

Fundo de Investimento Imobiliário

BB Renda de Papéis

Relatório do Gestor – Novembro 2022



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 157,99

Cota Patrimonial

R\$ 189,52

Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 20,4 milhões

Nº de cotistas

1.079

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 0,3 milhões

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 0,77

Dividend Yield¹

0,41%

Rentabilidade Mensal²

0,33%

Rentabilidade Acum. Anual³

6,98%

Fonte: BV Asset
Data base: 30/11/2022

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.

Novembro 2022

Banco BV
[Site – BB Renda Papéis](#)**Administrador**
BV DTVM S.A.**Gestor**
BV DTVM S.A.**Escriturador das Cotas**
BV DTVM S.A.**Auditor**
PwC**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.br¹ 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

A surpresa baixista do CPI de outubro nos EUA, embora pequena, ajudou a quebrar a dinâmica prevalecente de fortalecimento do dólar perante os principais pares, tanto de países avançados quanto emergentes. Com a inflação ainda bastante elevada por lá, a forte e incisiva normalização da política monetária pelo Fed, tanto em termos absolutos quanto relativos, foi a principal responsável pela atratividade da moeda norte-americana ao longo do ano.

Após alta acumulada de 375 bps do fed funds, com ritmo de 75 bps em cada um dos últimos 4 encontros, o comunicado que se seguiu à reunião do Fomc, no começo do mês, já sugerira reavaliação da intensidade do ajuste, doravante considerando o orçamento já implementado, as defasagens da política monetária e os desenvolvimentos financeiros e econômicos. Portanto, ainda que por desvios de apenas -0,2 p.p. em relação ao esperado para o índice cheio e o núcleo em outubro (CPI: +0,4% m/m vs. proj. +0,6% m/m & Core CPI: +0,5% m/m vs. proj. +0,3% m/m), eles foram o suficiente para, ao menos, ancorar as expectativas de fed funds terminal em torno de 5%.

Embora essa taxa situe-se acima de outras economias avançadas e os dirigentes do Fed insistam em sinalizar que ainda há trabalho a ser feito para trazer a inflação para níveis mais baixos, o mercado passou a dar mais peso aos sinais de maturação do ciclo econômico atual, o qual retroalimentaria a tese de pico na taxa de juros.

Dados mais mistos de atividade econômica nos EUA, como a queda acentuada dos indicadores do setor imobiliário e, mais recentemente, a moderação da indústria, ainda não contaminaram o resiliente mercado de trabalho, este sustentado pelo predominante setor terciário. Todavia, com efeitos cumulativos da política monetária restritiva, esperam-se reflexos mais consistentes com o esperado cenário de recessão da economia americana a partir de meados do ano que vem.

Compartilhamos dessa visão predominante e avaliamos que o patamar atualmente precificado para a política monetária nos EUA já se encontra em patamar restritivo, pelo menos quando a deflacionamos ex-ante pelas expectativas de inflação de médio prazo. Métricas da regra de Taylor do Fed de Atlanta apontam taxas de juros de equilíbrio ainda bastante baixas e próximas de zero, quando se considera o histórico recente.

Outro destaque que ajudou a reativar certo apetite de risco no ambiente internacional foi o tema da reabertura da China a partir de flexibilização das medidas de combate ao Covid-19. Todavia, com os casos ainda crescentes em diversas províncias, em patamares próximos ao pico anterior, em abril deste ano, o processo de idas e vindas levou, por um breve período, a protestos de moradores contrários à reintrodução de tais medidas. Por ora, apesar das adversidades de curto prazo, os sinais do governo chinês parecem agora mais consistentes com uma recalibragem da abordagem restritiva de confinamento (lockdowns). Acreditamos que, passado o pico da atual onda, a atividade econômica irá se recuperar de forma sólida, a exemplo do observado nos países ocidentais.

No cenário doméstico, diferentemente do externo, a eleição à Presidência da chapa oposicionista acabou por elevar o prêmio de risco dos ativos financeiros, notadamente após o governo de transição requisitar um valor para gastos além do teto superior ao que era discutido anteriormente.

