

Fundo de Investimento Imobiliário

BB Renda de Papéis

Relatório do Gestor – Dezembro 2022



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 157,01

Cota Patrimonial

R\$ 193,35

Valor Patrimonial do Fundo

R\$ 20,8 milhões

Nº de cotistas

1.107

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 0,2 milhões

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 0,81

Dividend Yield¹

0,42%

Rentabilidade Mensal²

2,46%

Rentabilidade Acum. Anual³

9,62%

Fonte: BV Asset
Data base: 30/12/2022

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.

Dezembro 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

O ano que se inicia traz consigo as perspectivas desafiadoras tanto no ambiente externo quanto no cenário doméstico.

Lá fora, espera-se a conclusão do processo de aperto monetário nas principais economias avançadas. Nos EUA, o Fed deverá ainda ajustar o fed funds nos primeiros encontros de 2023, potencialmente levando-o até 5,1%, de acordo com a mediana das projeções mais recentes feitas pelos dirigentes da instituição, após um orçamento implementado de +425bps ao longo de 2022. Com a proximidade do fim do ciclo monetário, pelo menos no tocante à taxa de juros, pois o balanço da instituição seguirá o curso de encolhimento, é possível moderação adicional no ritmo de ajuste para +25bps, embora esteja condicionado à evolução mais favorável da inflação e/ou flexibilização do mercado de trabalho.

Na Europa, o Banco Central Europeu (BCE) soou mais hawkish na última reunião do ano passado e sinalizou continuidade da alta da taxa básica de juros no passo de +50bps. Atualmente em 2,0%, ela chegaria acima de 3,0% já no segundo trimestre de 2023. O correspondente inglês, por sua vez, também deverá elevar a taxa básica de juros corrente de 3,50% em mais cerca de +100bps até meados do ano.

E até mesmo o Banco Central do Japão deve avançar na remoção da política monetária ultra-acomodatória, seguindo a surpreendente decisão, também na última reunião de 2022, de ampliar a banda de flutuação das taxas de juros dos títulos públicos de 10 anos em +25bps até 0,50%. Neste caso, a troca de comando prevista para abril deverá facilitar potenciais alterações.

Com o término do ciclo monetário em território restritivo, o foco passará a ser o horizonte no qual as taxas de juros ficarão nele. Com os efeitos defasados e inerciais da valorização de imóveis nos aluguéis, por exemplo, e com o mercado de trabalho ainda apresentando baixa ociosidade, a inflação de serviços manter-se-á pressionada ainda por algum tempo.

Neste sentido, esperamos que pelo menos no primeiro semestre de 2023 tenhamos que conviver com patamares de juros ainda elevados. Concomitantemente, o provável cenário de desaceleração econômica ou recessão global moderada ajudará na descompressão do nível geral de preços e permitirá, eventualmente, alguma flexibilização monetária no final do período em questão.

Ainda do lado internacional, a reabertura da economia chinesa após período de controle restritivo da pandemia de Covid-19 no país poderá atenuar os impactos baixistas na economia global. Todavia, o crescimento do PIB para 2023, estimado em torno de 5%, segue envolto de elevada incerteza tanto pelos desdobramentos da própria pandemia quanto por ajustes estruturais no setor imobiliário e questões regulatórias.

Por fim, o conflito entre Rússia e Ucrânia segue sem um desfecho previsível. Os impactos econômicos de curto prazo parecem, por ora, administráveis, pelo menos no que tange à questão energética para os países europeus, predominantemente dependentes do gás russo. Muitos elevaram os estoques ao nível máximo e podem ainda ser ajudados por um inverno menos rigoroso. Mesmo assim, uma eventual escalada da guerra pode gerar mais incertezas à frente.

Do lado doméstico, o foco do início da 3ª administração Lula será a apresentação do novo arcabouço fiscal que substituirá o teto de gastos. Com a aprovação da PEC da Transição na semana anterior ao Natal, que permitirá gastos superiores em até 168 bilhões de reais no ano de 2023 ao instituído pelo regime atual, o governo federal terá até dia 31 de agosto para apresentar a nova proposta.

