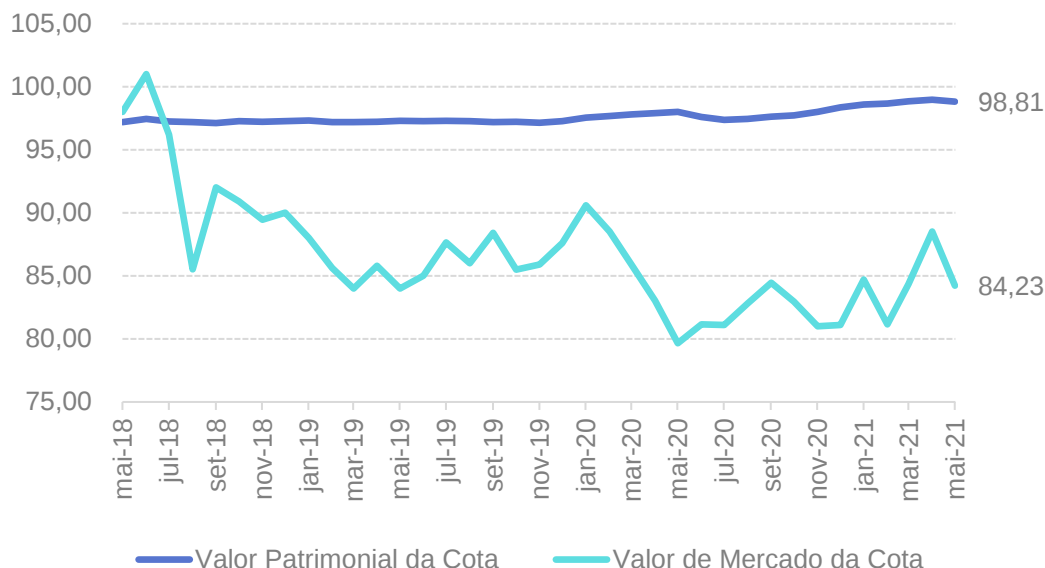
Fonte: BV Asset

Data base: 31/05/2021

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



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



Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2021

Distribuição de Dividendos (R\$/Cota)

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2019	0,50	0,38	0,37	0,42	0,50	0,47	0,51	0,47	0,42	0,44	0,36	0,38
2020	0,51	0,35	0,40	0,34	0,34	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,57
2021	0,32	0,32	0,47	0,57	0,41							

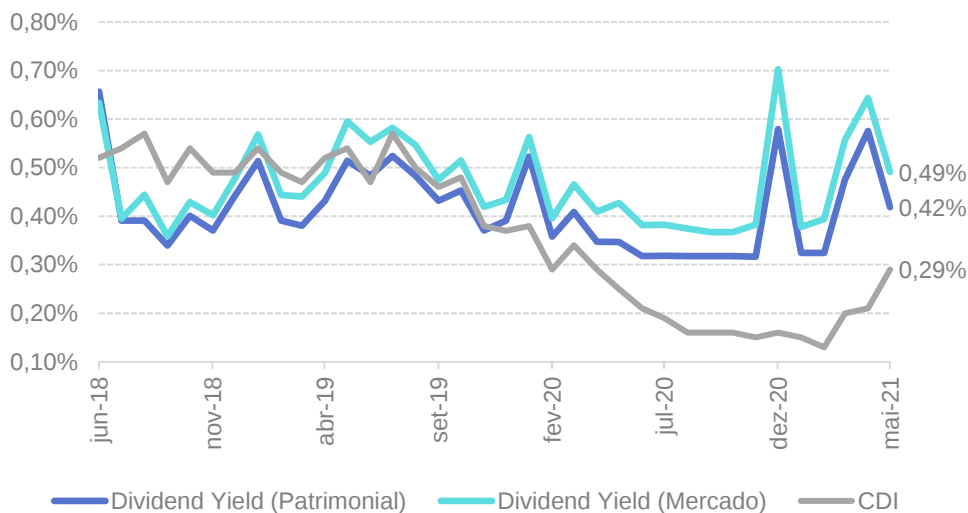
Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2021

