

Fundo de Investimento Imobiliário

BB Renda de Papéis

Relatório do Gestor – Setembro 2021



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 710,00

Cota Patrimonial

R\$ 763,22

Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 82 milhões

Nº de cotistas

855

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 13,4 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 2,00

Dividend Yield¹

0,26%

Rentabilidade Mensal²

0,24%

Rentabilidade Acum. Anual³

4,93%

Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2021

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.

Setembro 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 o significativo avanço do processo da vacina contra Covid-19 no país, com cerca de 40% do total da população totalmente imunizada no final de setembro, os números dos novos casos e mortes seguiram em tendência de queda no mês. De fato, ambos recuaram para os menores níveis desde novembro do ano passado.

Assim, as atenções no período voltaram-se para as tensões político-institucionais decorrentes da postura mais combativa do presidente da República nas manifestações de apoio ao governo nas comemorações da Independência do país, no dia 7. Os riscos de ruptura institucional foram dissipados apenas dois dias seguintes quando o próprio presidente Bolsonaro, em nota oficial, retrocedeu aos ataques a membros do STF, permitindo apaziguar os ânimos entre os Poderes. O presidente do Senado Rodrigo Pacheco chegara, por exemplo, a suspender os trabalhos na Casa logo após aqueles eventos, impondo indefinições às importantes pautas ao governo.

Com a retomada de certa normalidade nas semanas seguintes, avançaram as negociações para a definição do endereçamento dos precatórios, porém ainda sem um acordo fechado de como equilibrar o crescimento de mais de 60% para 89 bilhões de ações transitadas em julgado para 2022. Dentre as soluções propostas, tem prevalecido a de recalcular retroativamente um subteto a partir de 2016 corrigido pela inflação, limitando o gasto com precatórios a R\$ 40 bilhões para o ano que vem. Todavia, ela deixaria os quase 50 bilhões de reais para serem negociados e pagos fora do teto de gastos em 2022 ou serem rolados para 2023, impondo riscos de judicialização pelos credores.

Ela está diretamente relacionada com a confecção do Orçamento Federal para 2022 e o espaço destinado ao novo programa social, batizado de Auxílio Brasil, o qual expande o total de beneficiados do atual Bolsa Família e incrementa em mais de 50% o tíquete médio para 300 reais a um custo anual estimado de R\$61 bilhões. Em paralelo, o Congresso tenta avançar com reformas como a tributária e a administrativa, porém ambas ainda pendentes de acordos entre os congressistas para conclusão dos temas.

Em relação à política monetária, O Copom manteve o ritmo de ajuste e elevou a taxa Selic em 100bps para 6,25% a.a. na reunião de setembro, conforme amplamente esperado pelos analistas e economistas, principalmente após a sinalização do presidente da instituição Roberto Campos, na semana anterior à decisão, de que ele não reagiria a dados de alta frequência e que o plano de voo seria mantido. Foi a 5ª alta consecutiva.

Além disso, o comunicado sinalizou outra elevação de mesma magnitude para a próxima reunião e reforçou que o ritmo atual é o mais indicado para garantir a convergência da inflação para a meta e permitir se obter mais informações sobre o estado da economia e o grau da persistência dos choques. Ademais, o balanço de riscos indicou como apropriado que o aperto monetário avance em território contracionista.

Assim, esperamos elevações adicionais de 100bps da taxa Selic na reunião do Copom de outubro e dezembro. Uma eventual moderação do ritmo doravante, para 75bps, no último encontro do ano, estaria condicionada a um arrefecimento mais célere das pressões inflacionárias correntes. Todavia, como o balanço de riscos para a inflação doméstica ainda segue desfavorável, esperamos agora taxa Selic de 8,25% a.a. no final de 2021 e extensão do ajuste monetário no 1T22.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 15 papéis, divididos nos setores logístico (R\$ 27 milhões, 32,8% do PL), residencial (R\$ 20,0 milhões, 24,3% do PL), multiuso (R\$ 17,6 milhões, 21,5% do PL), built-to-suit (R\$ 5,8 milhões, 7,0% do PL), loteamento (R\$ 0,6 milhões, 0,7% do PL) e shopping center (R\$ 2,7 milhões, 3,3% do PL). 80,5% desta carteira é indexada ao CDI e os 19,5% restantes a índices de inflação (IGP-M e IGP-DI).

