

Fundo de Investimento Imobiliário

BB Renda de Papéis

Relatório do Gestor – Janeiro 2022



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 599,88

Cota Patrimonial

R\$ 672,63

Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 72,3 milhões

Nº de cotistas

926

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 0,3 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 4,00

Dividend Yield¹

0,59%

Rentabilidade Mensal²

0,47%

Rentabilidade Acum. Anual³

0,47%

Fonte: BV Asset
Data base: 31/01/2022

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.

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.

Janeiro 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 DI ¹

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

A exemplo de outros países, o Brasil também passa por um período ascendente de casos de Covid-19 neste começo de ano. Contudo, mesmo com mais do que o dobro do número diário reportado na média móvel semanal, as fatalidades seguiram bem menores proporcionalmente, embora elas tenham subido ao longo do mês janeiro.

Também comparativamente a outras economias, o país deve enfrentar certas consequências desta nova onda de Covid-19 provocada pela ômicron. Relatos de falta de mão de obra por afastamento, principalmente em setores mais intensos neste fator produtivo, foram bastante disseminados. De fato, os efeitos foram sentidos nas principais sondagens de confiança do empresariado e do consumidor medidas pela FGV referentes a janeiro, com recuos em todas elas comparativamente ao mês anterior. Além dos fatores econômicos mais desafiadores já anteriormente apontados como inflação mais elevada, queda do rendimento real, aumento da taxa de juros, gargalos e custos produtivos mais pressionados, agora as citações sobre as preocupações da pandemia no curto prazo estiveram amplamente presentes.

Assim, após o desempenho apenas modesto do PIB no 4T21, o qual acreditamos que tenha avançado apenas 0,2% t/t em relação ao trimestre anterior, a economia brasileira deve ainda apresentar um crescimento pequeno. Considerando algum impacto ainda no começo de 2022 por causa da pandemia, projetamos variação do PIB de +0,8% neste ano, sustentado pela normalização das cadeias produtivas, agropecuária melhor, apesar da quebra recente de safra no sul do país e a maior produção de energia hídrica. Ademais, por este ser um ano eleitoral, mais gastos pelos governos regionais e medidas para atenuar repasses de custos de energia e combustíveis, como a discussão de uma PEC para permitir redução de tributos a partir de gatilhos, devem ajudar na recuperação da renda real.

Em relação à política monetária, o Copom seguiu com a trajetória de ajuste da taxa Selic e a elevou em 150bps para 10,75% no começo de fevereiro, conforme anteriormente sinalizado pela própria instituição. Em que pesem as incertezas com relação ao nível de atividade, no curto prazo, a retomada do mercado de trabalho parece consistente com a normalização da economia pós-pandemia, mesmo com o surto recente. Por outro lado, os dados mais recentes de inflação confirmaram os vieses altistas impostos pelos choques de preços, com maior disseminação em bens industriais e agora em serviços. Esperamos elevações adicionais nos próximos encontros, 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 09 papéis, divididos nos setores logístico (R\$ 19,0 milhões, 26,3% do PL), residencial (R\$ 14,5 milhões, 20,1% do PL), multiuso (R\$ 7,9 milhões, 11,0% do PL), built-to-suit (R\$ 5,7 milhões, 7,9% do PL) e loteamento (R\$ 0,5 milhões, 0,7% do PL). 87,0% desta carteira é indexada ao CDI e os 13,0% restantes a índices de inflação (IGP-M).

O fundo ainda possui uma posição investimentos em cotas de FII's na ordem de R\$ 1,1 milhão e de caixa de R\$ 27,7 milhões ou 38% 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, nesse sentido a gestão conseguiu liquidar os CRIs do Shopping Bahia, Cyrela e Shopping ABC Plaza acrescentando ao caixa do fundo aproximadamente R\$ 8 mm.

Marcação a mercado: No mês de Janeiro as NTN-Bs apresentaram novamente alta (ex: B26 +4,85%), 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 janeiro foram de R\$ 4,00/cota (yield de 0,59% sobre a cota patrimonial, 81,3% do CDI, representando um yield anualizado de 7,1%) e yield de 0,67% sobre a cota de mercado, (o que representa 91,3% do CDI do período e yield anualizado de 8,0%) e o pagamento ocorrerá em 14/02/2022. A rentabilidade efetiva do fundo em janeiro e acumulado do ano é de 0,47%, 63,8% do CDI.