Dividend Yield (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Patrimonial	2019	0,51%	0,39%	0,38%	0,43%	0,51%	0,48%	0,52%	0,48%	0,43%	0,45%	0,37%	0,39%
	2020	0,52%	0,36%	0,41%	0,35%	0,35%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,58%
	2021	0,32%	0,32%	0,48%	0,58%	0,42%							
Mercado	2019	0,57%	0,44%	0,44%	0,49%	0,60%	0,55%	0,58%	0,55%	0,48%	0,51%	0,42%	0,43%
	2020	0,56%	0,40%	0,47%	0,41%	0,43%	0,38%	0,38%	0,37%	0,37%	0,37%	0,38%	0,70%
	2021	0,38%	0,39%	0,56%	0,64%	0,49%							

Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2021

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2021

Rentabilidade Mensal (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
Rentabilidade Efetiva Mensal ¹	2019	0,50%	0,40%	0,38%	0,42%	0,50%	0,49%	0,51%	0,49%	0,42%	0,45%	0,38%	0,51%	5,59%
	2020	0,68%	0,59%	0,47%	0,49%	0,41%	-0,09%	0,34%	0,40%	0,48%	0,38%	0,51%	0,75%	5,55%
	2021	0,82%	0,39%	0,48%	0,58%	0,42%								2,71%
Rentabilidade de Mercado ²	2019	-1,67%	-2,28%	-1,45%	2,64%	-1,52%	1,76%	3,69%	-1,34%	3,28%	-2,78%	0,89%	2,42%	3,40%
	2020	4,01%	-1,93%	-2,49%	-2,96%	-3,66%	2,29%	0,32%	2,47%	2,37%	-1,40%	-1,98%	0,83%	-2,47%
	2021	4,85%	-3,82%	4,52%	5,59%	-4,36%								6,44%

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.

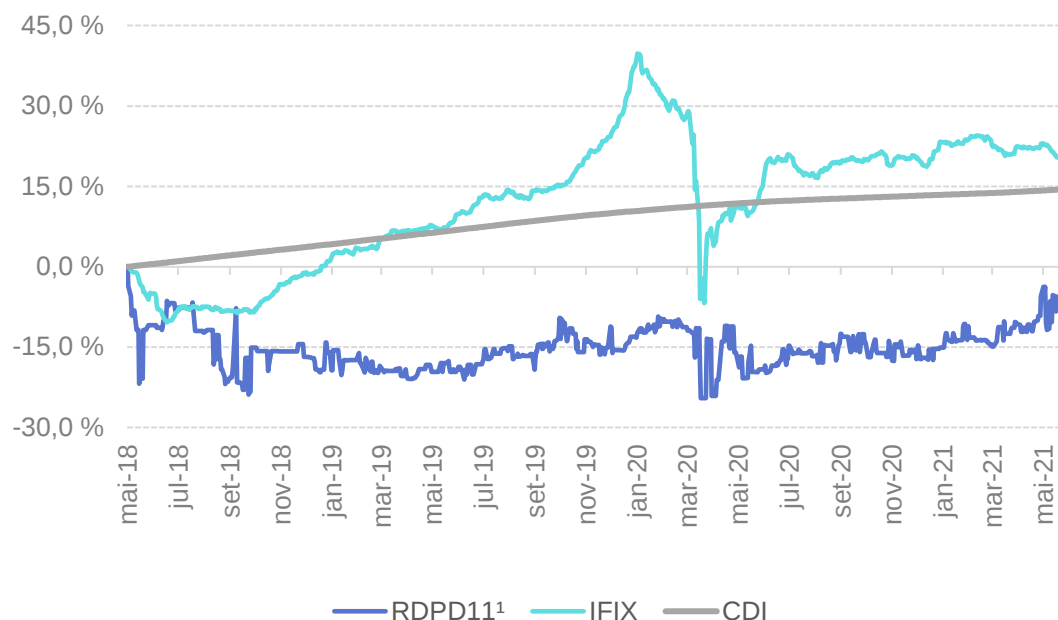
Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
RDPD11 (Cota de Mercado)	-4,36%	6,44%	11,65%	-9,43%
RDPD11 (Cota Patrimonial)	0,42%	2,71%	5,59%	14,22%
IFIX	-1,56%	-1,87%	5,97%	21,06%
CDI	0,27%	0,87%	2,18%	14,54%

¹ A partir de 04/05/2018.