O fundo ainda possui uma posição de caixa de R\$ 8,1 milhões e investimentos em cotas de FII's na ordem de R\$ 1,2 milhões.

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 setembro as Ntn-b apresentaram uma abertura (desvalorização do PU/aumento da taxa) bastante expressiva, como exemplo a Ntn-b 2028 apresentou uma abertura de aproximadamente 8%, gerando um impacto negativo bastante significativo na precificação dos CRIs atrelados ao IPCA, prejudicando assim pontualmente a rentabilidade dos fundos nesse mês. Além das Ntn-b, as cotas de FII's tbm seguiram uma desvalorização importante seguindo o IFIX: -1,3% em setembro, e -4,7% acumulado em 2021.

Assembleias: No dia 08/09 a administração fiduciária recebeu um novo pedido de assembleia (o ultimo ocorreu em meados de abril/21, ou seja, recente), no qual foi solicitado novamente pela deliberação de uma nova amortização das cotas, dessa vez no valor de R\$7MM.

[A assembleia foi realizada no dia 11/10](#) e deliberado pela amortização. Por mais que a gestão tenha a consciência da proximidade do prazo de encerramento desse fundo, lembra aos cotistas e ao mercado que, fundos de CRI são fundos de credito estruturado, e de condomínio fechado, e assim sendo, considerados fundos ilíquidos. Solicitações de amortizações sem o devido planejamento e prazo podem causar prejuízos e perdas patrimoniais relevantes aos cotistas, no âmbito do levantamento de recursos necessários para arcar com o pagamento solicitado.

Os dividendos declarados em setembro foram de R\$ 2,00/cota (yield de 0,26% sobre a cota patrimonial, 59,56% do CDI, representando um yield anualizado de 3,14%) e yield de 0,28% sobre a cota de mercado, (o que representa 64,02% do CDI do período e yield anualizado de 3,38%) e o pagamento ocorrerá em 15/10/2021. A rentabilidade efetiva do fundo em agosto foi de 0,24%, 55,44% do CDI. O acumulado do ano está em 4,93%, o equivalente a 196,45% do CDI no mesmo período.

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de setembro avaliada em R\$ 763,22, enquanto a cota negociada em bolsa valia R\$ 710,00, uma diferença de -7,0% que na nossa opinião não se justifica.

Composição do Resultado Contábil do Fundo

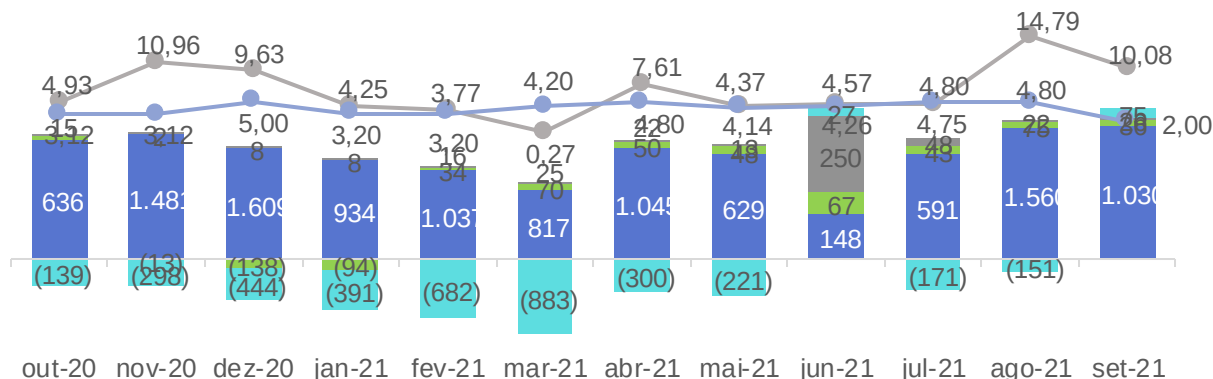
	Setembro 2021 (R\$)	2021 (R\$)
Receita Total	1.008.314	8.549.958
Receita de CRIs	1.029.791	7.789.403
Receita de FIs	35.640	329.596
Receita com Outros Fundos de Investimento	26.090	430.960
Outras Receitas Operacionais	-83.207	0
Despesa Total	75.273	-2.696.508
Despesas Administrativas	15.570	-960.524
Outras Despesas / Ajuste de Cotas	59.703	-1.735.983
Rendimentos Totais	1.083.587	5.853.451
Resultado a ser Distribuído¹	214.962	3.804.408
Quantidade de Cotas Emitidas	107.481	107.481
Distribuição por Cota	2,00	35,40
Resultado Acumulado no período	868.625	2.049.043