Acreditava-se que uma Proposta de Emenda Constitucional (PEC) em torno de R\$ 100 bilhões seria chancelada para atender à extensão do reajuste do Auxílio Brasil de R\$ 600 e outras despesas para 2023, quando, ao longo do ano, a administração PT proporia uma nova regra fiscal que substituisse o teto de gastos. Assim, a proposta de retirar quase o dobro daquele montante de forma permanente do limite constitucional gerou ruídos na avaliação da situação fiscal de curto prazo, enquanto a ausência de uma nova âncora reforçou a percepção de maior risco.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

A reação negativa do mercado financeiro e a incerteza da aprovação da PEC no Congresso apontam para modificações ao longo da tramitação nas Casas. O relator do Orçamento de 2023 e autor da proposta, senador Marcelo Castro (MDB-PI), protocolou-a com prazo definido de 4 anos, com o mesmo valor inicial, porém sinalizou que alterações deverão ser implementadas para se conseguir um consenso entre os parlamentares. Projetos alternativos que reduzem o montante para apenas R\$ 70 a R\$ 80 bilhões, com variações entre duração, servem de contraponto e devem ser apensados ao projeto final a ser debatido. O prazo para conclusão dos trabalhos é limitado e, se eles não forem finalizados até meados de dezembro, soluções alternativas, como a edição de uma medida provisória abrindo crédito extraordinário para contemplar os gastos do programa social, rebatizado como Bolsa Família, poderão ser implementadas pelo novo governo no começo do ano que vem.

As incertezas fiscais impuseram um alerta ao Banco Central, que logo apontou para os riscos de coordenação da política econômica. Um eventual impulso fiscal mais forte do que o antecipado incorreria, tudo mais constante, em uma velocidade mais lenta de convergência da inflação para meta no horizonte relevante ao sustentar a demanda agregada. Neste sentido, as discussões sobre o tamanho do hiato do produto vigente têm ganhado relevância, e a divulgação do PIB do 3T22, juntamente com a revisão da série dos últimos dois anos, reforçou a tese de um hiato do produto mais apertado.

Esperamos que o Copom mantenha, por ora, a taxa Selic estável em 13,75% a.a. Todavia, nosso cenário base de manutenção ao longo do 1S23 está condicionado à aprovação de uma PEC de Transição compatível com as expectativas de mercado. Um desvio muito superior poderia contaminar as expectativas de inflação de médio prazo, levando a ajustes adicionais da política monetária.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 5 papéis, divididos nos setores residencial (R\$ 13,8 milhões, 39,6% do PL), logístico (R\$ 5,7 milhões, 16,4% do PL), built to suit (R\$ 5,16 milhões, 14,8% do PL) e loteamento (R\$ 0,29 milhões, 0,8% do PL). Em relação aos indexadores, 78,1% desta carteira é indexada ao CDI e os 21,9% restantes a índices de inflação (IGP-M).

Conforme aprovado em AGE realizada em 25/04/2022, a administradora do fundo deve realizar amortizações no fundo sempre que este ultrapassar R\$1.000.000 de caixa no fechamento do mês, sempre mantendo o caixa mínimo de R\$200.000,00, o que vem sendo realizado desde então. Com isso, a gestão fica limitada à realização de novas alocações e vem buscando oportunidades de venda dos ativos da carteira na curva ou com pequenos descontos de modo a não prejudicar os cotistas, considerando também que o prazo de vencimento do fundo, adiado nesta mesma AGE, está previsto para 30/10/2024.

No mês de Novembro, o Fundo distribuirá R\$ 0,77 /cota, a ser pago no 10º dia útil do mês de Dezembro – 14/12/22. A distribuição caiu de forma relevante dado as vendas que vêm sendo realizadas dos CRIs da carteira e assim, a redução das receitas.