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuantumAxis
Data base: 31/05/2021

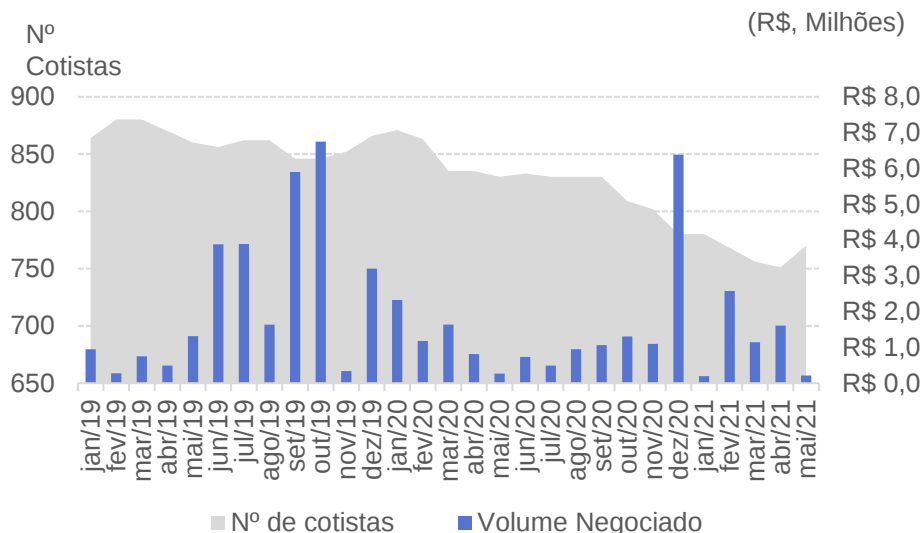
Liquidez

RDPD11 (R\$, milhões)	Maio 2021	2021	12 meses
Volume Negociado	0,2	5,7	17,7
Negociações	142	2.084	3.659
Giro ¹	0,2%	6,3%	19,5%