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

Fonte: BV Asset

Data base: 30/09/2021

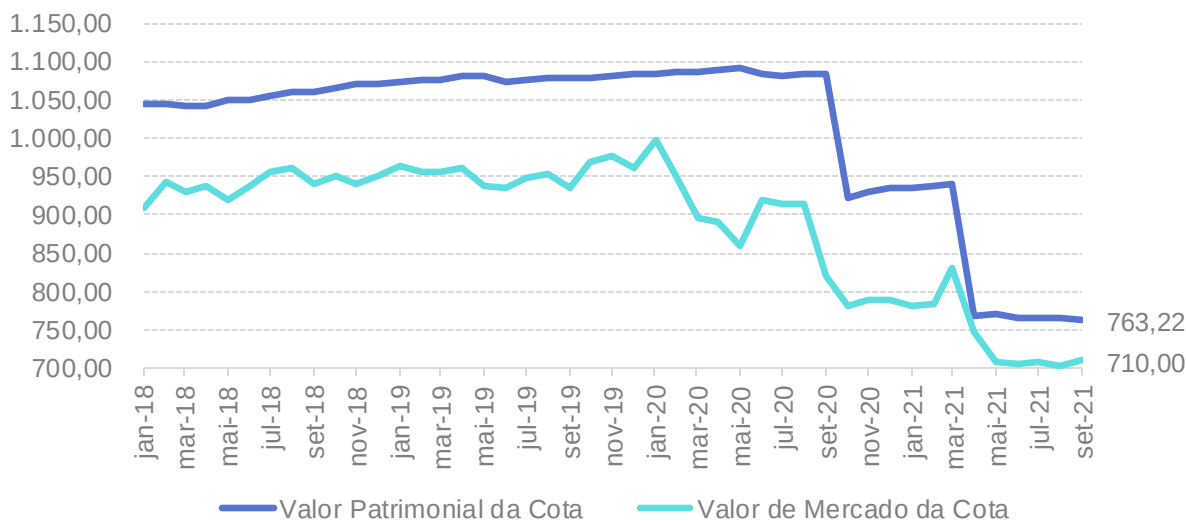
Composição do Resultado Contábil do Fundo por Cota (R\$ mil / R\$/Cota)



Receita CRIs
Receitas Fundos
Resultado por Cota (R\$)

Rendimentos FIs
Despesas
Distribuição por Cota (R\$)