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de janeiro avaliada em R\$ 672,63, enquanto a cota negociada em bolsa valia R\$ 599,88, uma diferença de -10,82% que na nossa opinião não se justifica.

Composição do Resultado Contábil do Fundo

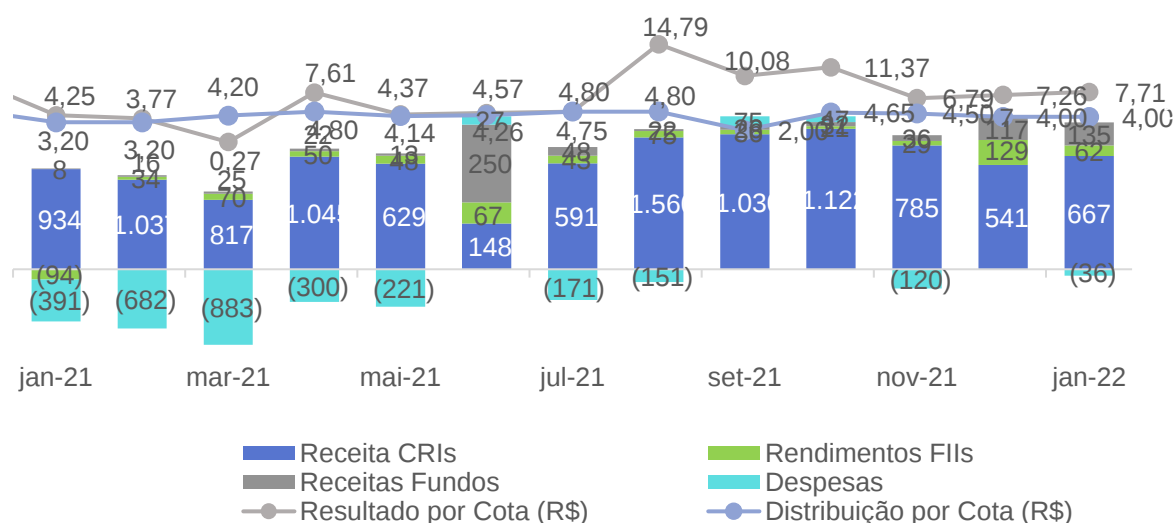
	Janeiro 2022 (R\$)	2022 (R\$)
Receita Total	865.076	865.076
Receita de CRIs	667.279	667.279
Receita de FIIs	62.400	62.400
Receita com Outros Fundos de Investimento	135.398	135.398
Outras Receitas Operacionais	0	0
Despesa Total	-36.301	-36.301
Despesas Administrativas	-35.857	-35.857
Outras Despesas / Ajuste de Cotas	-444	-444
Rendimentos Totais	828.775	828.775
Resultado a ser Distribuído¹	429.924	429.924
Quantidade de Cotas Emitidas	107.481	107.481
Distribuição por Cota	4,00	4,00
Resultado Acumulado no período	398.851	398.851

