

Fundo de Investimento Imobiliário

## **BB Renda de Papéis**

---

Relatório do Gestor – Janeiro 2023



## Informações Gerais

**Cota valor de Mercado**

R\$ 154,50

**Cota Patrimonial**

R\$ 192,72

**Valor Patrimonial do Fundo**

R\$ 20,7 milhões

**Nº de cotistas**

1.129

**Liquidez em Bolsa no Mês**

R\$ 0,2 milhões

**Último Provento (R\$/Cota)**

R\$ 0,82

**Dividend Yield<sup>1</sup>**

0,43%

**Rentabilidade Mensal<sup>2</sup>**

4,28%

**Rentabilidade Acum. Anual<sup>3</sup>**

4,28%

Fonte: BV Asset  
Data base: 31/01/2023

## 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.

## Janeiro 2023

**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 PL<sup>1</sup>**Taxa de Performance**  
20% sobre o valor que exceder 100% da Taxa DI<sup>1</sup>**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](mailto:ri.asset@bv.com.br)<sup>1</sup> Para maiores informações, consultar regulamento do fundo.<sup>1</sup> Considera cota patrimonial para fins de cálculo.<sup>2</sup> Rentabilidade Efetiva Mensal: Variação da Cota Patrimonial Ex dividendos considerando os rendimentos distribuídos.<sup>3</sup> Rentabilidade Acumulada desde o início do ano em 02/01/2021.

---

## 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\$ 5,85 milhões, 16,8% do PL), built to suit (R\$ 5,04 milhões, 14,5% do PL) e loteamento (R\$ 0,253 milhões, 0,7% do PL). Em relação aos indexadores, 78,7% desta carteira é indexada ao CDI e os 21,3% 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 Janeiro, o Fundo distribuiu R\$ 0,82 /cota, a ser pago no 10º dia útil do mês de Fevereiro – 14/02/23. A distribuição caiu de forma relevante dado as vendas que vêm sendo realizada a venda dos CRIs da carteira.

## Composição do Resultado

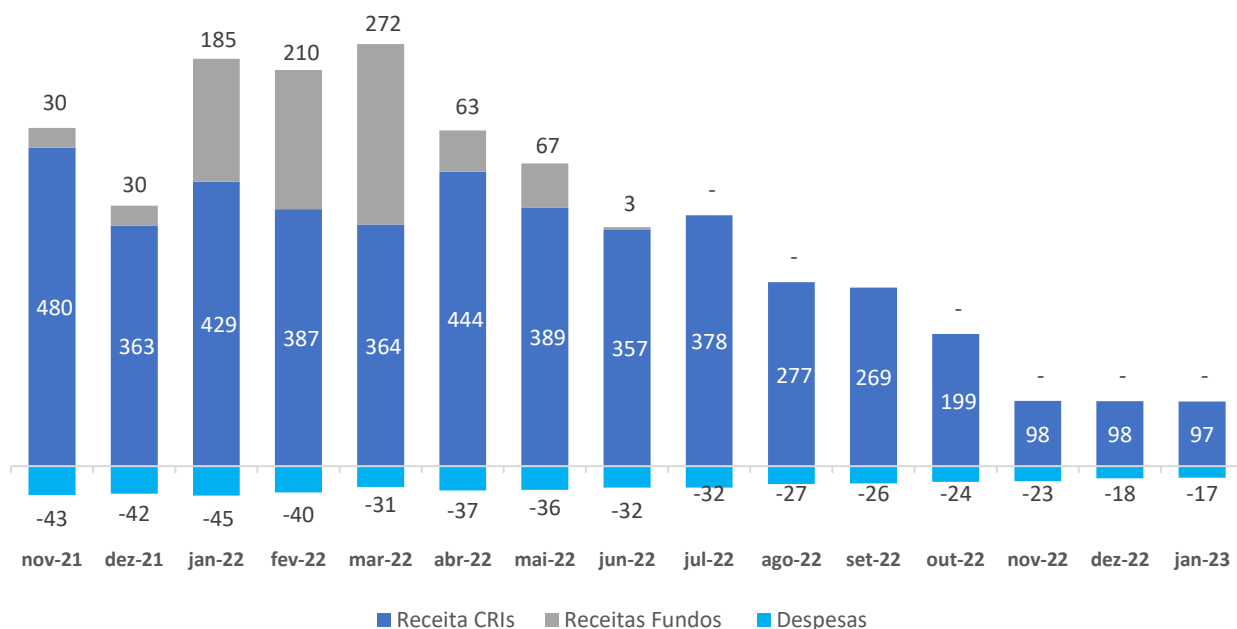
| 1º Semestre/22 | jul/22  | ago/22  | set/22  | out/22  | nov/22  | dez/22  | 2022             | jan/23  |
|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------------------|---------|
| 2.946.812      | 381.101 | 279.809 | 277.444 | 253.538 | 106.280 | 105.899 | <b>7.297.695</b> | 105.517 |
| 2.147.283      | 377.904 | 277.078 | 269.011 | 198.862 | 98.296  | 97.742  | <b>5.613.459</b> | 97.359  |
| 20.880         | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | <b>41.760</b>    | 0       |
| 778.649        | 3.197   | 2.731   | 8.433   | 54.676  | 7.984   | 8.157   | <b>1.642.476</b> | 8.158   |
| 0              |         |         |         |         |         |         |                  |         |
| 217.237        | 32.316  | 26.942  | 25.946  | 23.624  | 22.657  | 18.316  | <b>584.276</b>   | 17.429  |
| 180.569        | 24.427  | 19.113  | 18.459  | 16.031  | 15.222  | 10.789  | <b>465.180</b>   | 9.902   |
| 36.668         | 7.889   | 7.829   | 7.487   | 7.593   | 7.435   | 7.527   | <b>119.096</b>   | 7.527   |
| 0              |         |         |         |         |         |         |                  |         |
| 2.729.575      | 348.785 | 252.867 | 251.498 | 229.914 | 83.624  | 87.583  | <b>8.540.596</b> | 88.087  |
| 23,63          | 3,10    | 2,39    | 2,29    | 2,14    | 0,77    | 0,81    | <b>58,76</b>     | 0,82    |