Composição do Resultado

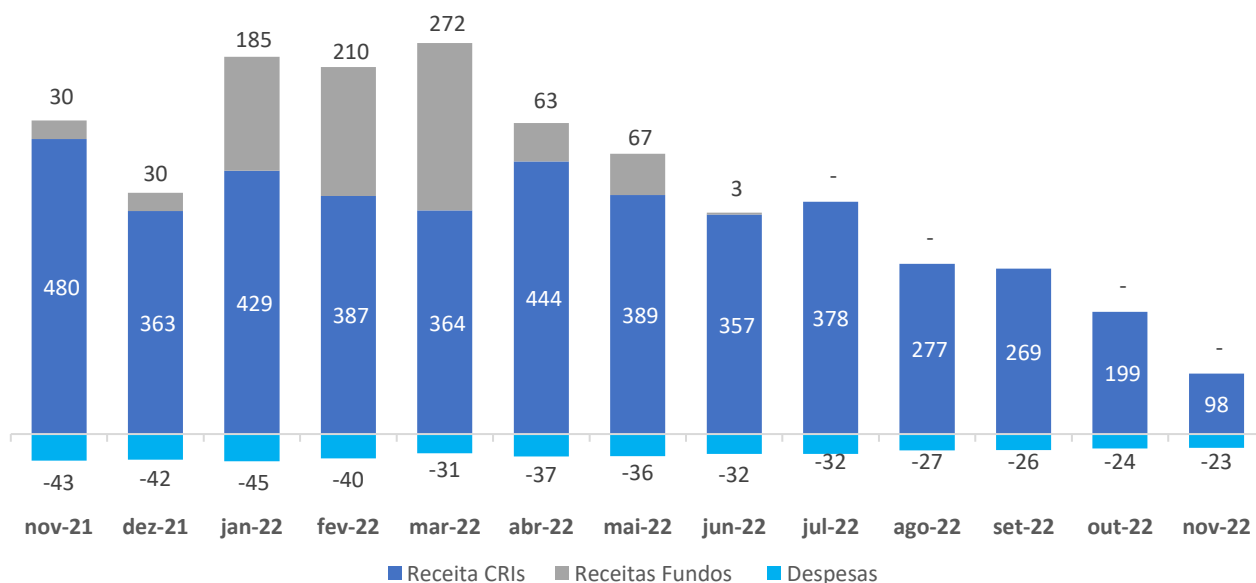
	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	2022
Receita Total	539.266	539.212	544.313	506.844	456.631	360.546	381.101	279.809	277.444	253.538	106.280	4.244.984
Receita CRIs	354.120	329.667	272.243	444.321	389.583	357.349	377.904	277.078	269.011	198.862	98.296	3.368.434
Receita FIs	10.440	10.440	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20.880
Outras Receitas	174.706	199.105	272.070	62.523	67.048	3.197	3.197	2.731	8.433	54.676	7.984	855.670
Despesas Totais	39.097	41.494	31.830	36.635	35.865	32.316	32.316	26.942	25.946	23.624	22.657	348.722
Despesa Administrativa	36.644	33.144	29.980	34.785	21.589	24.427	24.427	19.113	18.459	16.031	15.222	273.821
Outras Despesas	2.453	8.350	1.850	1.850	14.276	7.889	7.889	7.829	7.487	7.593	7.435	74.901
Rendimentos Totais	500.169	497.718	512.483	470.209	420.766	328.230	348.785	252.867	251.498	229.914	83.624	3.896.262
Distribuição por Cota	4,00	3,29	4,76	4,26	3,74	3,58	3,10	2,39	2,29	2,14	0,77	34,32