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



Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2021

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			

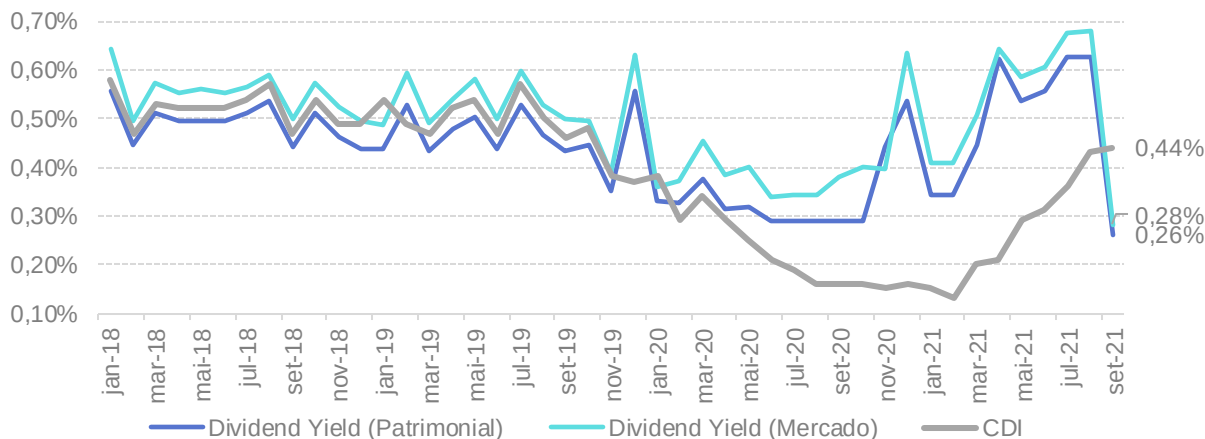
Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2021

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%			
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%			

Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2021

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2021

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%				4,93%
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%				-5,48%

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.

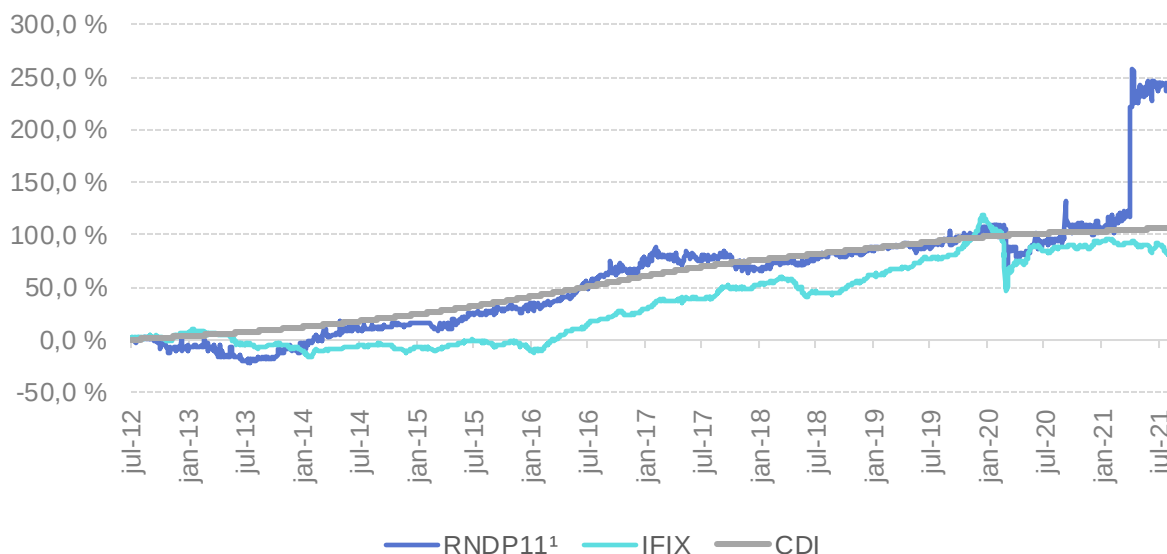
Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
RNDP11 (Cota de Mercado)	1,14%	-5,48%	-7,93%	250,1%
RNDP11 (Cota Patrimonial)	0,24%	4,93%	7,66%	145,94%
IFX	-1,24%	-5,38%	-2,83%	-4,37%
CDI	0,44%	2,51%	2,99%	0,99%