Concomitantemente, espera-se que outros temas estruturais sejam encaminhados ao Congresso. A definição e a qualidade das propostas serão determinantes para o comportamento dos ativos financeiros e, por consequência, das variáveis macroeconômicas do país.

Ainda sem detalhes sobre a nova regra fiscal, esperamos que a proposta recentemente desenvolvida pelo Tesouro Nacional¹ possa servir de ponto de partida para as discussões. Em linhas gerais, a evolução das despesas do governo passaria a depender de variáveis como nível e tendência da dívida e do resultado primário. Uma eventual combinação favorável com nível baixo de endividamento, tendência de redução da dívida e elevação de superávit primário, se houver, permitiria as despesas crescerem até 2,5p.p. em termos reais.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Especificamente, se implementadas a partir da dívida líquida do governo geral (DLGG) da média de 2022 de 59,4% do PIB comparativamente à média dos três anos anteriores de 2019-2021 de 60,8%, as despesas do governo poderiam crescer +0,5p.p. e mais +0,5p.p. do bônus da melhora do resultado fiscal, o qual seria derivado da comparação da média do biênio de 2021-2022 vs. o período anterior (0,1% do PIB vs. -5,6% do PIB).

Com relação às reformas, esperamos que o governo priorize a tributária, e a nomeação do Bernard Appy para a secretaria sobre o tema reforça essa expectativa. Ele é o responsável pelas propostas em tramitação no Congresso (PEC 110 e PEC 45) que unificam os impostos federais, estaduais e municipais e alteram a incidência da taxa de onde os bens são produzidos para o destino no qual são consumidos. Outra proposta que poderá avançar, ao menos nas discussões, seria a do imposto de renda, com o próprio presidente eleito, Lula, referindo-se às revisões das deduções de gastos com saúde. Embora controversas, medidas que visam aumento da arrecadação a partir de reduções de subsídios também podem ser consideradas.

Em suma, acreditamos que, apesar de ruídos trazidos quando da discussão da PEC da Transição, ainda haja tempo e espaço para o encaminhamento de uma agenda programática de eficiência tributária e ancoragem fiscal de médio prazo que traria ganhos traduzidos em flexibilização das condições financeiras.

Neste sentido, o PIB desaceleraria do bom desempenho do último biênio, registrando um crescimento em torno de 1%. Da inflação, a coordenação da política monetária global restritiva deve reforçar a acomodação dos preços de commodities, já observada ao longo do segundo semestre de 2022, e contribuir conjuntamente com a moderação esperada da inflação de serviços. Todavia, esperamos que ela deva ficar, na melhor das hipóteses, próximo da banda superior da meta de inflação (4,75%), com convergência mais clara para o centro da meta apenas no ano subsequente. Para tanto, a taxa Selic permanecerá nos atuais patamares de 13,75% a.a., pelo menos ao longo do primeiro semestre de 2023, podendo ser flexibilizada gradualmente a partir de então, porém condicionada à evolução favorável dos temas acima discorridos. Do lado fiscal, a permissão de retirar o programa Bolsa Família, até então Auxílio Brasil, levará, no 1º ano do governo, as contas para o vermelho. Novamente, o endereçamento dos riscos fiscais de médio prazo poderá atenuar a piora já contratada para 2023. Do setor externo, não antevemos deterioração do déficit em transações correntes, o qual seguirá em torno de 2% do PIB e suportado pelo robusto ingresso em investimento diretor.

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\$ 5,1 milhões, 14,7% do PL) e loteamento (R\$ 0,275 milhões, 0,8% do PL). Em relação aos indexadores, 78,3% desta carteira é indexada ao CDI e os 21,7% 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\$ 0,81 /cota, a ser pago no 10º dia útil do mês de Janeiro – 13/01/23. 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