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

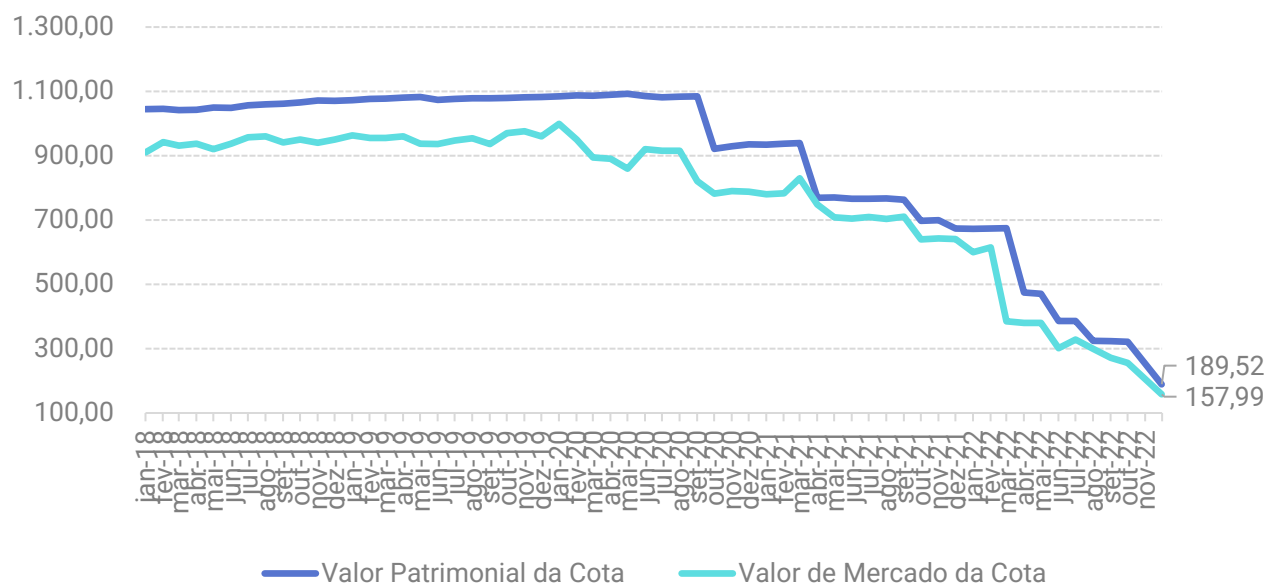
Fonte: BV Asset

Data base: 30/11/2022

Composição dos Rendimentos (R\$ mil)



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



Fonte: BV Asset
Data base: 30/11/2022

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	2,39	2,29	2,14	0,77	

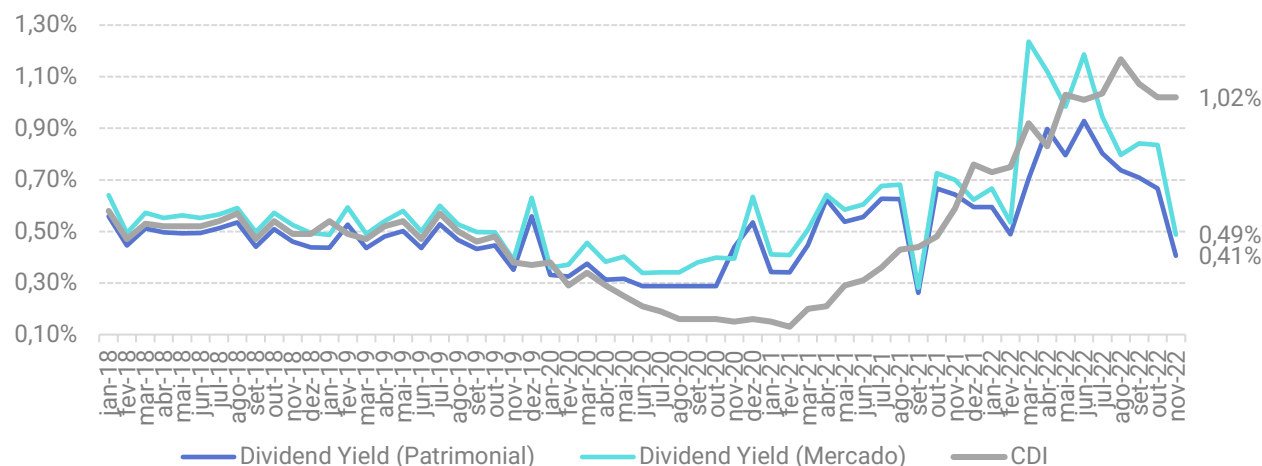
Fonte: BV Asset
Data base: 30/11/2022

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%	0,74%	0,71%	0,67%	0,41%	
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%	0,80%	0,84%	0,84%	0,49%	