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

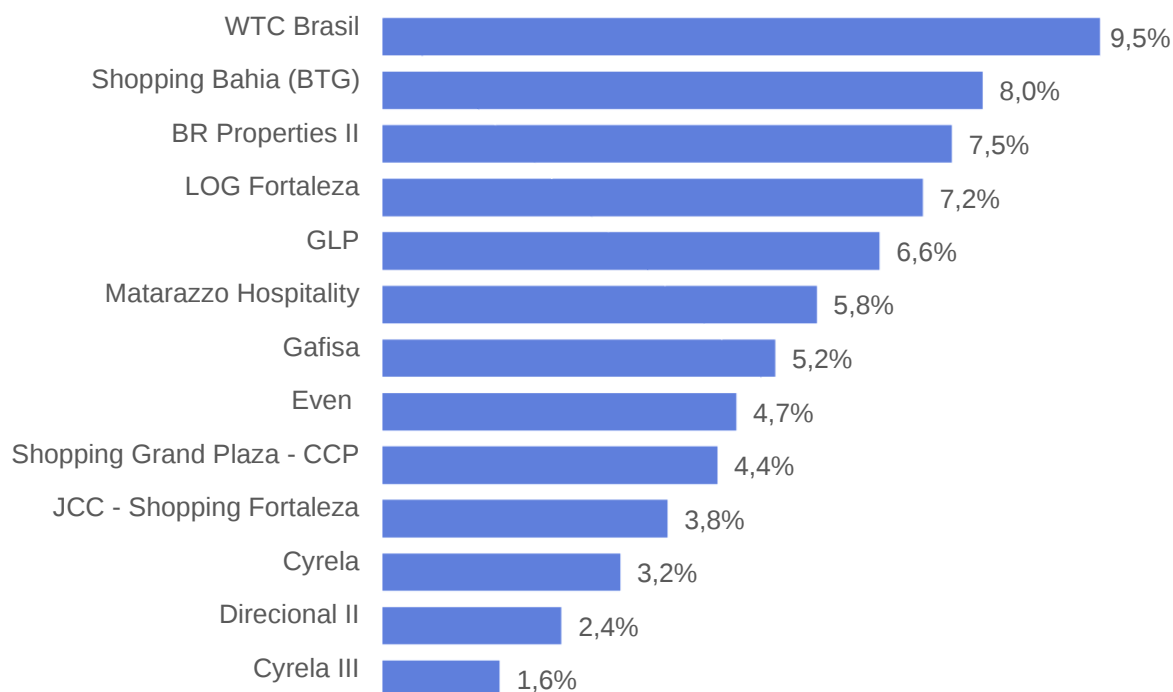
Fonte: B3

Data base 31/05/2021



Carteira do Fundo

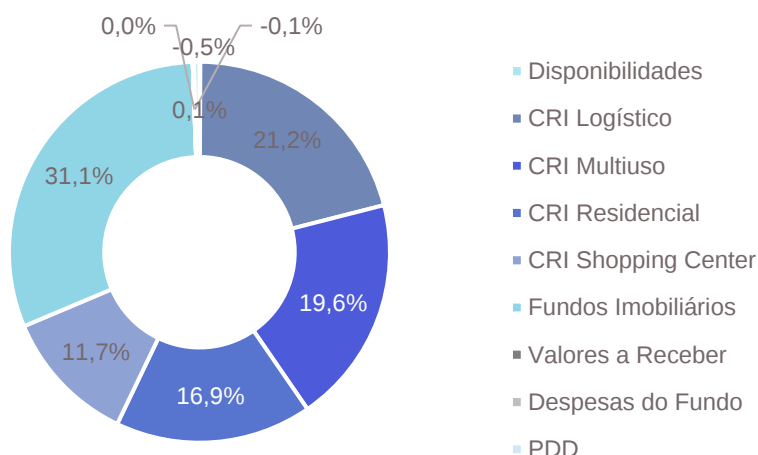
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2021

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Disponibilidades	0,1
CRI Logístico	22,6
CRI Multiuso	20,9
CRI Residencial	18,0
CRI Shopping Center	12,4
Fundos Imobiliários	33,2
Valores a Receber	0,0
Despesas do Fundo	-0,1
PDD	-0,5
Patrimônio Líquido	106,5



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.
Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2021

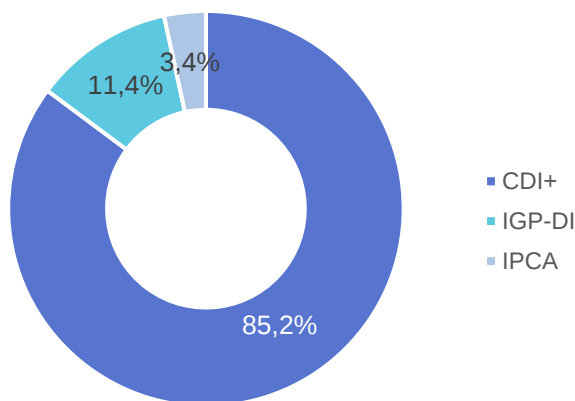
Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	63,0
IGP-DI	8,4
IPCA	2,5
Total CRIs	73,9
Patrimônio Líquido	106,5

Fonte: BV Asset

Data base: 31/05/2021

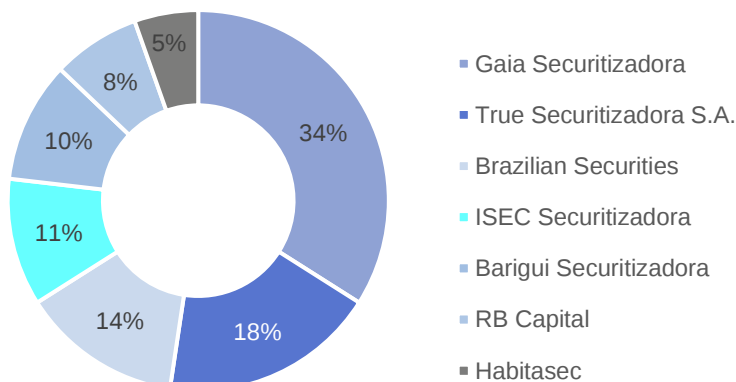


Alocação por Securitizadora (% CRIs)