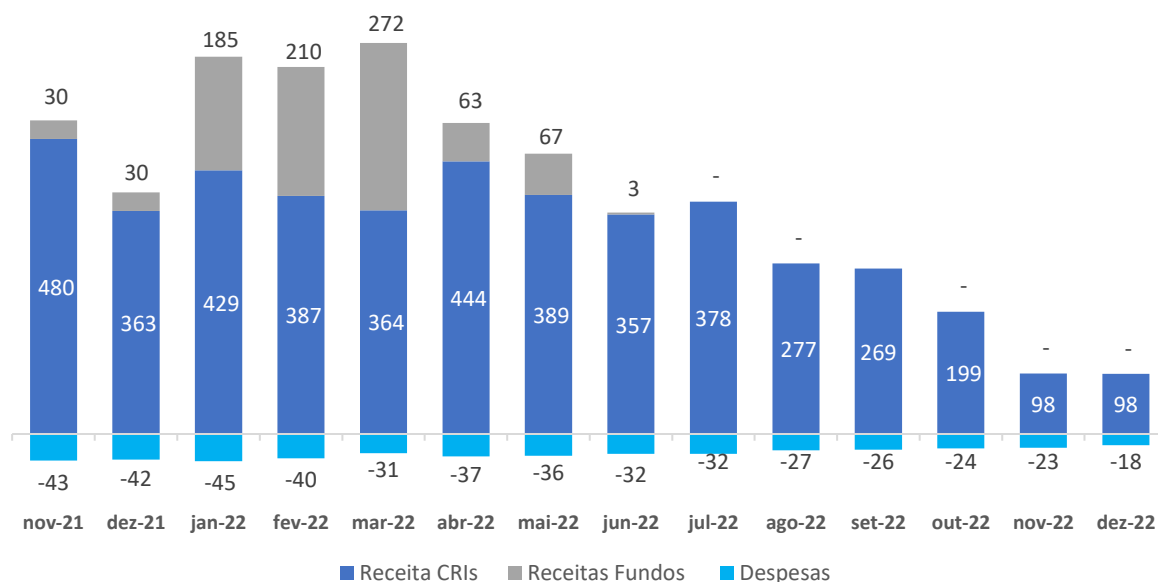
	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	Dez/22	2022
Receita Total	539.266	539.212	544.313	506.844	456.631	360.546	381.101	279.809	277.444	253.538	106.280	105.899	4.244.984
Receita CRIs	354.120	329.667	272.243	444.321	389.583	357.349	377.904	277.078	269.011	198.862	98.296	97.742	3.368.434
Receita FIs	10.440	10.440	0	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	8.157	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	18.316	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	10.789	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	7.527	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	87.583	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	0,81	34,32