Fonte: BV Asset
Data base: 30/11/2022

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%	0,69%	0,38%	0,06%	0,33%		6,98%
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%	-7,83%	-8,57%	-5,02%	-38,04%		-72,88%

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: 30/11/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

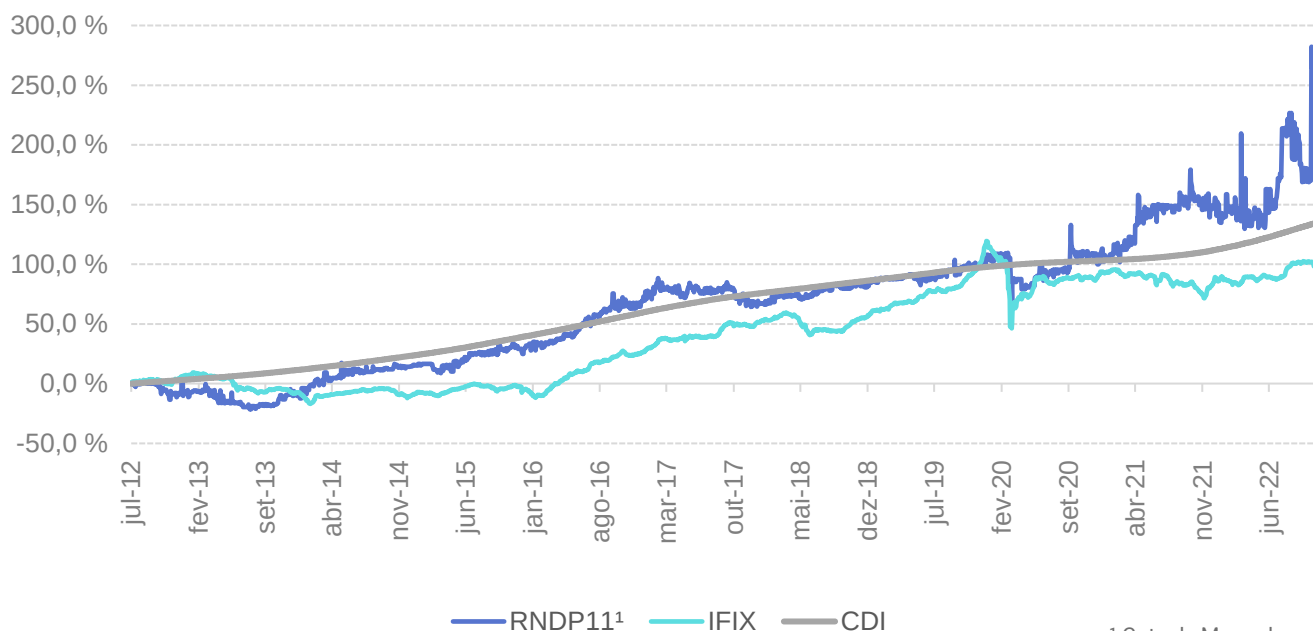
	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
RNDP11 (Cota de Mercado)	-38,04%	-72,88%	-72,79%	249,0%
RNDP11 (Cota Patrimonial)	0,33%	6,98%	14,41%	135,84%
IFIX	-4,15%	2,23%	11,20%	93,52%
CDI	1,02%	11,12%	11,97%	135,70%