¹ Desde 21/07/2012
Fonte: BV Asset e QuntumAxis
Data base: 30/09/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



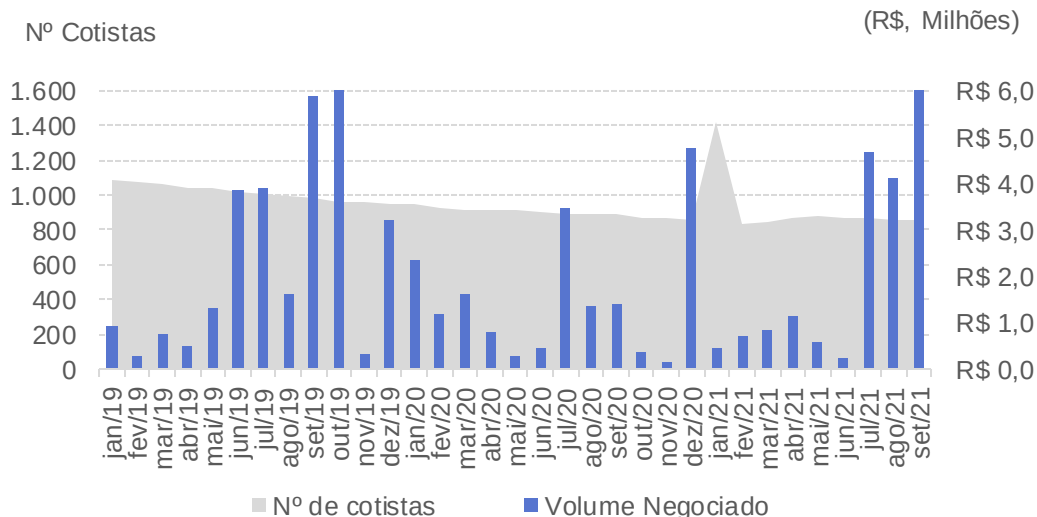
¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuntumAxis
Data base: 30/09/2021

Liquidez

RNDP11 (R\$, milhões)	Setembro 2021	2021	12 meses
Volume Negociado	13,4	26,2	31,5
Negociações	100	1.230	1.395
Giro ¹	17,6%	34,3%	41,2%

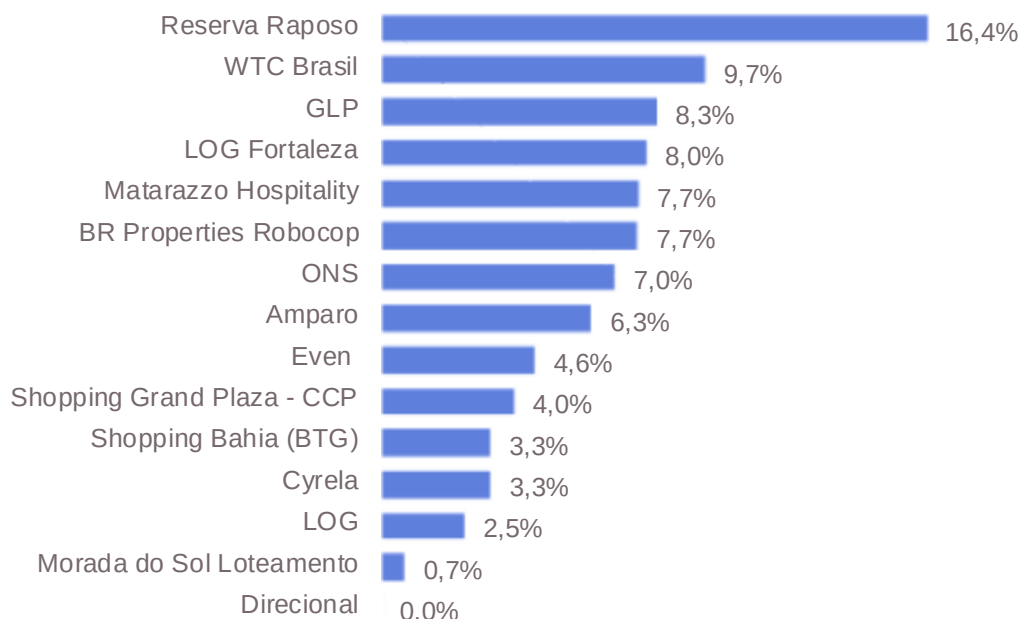
¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3
Data base 30/09/2021