<sup>1</sup> A distribuição ocorre no 10º dia útil do mês subsequente.

Fonte: BV Asset

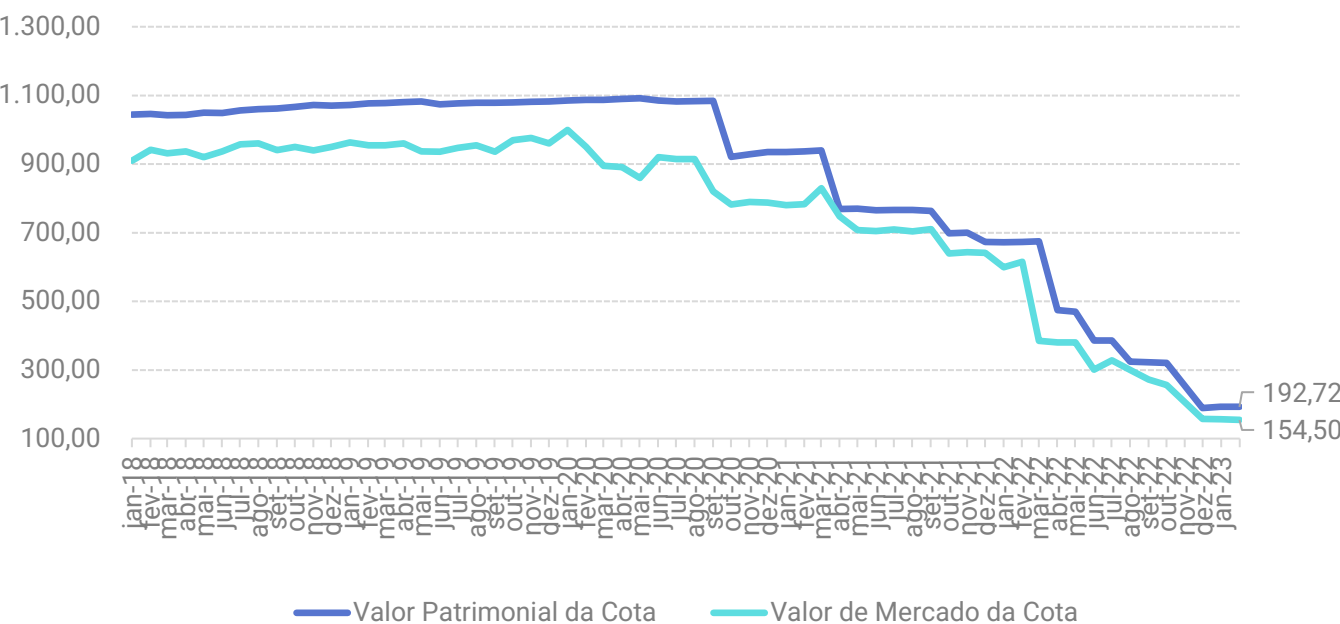
Data base: 31/01/2023

## Composição dos Rendimentos (R\$ mil)



Fonte: BV Asset  
Data base: 31/01/2023

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



Fonte: BV Asset  
Data base: 31/01/2023

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 |
| 2023 | 0,82 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