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

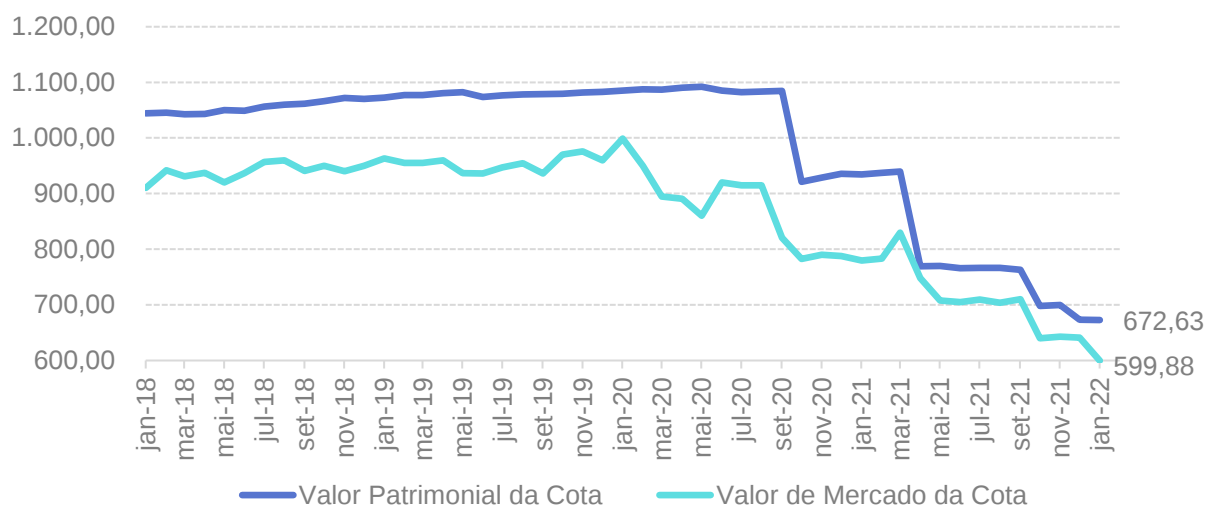
Fonte: BV Asset

Data base: 31/01/2022

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: 31/01/2022

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											

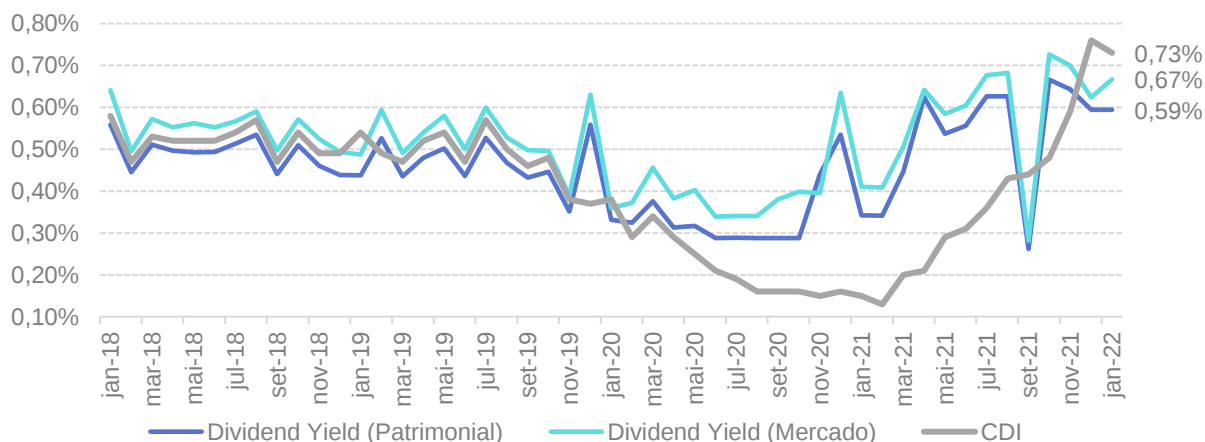
Fonte: BV Asset
Data base: 31/01/2022

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%											
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%											

Fonte: BV Asset
Data base: 31/01/2022

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%												0,47%
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%												-5,84%

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: 31/01/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