Carteira do Fundo

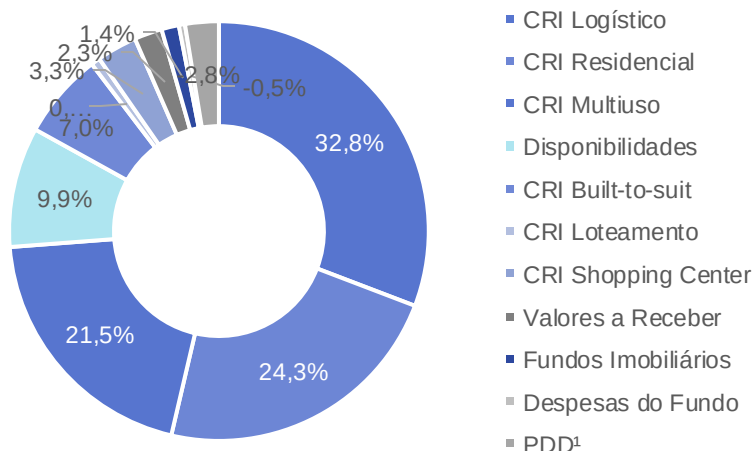
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2021

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	26,9
CRI Residencial	20,0
CRI Multiuso	17,6
Disponibilidades	8,1
CRI Built-to-suit	5,8
CRI Loteamento	0,6
CRI Shopping Center	2,7
Valores a Receber	1,9
Fundos Imobiliários	1,2
Despesas do Fundo	-0,4
PDD ¹	-2,3
Patrimônio Líquido	82,0



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.

Fonte: BV Asset

Data base: 30/09/2021

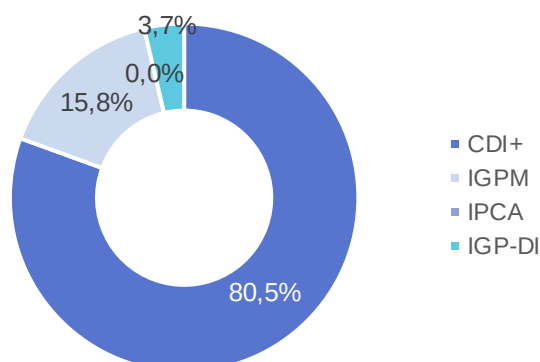
Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	59,3
IGPM	11,6
IPCA	0,0
IGP-DI	2,7
Total CRIs	73,6
Patrimônio Líquido	82,0

Fonte: BV Asset

Data base: 30/09/2021

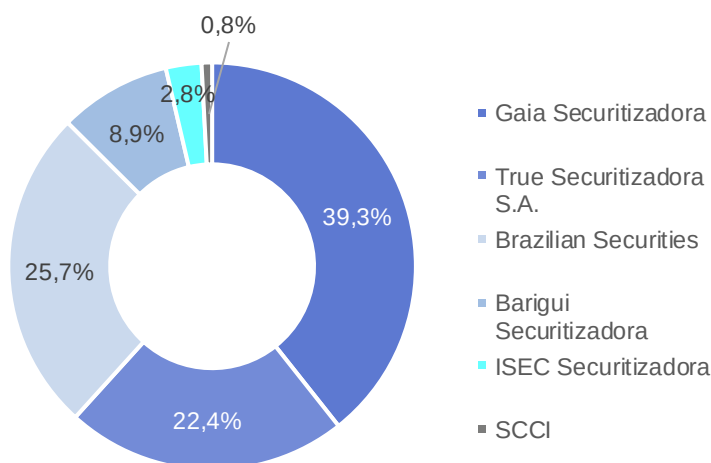


Alocação por Securitizadora (% CRIs)