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

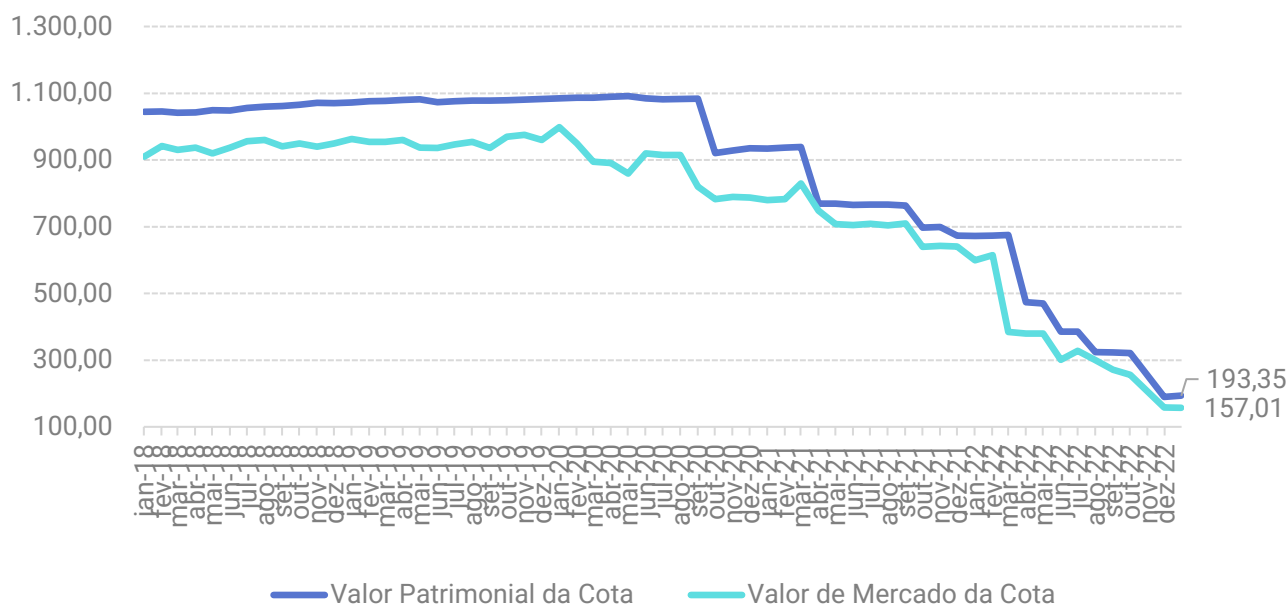
Fonte: BV Asset

Data base: 29/12/2022

Composição dos Rendimentos (R\$ mil)



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



Fonte: BV Asset
Data base: 30/12/2022

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	0,81

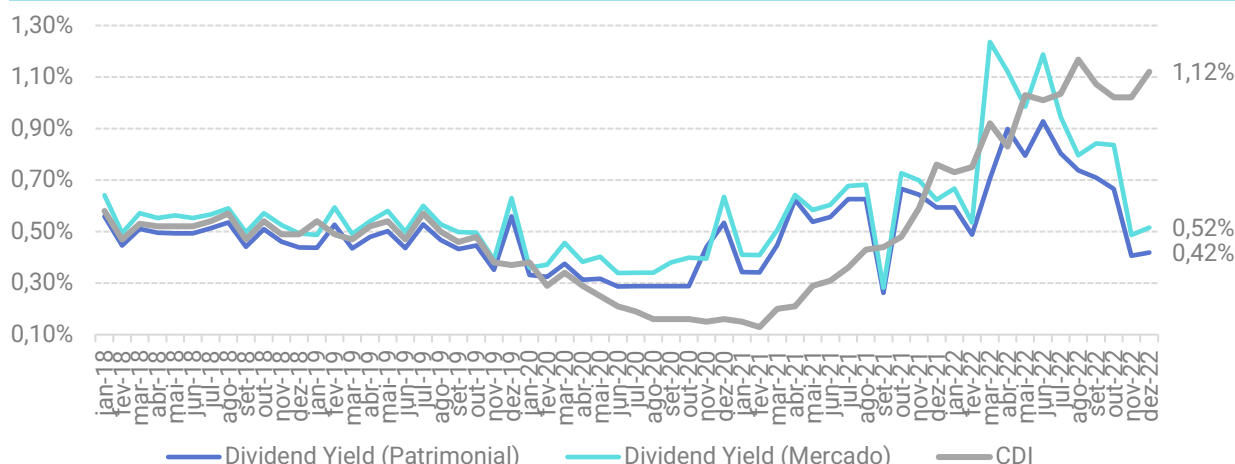
Fonte: BV Asset
Data base: 30/12/2022

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%	0,42%
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%	0,52%

Fonte: BV Asset
Data base: 30/12/2022

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



Fonte: BV Asset
Data base: 30/12/2022

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%	2,46%	9,62%
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%	-0,11%	-72,91%

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.