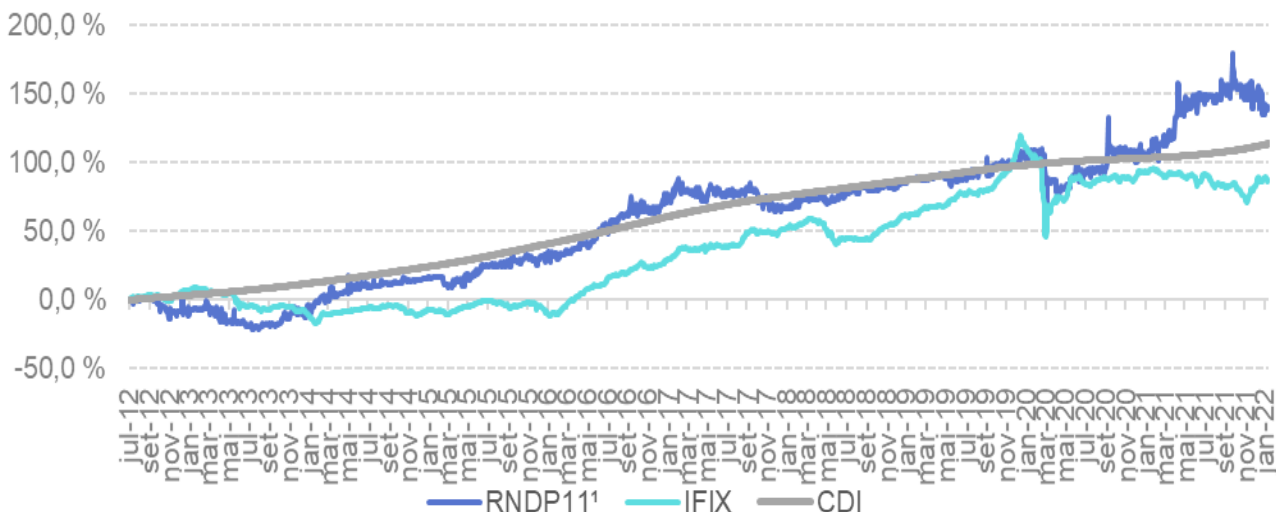
	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
RNDP11 (Cota de Mercado)	-5,84%	-5,84%	-17,43%	140,8%
RNDP11 (Cota Patrimonial)	11,60%	11,60%	39,06%	227,56%
IFIX	-0,99%	-0,99%	-3,56%	87,42%
CDI	0,73%	0,73%	5,00%	113,66%

¹ Desde 21/07/2012

Fonte: BV Asset e QuntumAxis

Data base: 31/01/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



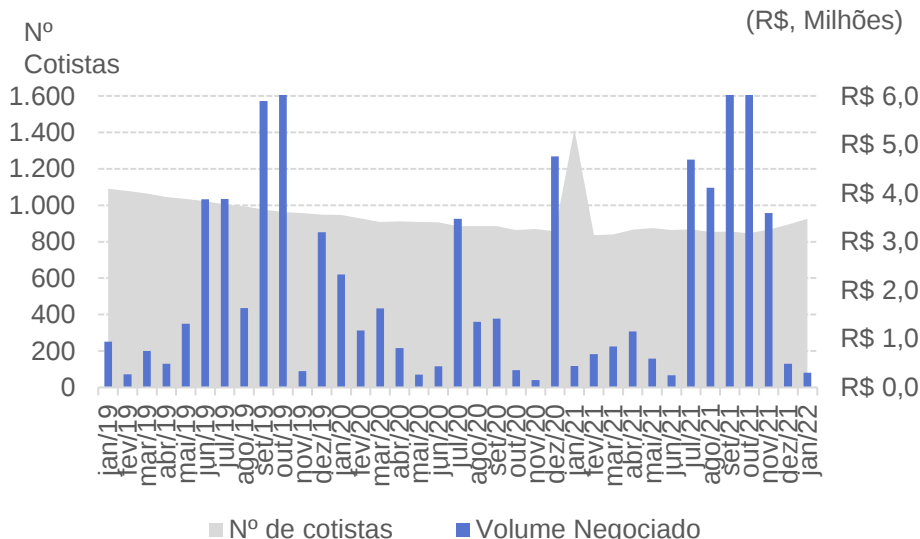
¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuntumAxis
Data base: 31/01/2022

Liquidez

RNDP11 (R\$, milhões)	Janeiro 2022	2022	12 meses
Volume Negociado	0,3	0,3	43,5
Negociações	130	130	1.638
Giro ¹	0,5%	0,5%	67,4%