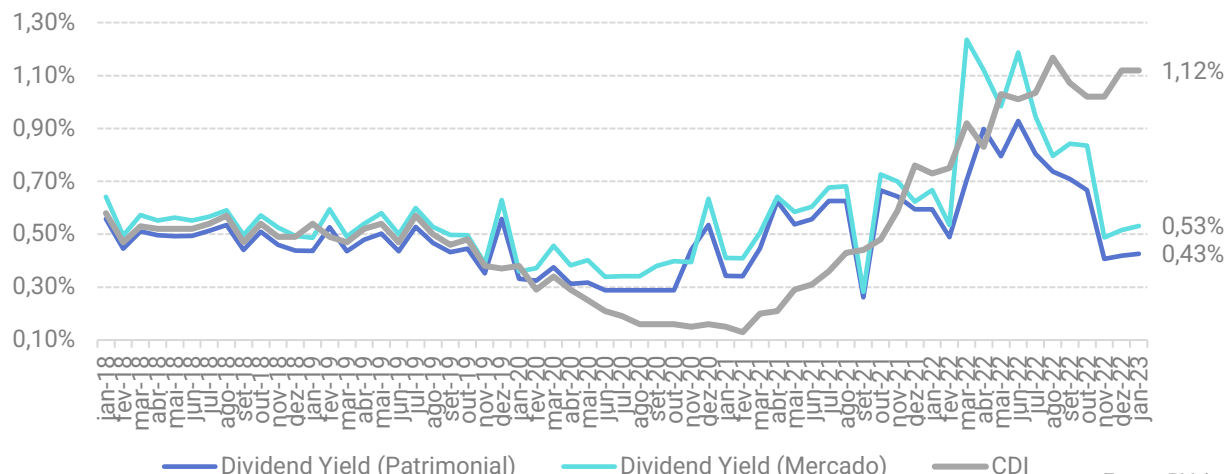
Fonte: BV Asset  
Data base: 31/01/2023

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% |
|             | 2023 | 0,43% |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 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% |
|             | 2023 | 0,53% |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |

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

## Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



## Rentabilidade Mensal (%)

|                                           | Ano  | Jan    | Fev    | Mar     | Abr    | Mai    | Jun     | Jul    | Ago    | Set    | Out    | Nov     | Dez    | Acumulado |
|-------------------------------------------|------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|-----------|
| Rentabilidade Efetiva Mensal <sup>1</sup> | 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%     |
|                                           | 2023 | 4,28%  |        |         |        |        |         |        |        |        |        |         |        | 4,28%     |
| Rentabilidade de Mercado <sup>2</sup>     | 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%   |
|                                           | 2023 | -1,08% |        |         |        |        |         |        |        |        |        |         |        | -1,08%    |