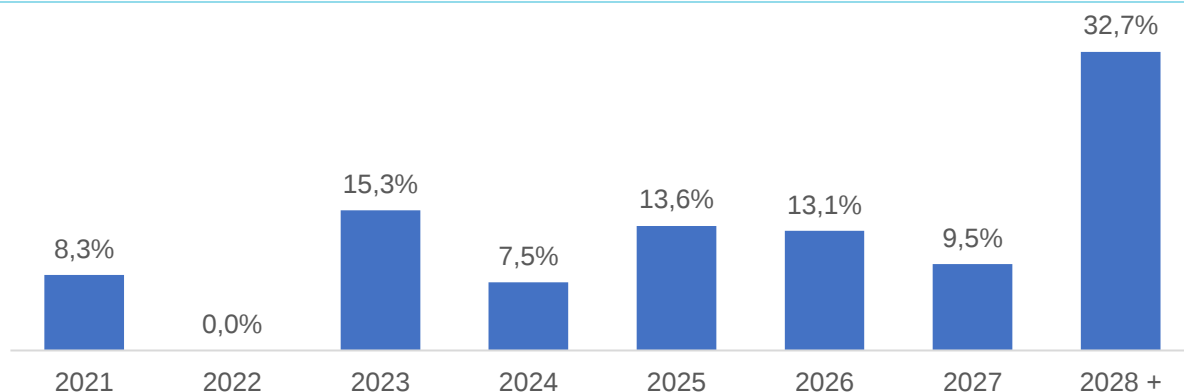
Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	25,1
True Securitizadora S.A.	13,6
Brazilian Securities	10,1
ISEC Securitizadora	8,0
Barigui Securitizadora	7,6
RB Capital	5,5
Habitasec	4,0
Total CRIs	73,9
Patrimônio Líquido	106,5

Fonte: BV Asset

Data base: 31/05/2021



Vencimento (% CRIs)



Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2021

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	10,1	14,12%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380 ^a	1 ^a	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	8,4	11,81%	Shopping Bahia (BTG)	Gaia Securitizadora	7 ^a e 8 ^a	4 ^a	10G0033154	jul-10	mai-25	IGP-DI	7,95%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	8,0	11,21%	BR Properties II	ISEC Securitizadora	26 ^a	1 ^a	18B0898471	fev-18	mar-23	CDI +	0,70%	Trimestral	Trimestral	Logístico
CRI	7,6	10,63%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizadora	66 ^a	1 ^a	18L1179520	dez-18	dez-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	7,0	9,78%	GLP	Gaia Securitizadora	108 ^a	4 ^a	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,1	8,55%	Matarazzo Hospitality	True Securitizadora S.A.	217 ^a	1 ^a	20B0929369	fev-20	dez-21	CDI +	4,75%	Bullet	Bullet	Multiuso
CRI	5,5	7,73%	Gafisa	RB Capital	275 ^a	1 ^a	20I0668028	set-20	set-24	CDI +	6,00%	Mensal	Bullet	Residencial
CRI	5,0	6,97%	Even	True Securitizadora S.A.	168 ^a	1 ^a	18I0295771	set-18	set-26	CDI +	1,75%	Mensal	Mensal a partir de mar-20	Residencial
CRI	4,7	6,59%	Shopping Grand Plaza - CCP	Gaia Securitizadora	94 ^a	4 ^a	16I0994037	set-16	out-26	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	3,3	4,68%	Cyrela	Gaia Securitizadora	102 ^a	4 ^a	17G0848381	jul-17	jan-23	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	4,0	5,61%	JCC - Shopping Iguatemi	Habitasec	163 ^a	1 ^a	19I0737680	set-19	set-34	CDI +	1,30%	Mensal	Mensal a partir de out-22	Shopping Center
CRI	1,7	2,32%	Cyrela II	Gaia Securitizadora	109 ^a	4 ^a	18F0924515	jun-18	abr-25	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	2,5	3,53%	Direcional II	True Securitizadora S.A.	371 ^a	1 ^a	21D0737500	abr-21	abr-28	IPCA	4,8-%	Mensal	3 parcelas nos ultimos 3 anos	Residencial

Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2021

Carteira de CRIs

Devedor	% do PL	Segmento	UF	Descrição	Garantias	LTV Inicial	Último LTV Disponível
WTC Brasil	9,5%	Multiuso	SP	O CRI é baseado no complexo WTC localizado em São Paulo, possui torre de escritórios, Events Center e Golden Hall, Hotel Sheraton SP, Business Club e D&D Shopping.	AF CF Fundo Reserva	Hotel avaliado em R\$ 262 milhões pela JLL em 2015	N.D.
Gafisa	5,2%	Hospital	SP e PR	1. Parque Ecoville – Passaúna (Curitiba – PR) 2. Parque Ecoville – Barigui (Curitiba – PR) 3. Moov Estação Brás (São Paulo – SP) 4. Moov Parque Maia (Guarulhos – SP) 5. Moov Belém (São Paulo – SP) 6. Upside Paraíso (São Paulo – SP) 7. Scena Tatuapé (São Paulo – SP) 8. Belvedere Lorian Boulevard (Osasco – SP)	AF, CF, Hipoteca, Finanças	-	76,58%
Shopping Grand Plaza - CCP	4,4%	Multiuso	SP	O CRI é baseado nos recebíveis do FII Shopping Grand Plaza localizado em Santo André -SP e FII Centro Têxtil Internacional localizado em SP.	AF Cotas e CF	LTV calculado (pela área de gestão): 44,6 %. Valor de mercado calculado (FII Grand Plaza + Centro Têxtil): R\$ 206,2 milhões.	N.D.
LOG Fortaleza	7,2%	Logístico	CE	Operação conta com AF da fração ideal de 89% de um imóvel logístico localizado em Maracanaú-CE, com 111.344 m² ABL e 90% locado por contratos típicos. Considera-se 120% de índice de cobertura mín do valor da CF PMT mensal com revisão trimestral. Caso fique abaixo de 120%, a Log tem o prazo de 30 dias corridos para recomposição. A operação é auto liquidável com cobertura de 1,21x no fluxo atual.	AF CF Coobrigação	LTV de 41,53%. Imóvel avaliado em R\$ 189,4 milhões pela Colliers em 2017 (sendo R\$ 168,5 milhões da fração ideal de 89%).	30,51%
BR Properties II	7,5%	Logístico	SP	O CRI possui AF de um galpão logístico com 31.716 m² de ABL localizado na cidade de Jarinu, em São Paulo, locado para o Grupo Sogefi, líder em fornecimento mundial de peças originais para indústria automotiva.	AF e CF	LTV de 68%. Imóvel avaliado em R\$ 73,6 milhões pela CBRE em 2016.	60,59%
GLP	6,5%	Logístico	SP	A operação possui garantia real de um galpão logístico com ABL total de 138 mil/m², locado para Unilever Brasil, localizado em Louveira - São Paulo.	AF Fiança Endosso Apólice de Seguro	LTV calculado (pela área de gestão): 49%. Imóvel avaliado em R\$ 219,7 milhões.	19,74%

(i) AF: Alienação Fiduciária de imóvel

(ii) AF de Ações: Alienação Fiduciária de Ações

(iii) AF Cotas: Alienação Fiduciária de Cotas de SPE ou Fundos

(iv) CF: Cessão Fiduciária

N.D.: Não Disponível

Carteira de CRIs (continuação)