¹ Desde 21/07/2012

Fonte: BV Asset e QuntumAxis

Data base: 30/11/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



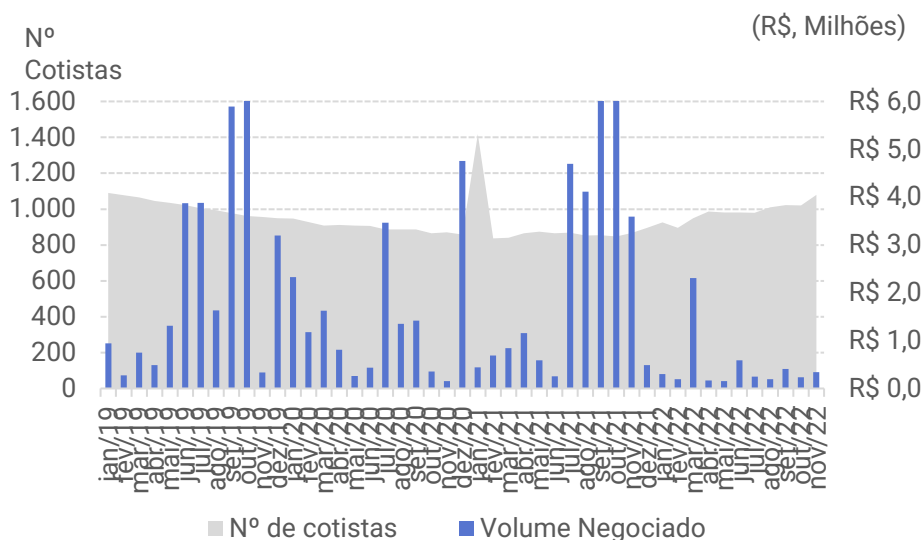
¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuntumAxis
Data base: 30/11/2022

Liquidez

RNDP11 (R\$, milhões)	mês	2022	12 meses
Volume Negociado	0,3	5,1	5,6
Negociações	522	2.133	2.244
Giro ¹	2,0%	30,2%	33,0%

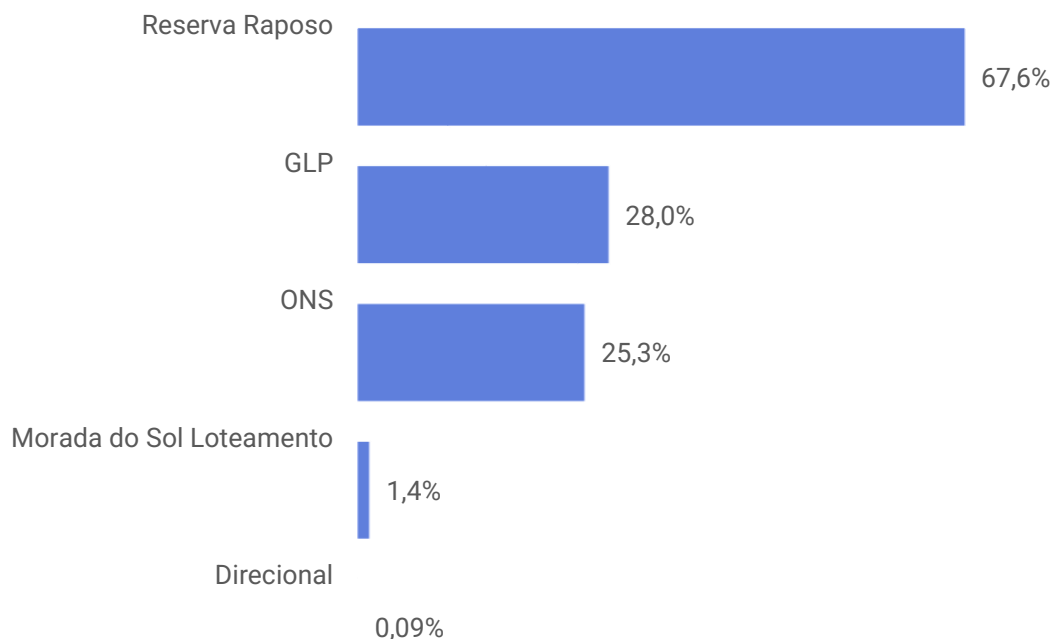
¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3
Data base 30/11/2022