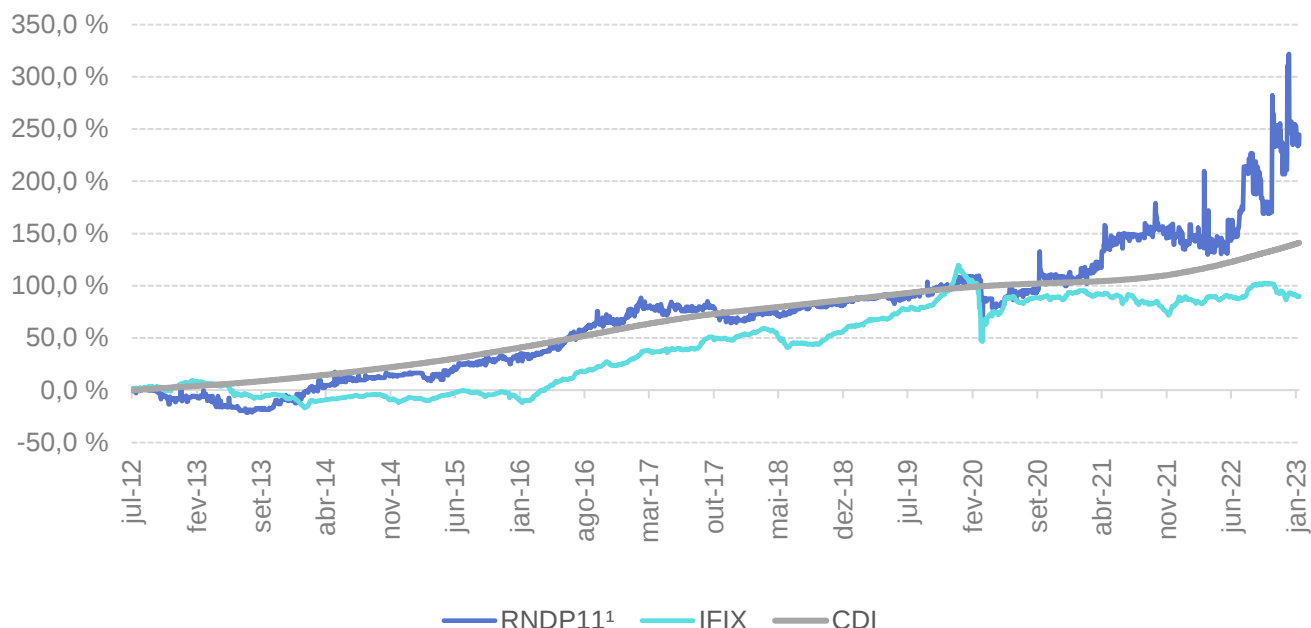
Fonte: BV Asset  
Data base: 31/01/2023

## Rentabilidade Acumulada vs. Índices

|                              | Mês    | Ano    | 12 Meses | Desde o início <sup>1</sup> |
|------------------------------|--------|--------|----------|-----------------------------|
| RNDP11<br>(Cota de Mercado)  | -1,08% | -1,08% | -71,54%  | 244,8%                      |
| RNDP11<br>(Cota Patrimonial) | 4,28%  | 4,28%  | 13,77%   | 151,99%                     |
| IFIX                         | -1,60% | -1,60% | 1,59%    | 88,00%                      |
| CDI                          | 1,12%  | 1,12%  | 12,81%   | 142,00%                     |

<sup>1</sup> Desde 21/07/2012  
Fonte: BV Asset e QuntumAxis  
Data base: 31/01/2023

## Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



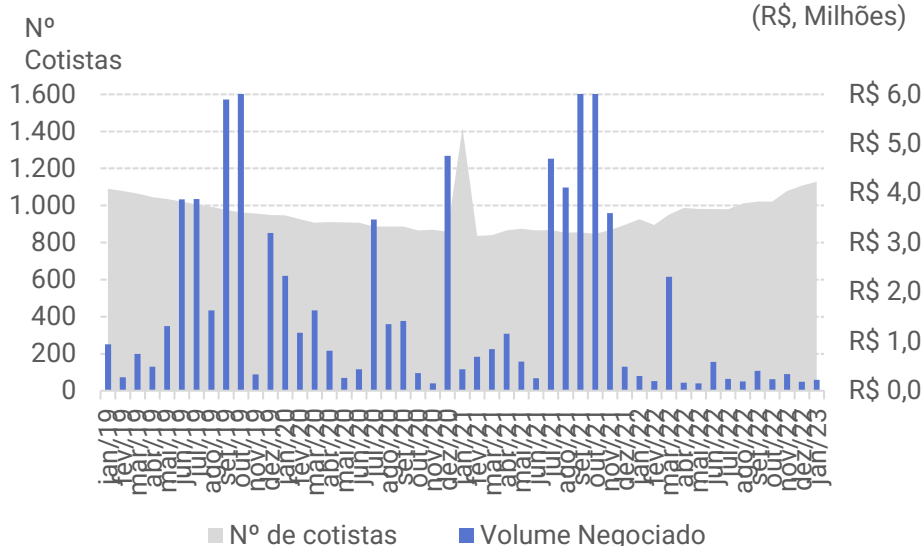
<sup>1</sup> Cota de Mercado  
Fonte: BV Asset e QuntumAxis  
Data base: 31/01/2023

## Liquidez

| RNDP11 (R\$, milhões) | mês  | 2023 | 12 meses |
|-----------------------|------|------|----------|
| Volume Negociado      | 0,2  | 0,2  | 5,2      |
| Negociações           | 521  | 521  | 2.929    |
| Giro <sup>1</sup>     | 1,4% | 1,4% | 31,5%    |