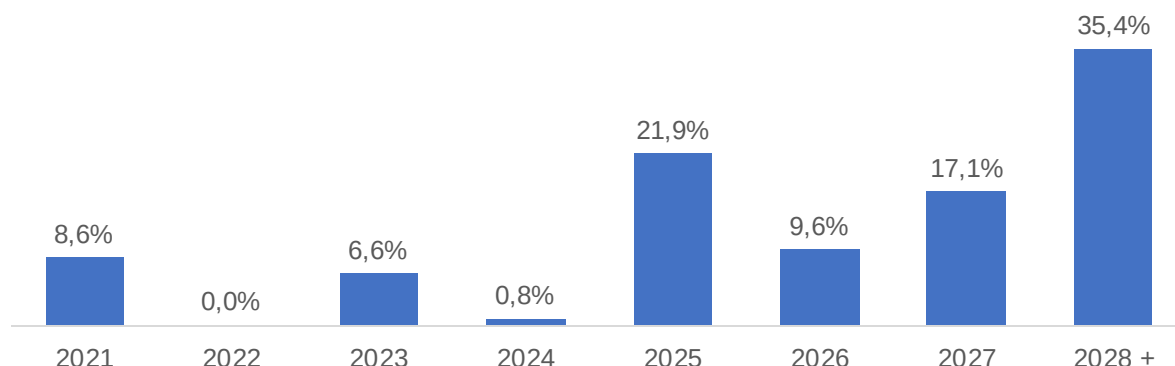
Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	28,9
True Securitizadora S.A.	16,5
Brazilian Securities	18,9
Barigui Securitizadora	6,5
ISEC Securitizadora	2,1
SCCI	0,6
Total CRIs	73,5
Patrimônio Líquido	82,0

Fonte: BV Asset

Data base: 30/09/2021



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	13,4	18,23%	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	10,83%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380ª	1ª	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	6,8	9,22%	GLP	Gaia Securitizadora	108ª	4ª	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,3	8,62%	Matarazzo Hospitality	True Securitizadora S.A.	217ª	1ª	20B0929369	fev-20	dez-21	CDI +	4,75%	Bullet	Bullet	Multiuso
CRI	6,5	8,88%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizadora	66ª	1ª	18L1179520	dez-18	jan-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,3	8,59%	BR Properties Robocop	True Securitizadora S.A.	98ª	1ª	17G0839884	jul-17	jul-29	CDI +	1,55%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,8	7,84%	ONS	Brazilian Securities	232ª	1ª	12L0033171	dez-12	nov-27	IGPM	6,00%	Mensal	Mensal	Built-to-suit
CRI	3,8	5,16%	Even	True Securitizadora S.A.	168ª	1ª	18I0295771	set-18	set-26	CDI +	1,75%	Mensal	Mensal a partir de março/2020	Residencial
CRI	5,2	7,06%	Amparo	Brazilian Securities	378ª	1ª	17A006069	jan-17	dez-37	IGPM	10,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	3,3	4,47%	Shopping Grand Plaza - CCP	Gaia Securitizadora	94ª	4ª	16I0994037	set-16	out-26	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	2,7	3,69%	Shopping Bahia (BTG)	Gaia Securitizadora	7ª e 8ª	4ª	10G0033154	jul-10	mai-25	IGP-DI	7,95%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	2,1	2,83%	LOG	ISEC Securitizadora	15ª	4ª	17L0716894	dez-17	dez-23	CDI +	1,60%	Semestral	Semestral a partir de dez/2020	Logístico
CRI	2,7	3,71%	Cyrela	Gaia Securitizadora	102ª	4ª	17G0848381	jul-17	jan-23	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	0,6	0,83%	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: 30/09/2021



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).