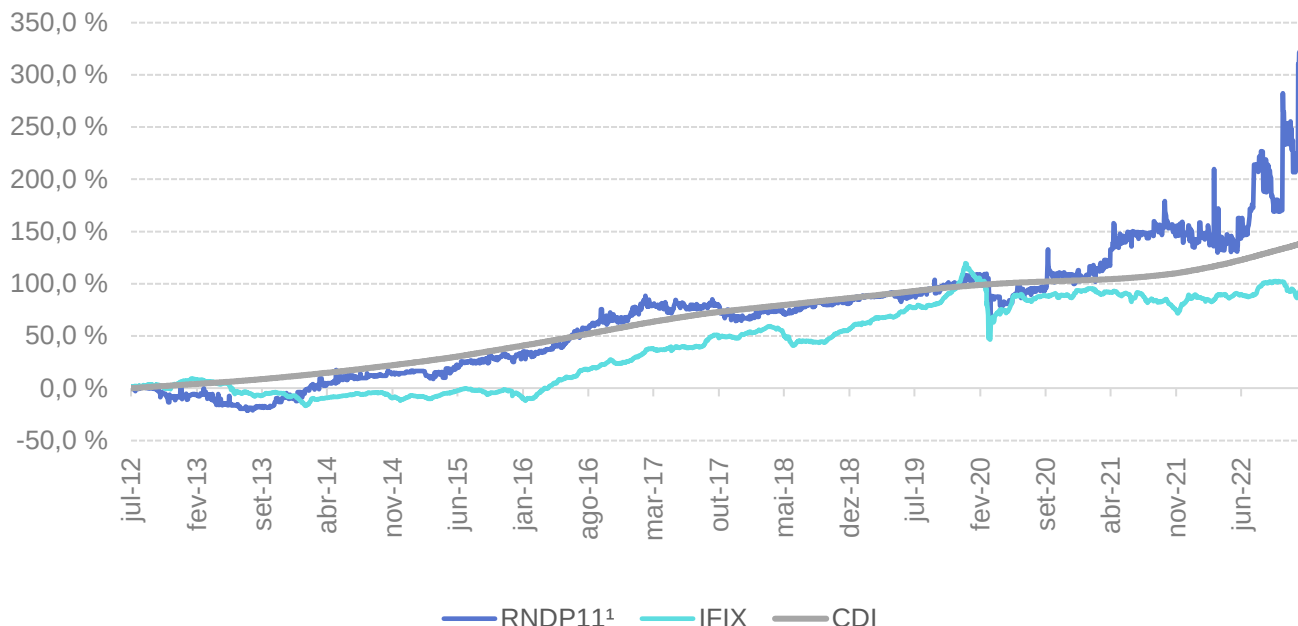
Fonte: BV Asset
Data base: 30/12/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
RNDP11 (Cota de Mercado)	-0,11%	-72,91%	-72,91%	248,6%
RNDP11 (Cota Patrimonial)	2,46%	9,62%	9,62%	141,65%
IFIX	0,00%	2,22%	2,22%	93,51%
CDI	1,12%	12,37%	12,37%	138,35%

¹ Desde 21/07/2012
Fonte: BV Asset e QuntumAxis
Data base: 30/12/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



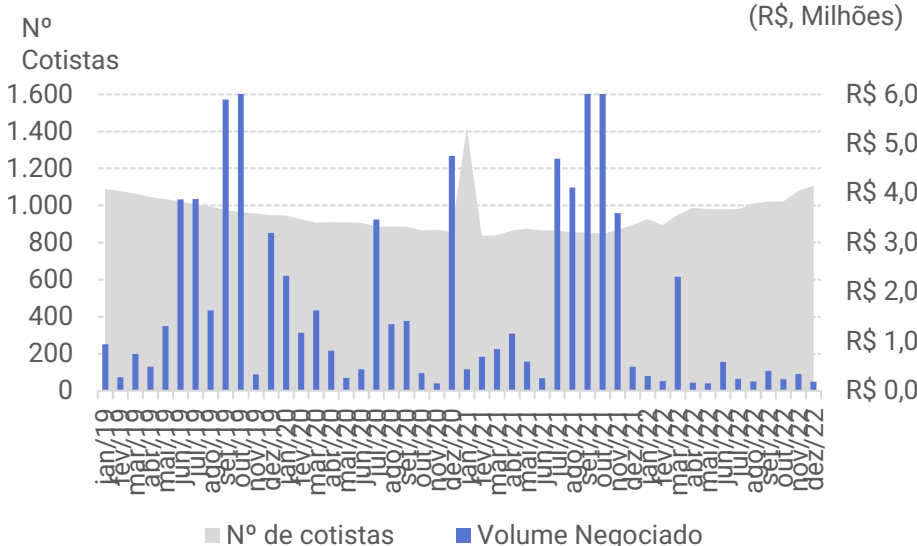
¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuntumAxis
Data base: 30/12/2022

Liquidez

RNDP11 (R\$, milhões)	mês	2022	12 meses
Volume Negociado	0,2	5,3	5,3
Negociações	405	2.538	2.538
Giro ¹	1,1%	31,5%	31,5%