Carteira do Fundo

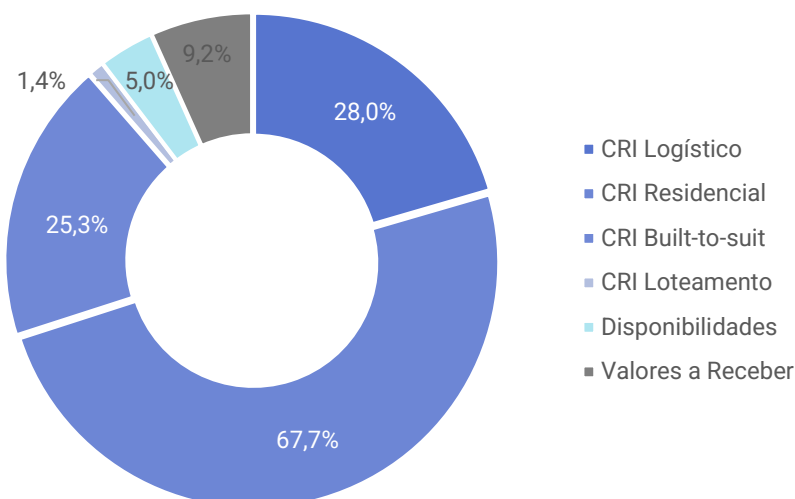
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 30/11/2022

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	5,7
CRI Residencial	13,8
CRI Built-to-suit	5,2
CRI Loteamento	0,3
Disponibilidades	1,0
Valores a Receber	1,9
Despesas do Fundo	-0,3
PDD ¹	-7,2
Patrimônio Líquido	20,4



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.

Fonte: BV Asset

Data base: 30/11/2022

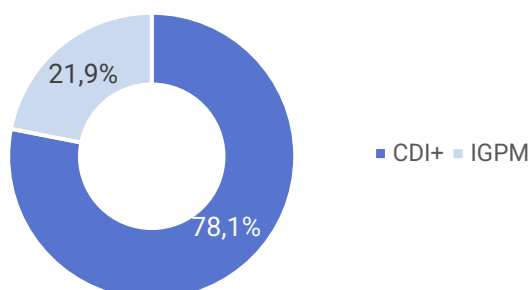
Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	VOLUME (R\$ milhões)
CDI+	19,5
IGPM	5,5
Total CRIs	24,9
Patrimônio Líquido	20,4

Fonte: BV Asset

Data base: 30/11/2022

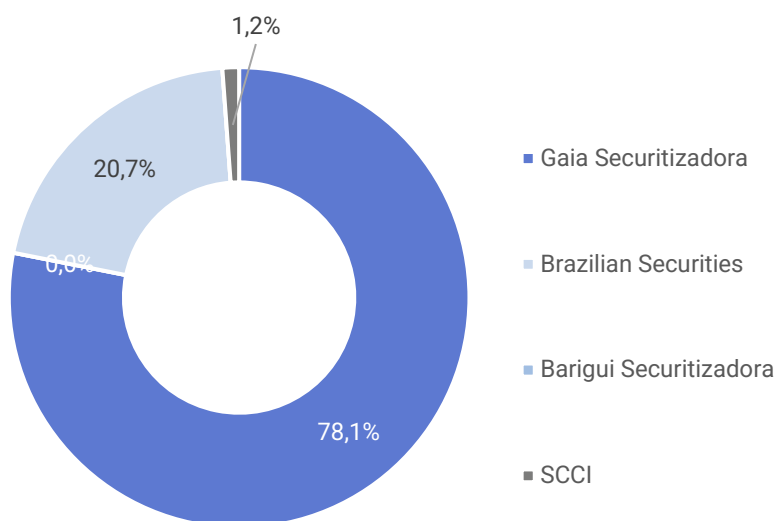


Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	VOLUME (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	19,5
Brazilian Securities	5,2
Barigui Securitizadora	0,0
SCCI	0,3
Total CRIs	24,9
Patrimônio Líquido	20,4