Devedor	% do PL	Segmento	UF	Descrição	Garantias	LTV Inicial	Último LTV Disponível
Shopping Bahia (BTG)	7,9%	Shopping Center	BA	O CRI conta com o fluxo de recebíveis dos aluguéis e contrato de cessão onerosa do direito de superfície do shopping detida pela LGR Empreendimentos, SPE do grupo Aliansce. O Shopping possui aprox. 75 mil m ² de ABL e foi inaugurado em 1975. A operação possui garantia real com % LTV baixo.	AF, CF e Fundo Reserva	LTV calculado (pela área de gestão): 46%. Imóvel avaliado em R\$ 985 milhões (sendo R\$ 156,1 milhões da participação VBI).	N.D.
Even	4,7%	Residencial	SP e RJ	CRI baseado em estoque de unidades residenciais e comerciais da incorporadora Even. A maior concentração é em São Paulo e Rio de Janeiro. A operação possui garantia real com % LTV baixo e mecanismo de cash sweep par acelerar vencimento da operação.	AF CF Fundo Reserva	-	N.D.
Matarazzo Hospitalit y	5,8%	Multiuso	SP	O CRI possui garantia real das 66 suítes do projeto localizado no antigo Hospital Matarazzo na Av. Paulista em São Paulo. O projeto Cidade Matarazzo possui como acionistas os grupos CTF (Chow Tai Fook, uma das principais companhias de Hong Kong) e Allard (controlado pelo empresário francês Alexandre Allard, que é o idealizador do projeto).	AF de imóveis CF Caução de direitos reais	-	N.D.
Cyrela	3,4%	Residencial	SP e RJ	Tranche do CRI senior lastreado em contratos de compra e venda de unid. residenciais e comerciais. A maior concentração é em São Paulo e Rio de Janeiro. A operação conta com forte mecanismo de controle/divisão entre o fluxo senior e subordinada.	AF CF	LTV calculado (pela área de gestão) de 39%.	N.D.
Cyrela	2,0%	Residencial	SP e RJ	Tranche do CRI senior lastreado em contratos de compra e venda de unid. residenciais e comerciais. A maior concentração é em São Paulo e Rio de Janeiro. A operação conta com forte mecanismo de controle/divisão entre o fluxo senior e subordinada.	AF CF	LTV calculado (pela área de gestão) de 39%.	N.D.

(i) AF: Alienação Fiduciária de imóvel

(ii) AF de Ações: Alienação Fiduciária de Ações

(iii) AF Cotas: Alienação Fiduciária de Cotas de SPE ou Fundos

(iv) CF: Cessão Fiduciária

N.D.: Não Disponível

Carteira de CRIs (continuação)

Devedor	% do PL	Segmento	UF	Descrição	Garantias	LTV Inicial	Último LTV Disponível
JCC - Shopping Iguatemi	3,8%	Shopping Center	CE	Tranche do CRI senior é lastreado nos recebíveis do Shopping Iguatemi localizado em Fortaleza. A operação conta com garantia real, subordinação e overcollateral de 165% da PMT .	AF, CF, Hipoteca, Penhor de Cotas, Subordinação e Fundo de Reserva.	LTV Sênior de 62%. LTV Sênior + mezanino de 82%.LTV Total (Senior, Mz e Sub) de 91%. Imóvel avaliado em R\$ 560 milhões pela Lead em 2017 (AF: 31,8% das etapas I, V e VI do Shopping + Hipoteca: 9% das etapas I, II, e V do Shopping, sendo 40,8% no total).	N.D.
Direcional II	2,3%	Residencial		Reserva Parque Clube, Conquista premium Monte Castelo mod I e II, Conquista Parque Hipolito, Viva Vida Zona Oeste, Vila Felicitá Bonsucesso, Viva Vida Figueiras / Jequitibás / Paineiras, Viva Vida Jequitibás, Viva Vida Figueiras Paineiras, Viva Vida Recanto, Viva Vida Bem Estar mod I e II, Viva Vida Aconchego, Parque Ville Municipal, Viva Vida Zona Norte mod I, Reserva do Horizonte (Samambaia), Apogeu Barra (Ilha Pura)	-	-	N.D.

(i) AF: Alienação Fiduciária de imóvel

(ii) AF de Ações: Alienação Fiduciária de Ações

(iii) AF Cotas: Alienação Fiduciária de Cotas de SPE ou Fundos

(iv) CF: Cessão Fiduciária

N.D.: Não Disponível

Fonte: BV Asset

Data base: 30/04/2021



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).