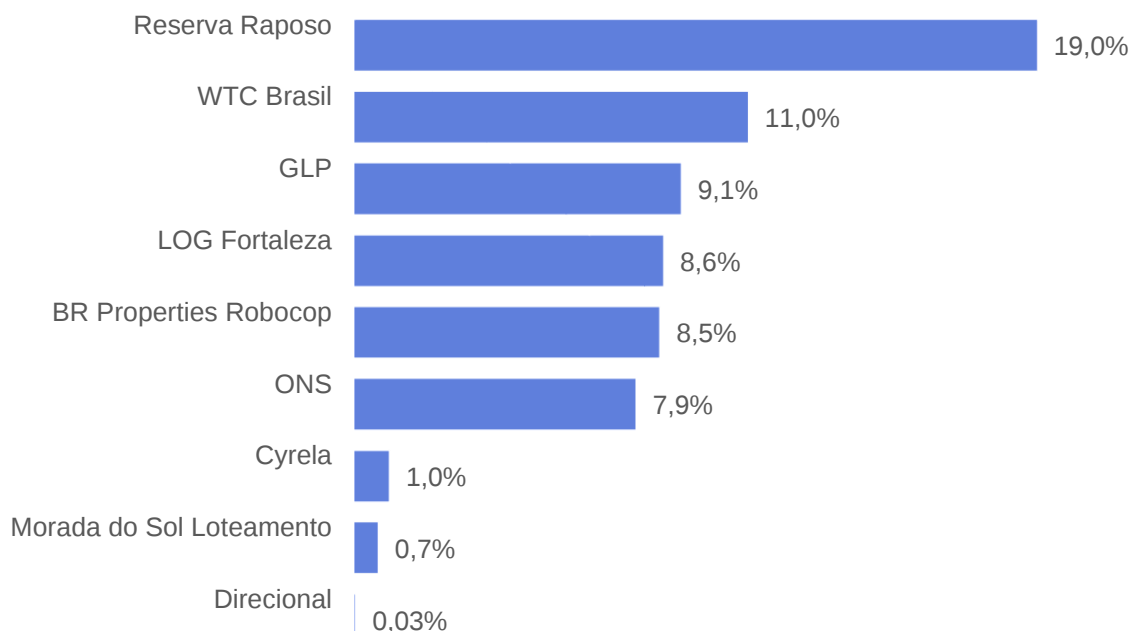
¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3
Data base 31/01/2022



Carteira do Fundo

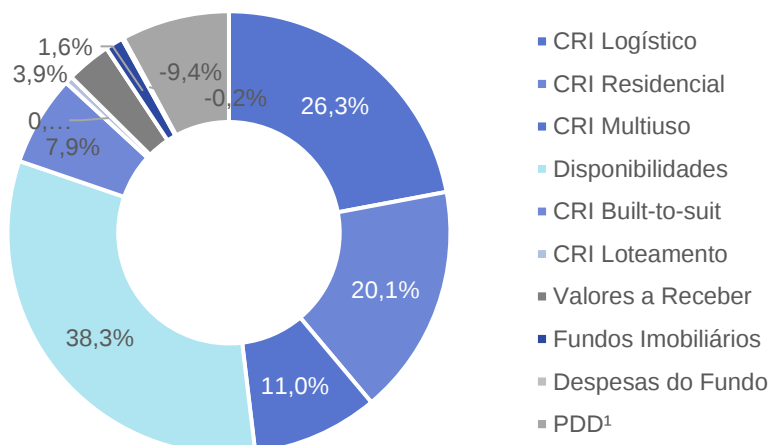
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 31/01/2022

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	19,0
CRI Residencial	14,5
CRI Multiuso	7,9
Disponibilidades	27,7
CRI Built-to-suit	5,7
CRI Loteamento	0,5
Valores a Receber	2,8
Fundos Imobiliários	1,1
Despesas do Fundo	-0,1
PDD ¹	-6,8
Patrimônio Líquido	72,3



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.

Fonte: BV Asset

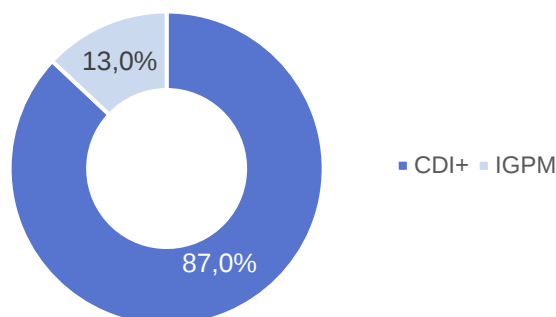
Data base: 31/01/2022

Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	41,4
IGPM	6,2
Total CRIs	47,6
Patrimônio Líquido	72,3