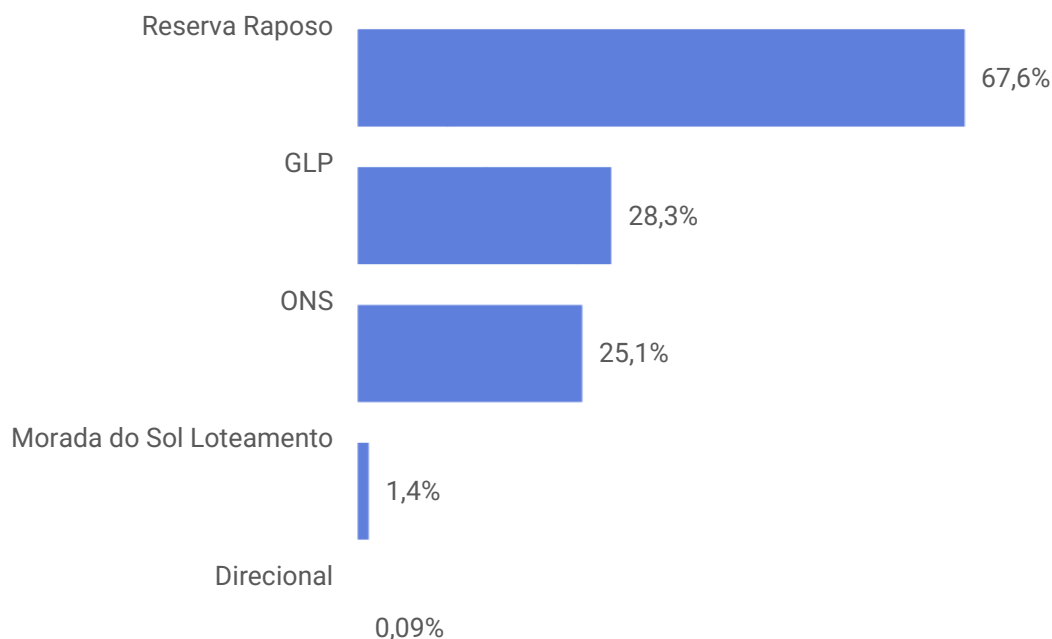
¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3
Data base 30/12/2022



Carteira do Fundo

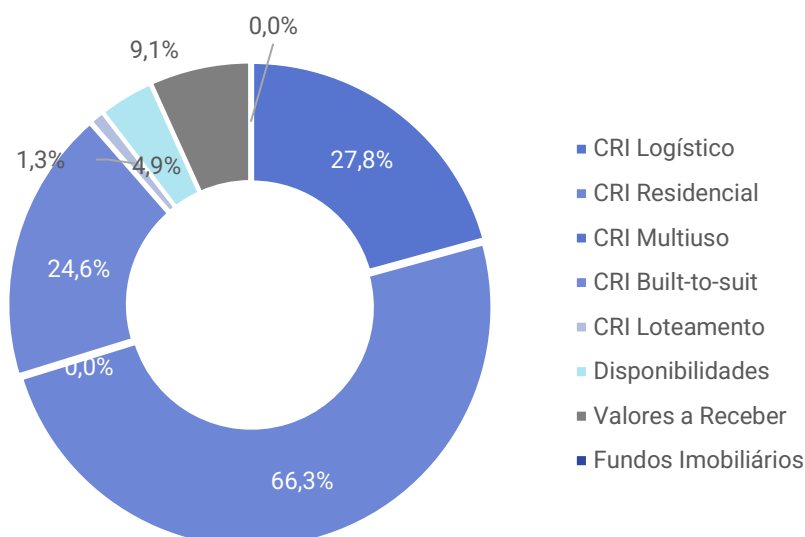
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 30/12/2022

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	5,8
CRI Residencial	13,8
CRI Built-to-suit	5,1
CRI Loteamento	0,3
Disponibilidades	1,0
Valores a Receber	1,9
Despesas do Fundo	-0,3
PDD ¹	-6,8
Patrimônio Líquido	20,8



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.