Fonte: BV Asset

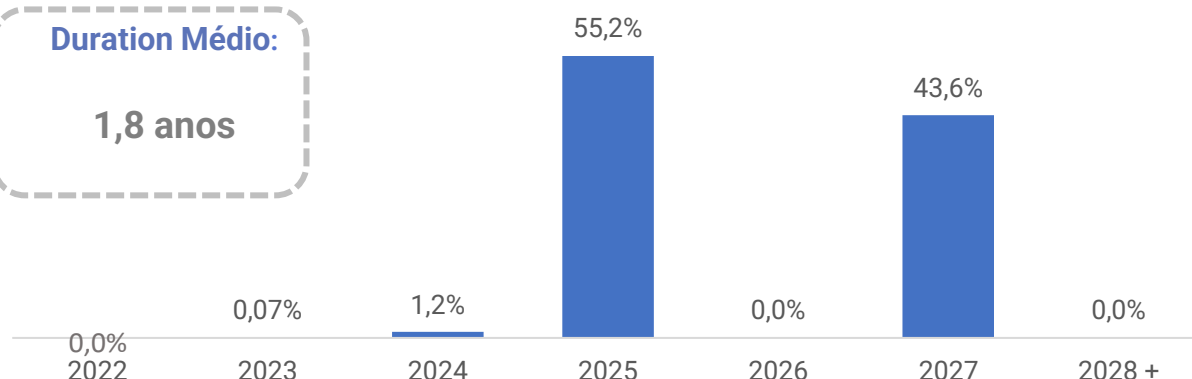
Data base: 30/11/2022



Vencimento (% CRIs)

Duration Médio:

1,8 anos



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	67,59%	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	5,7	28,00%	GLP	Gaia Securitizadora	108ª	4ª	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,2	25,35%	ONS	Brazilian Securities	232ª	1ª	12L0033171	dez-12	nov-27	IGPM	6,00%	Mensal	Mensal	Built-to-suit
CRI	0,3	1,43%	Morada do Sol Loteamento	SCCI	7ª	1ª	14I0096742	set-14	ago-24	IGPM	9,50%	Mensal	Mensal	Loteamento
CRI	0,02	0,09%	Direcional	CIBRASEC	127ª	2ª	09L0003047	dez-09	nov-23	IGPM	8,75%	Mensal	Mensal	Residencial

Fonte: BV Asset
Data base: 30/11/2022

GLP (CDI + 1,0%)



- CRI baseado em contrato de aluguel atípico com a Unilever e contrato tampão com GLP.
- Reajuste do contrato é feito via IPCA (alterado na última assembleia)
- Área bruta locada (ABL): 69.571 m².
- Multa de 0,75% sobre o saldo devedor caso haja rescisão do contrato.
- Início do contrato em 2017 e término em 2027.
- Localização: Rod. Anhanguera Km 71 (Marginal José Mazzali Avenue) – Louveira – SP

ONS - Operador Nacional de Sistema Elétrico (IGP-M + 6,00%)



- CRI baseado em contrato de locação atípico entre a Maxxima Aurora Negócios Imobiliários Ltda. (cedente) e a ONS (devedor).
- Operação conta com garantia de AF de Imóvel localizado na Rua Aurora, 1343 - Bairro Santo Amaro, AF de Quotas, Regime Fiduciário dos Créditos Imobiliários e Reserva de Garantia mínimo equivalente a 2 prestações mensais de aluguel decorrentes do Contrato de Locação, atualizadas pela variação do IGP-M.

Carteira de CRIs

Morada do Sol Loteamento (IGP-M + 9,50%)



- CRI com risco Ellenco Empreendimentos Imobiliários para o desenvolvimento do loteamento Residencial Morada do Sol em São José do Rio Preto.
- Lotes de 200 m – Perfil Baixa Renda/ Primeira Moradia.
- CRI com garantia de Cessão Fiduciária dos Recebíveis com Patrimônio Separado, Fundo de Liquidez, Coobrigação da Ellenco Empreendimentos Imobiliários, Aval, AF de Quotas representativas de 93,45% do capital social da SPE, e Regime Fiduciário.



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).