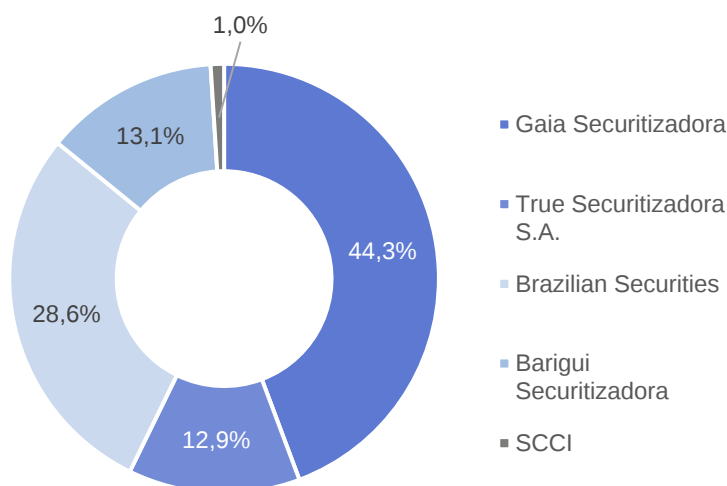
Fonte: BV Asset
Data base: 31/01/2022



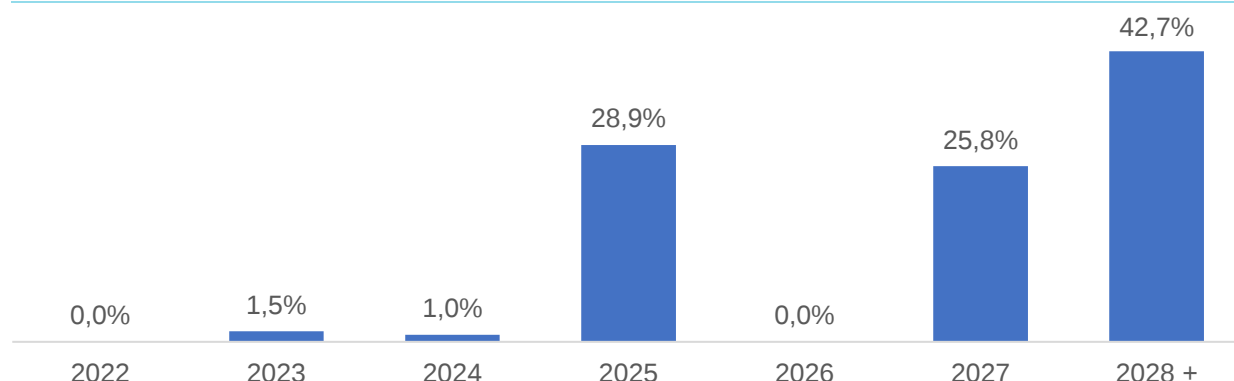
Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	21,1
True Securitizadora S.A.	6,2
Brazilian Securities	13,6
Barigui Securitizadora	6,2
SCCI	0,5
Total CRIs	47,6
Patrimônio Líquido	72,3

Fonte: BV Asset
Data base: 31/01/2022



Vencimento (% CRIs)



Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis

Código bolsa: RNDP11 CNPJ: 15.394563/0001-89

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	28,94%	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	16,69%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380ª	1ª	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	6,6	13,85%	GLP	Gaia Securitizadora	108ª	4ª	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,2	13,11%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizadora	66ª	1ª	18L1179520	dez-18	jan-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,2	12,94%	BR Properties Robocop	True Securitizadora S.A.	98ª	1ª	17G0839884	jul-17	jul-29	CDI +	1,55%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,7	11,94%	ONS	Brazilian Securities	232ª	1ª	12L0033171	dez-12	nov-27	IGPM	6,00%	Mensal	Mensal	Built-to-suit
CRI	0,7	1,48%	Cyrela	Gaia Securitizadora	102ª	4ª	17G0848381	jul-17	jan-23	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	0,5	1,01%	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

Fonte: BV Asset
Data base: 31/01/2022



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).