Fonte: BV Asset

Data base: 30/12/2022

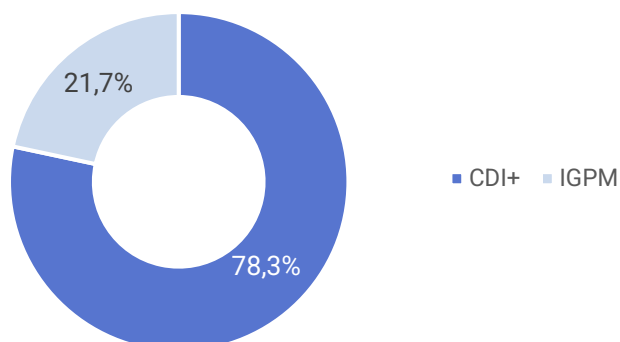
Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	19,5
IGPM	5,4
Total CRIs	24,9
Patrimônio Líquido	20,8

Fonte: BV Asset

Data base: 30/12/2022

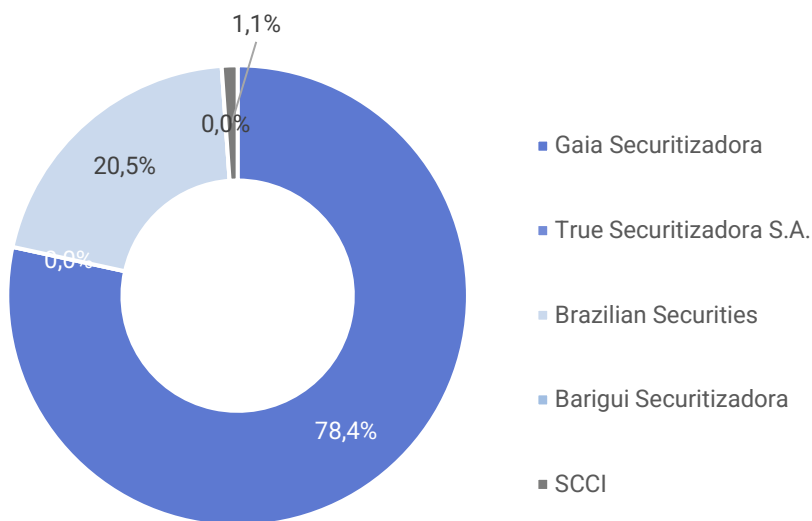


Alocação por Securitizadora (% CRIs)

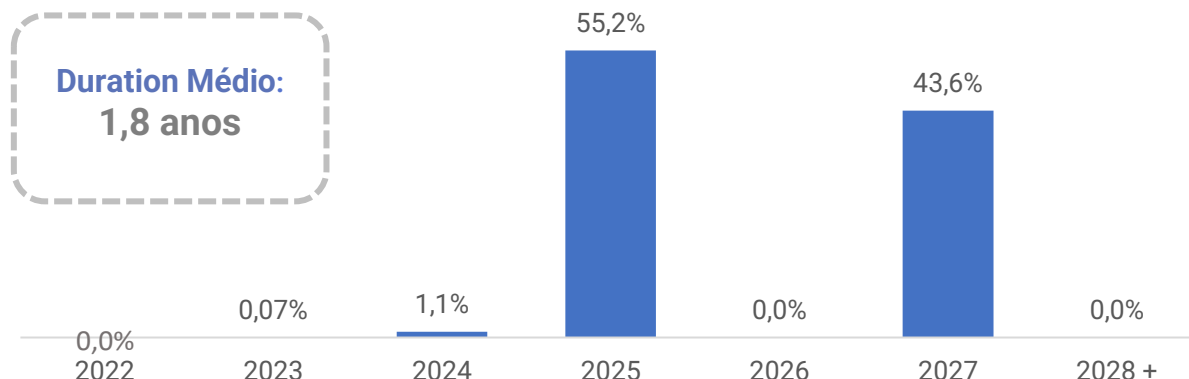
Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	19,5
Brazilian Securities	0,0
Barigui Securitizadora	5,1
SCCI	0,0
Total CRIs	0,3
Patrimônio Líquido	24,9

Fonte: BV Asset

Data base: 30/12/2022



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	66,25%	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	5,8	27,78%	GLP	Gaia Securitizadora	108ª	4ª	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,1	24,58%	ONS	Brazilian Securities	232ª	1ª	12L0033171	dez-12	nov-27	IGPM	6,00%	Mensal	Mensal	Built-to-suit
CRI	0,3	1,33%	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: 30/12/2022

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).