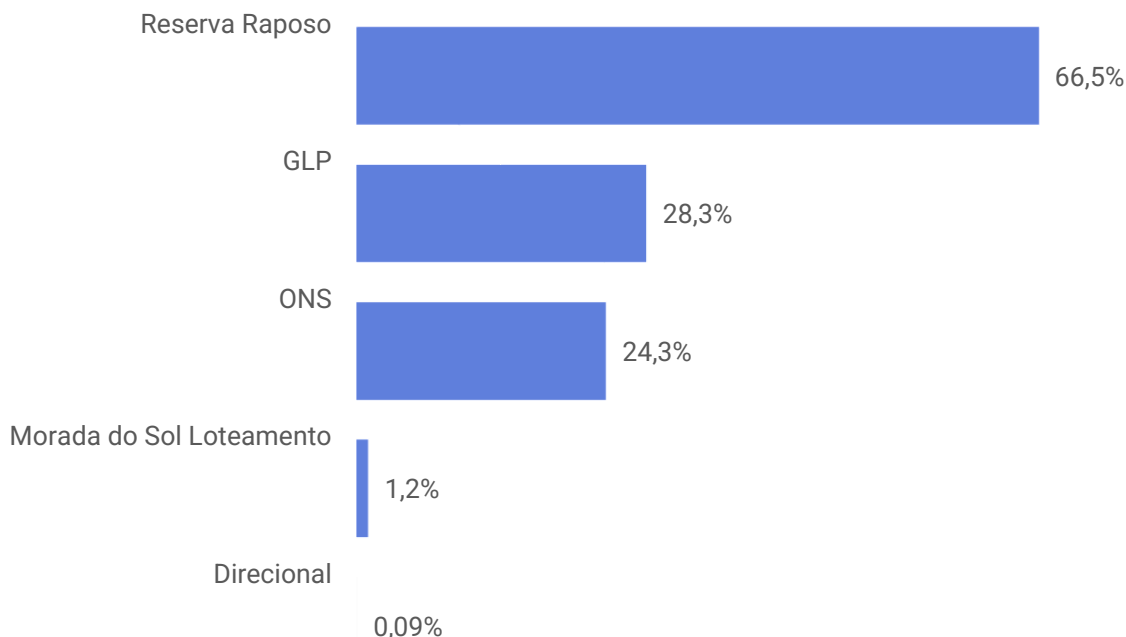
<sup>1</sup> Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3  
Data base 31/01/2023



## Carteira do Fundo

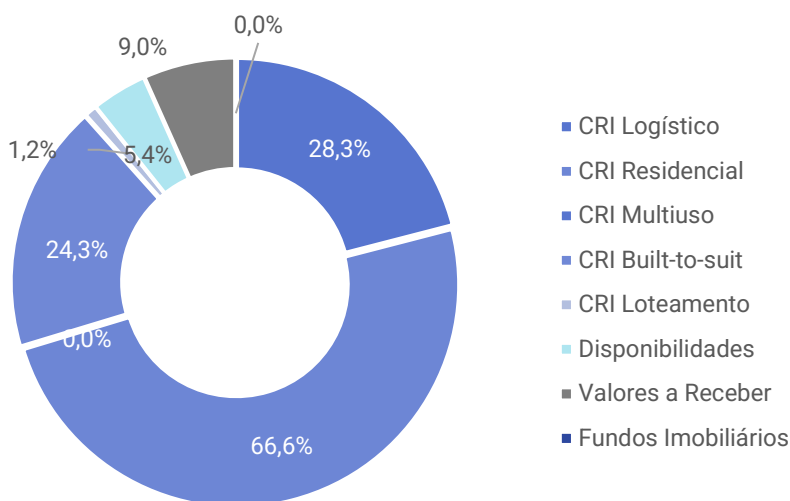
### Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset  
Data base: 31/01/2023

### Classificação por Segmento (% PL)

| Tipo de Operação   | Volume (R\$ milhões) |
|--------------------|----------------------|
| CRI Logístico      | 5,9                  |
| CRI Residencial    | 13,8                 |
| CRI Built-to-suit  | 5,0                  |
| CRI Loteamento     | 0,3                  |
| Disponibilidades   | 1,1                  |
| Valores a Receber  | 1,9                  |
| Despesas do Fundo  | -0,3                 |
| PDD <sup>1</sup>   | -6,9                 |
| Patrimônio Líquido | 20,7                 |



<sup>1</sup> PDD de CRI para fins de marcação a mercado.

Fonte: BV Asset

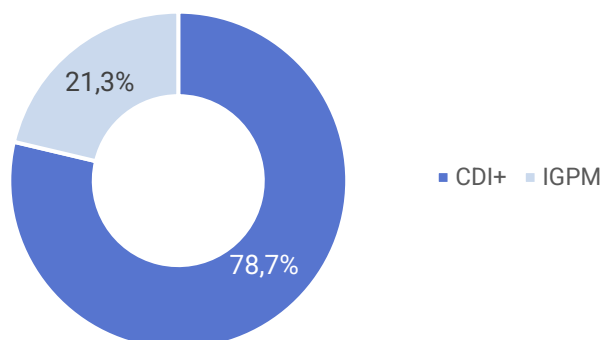
Data base: 31/01/2023

## Carteira do Fundo

### Alocação por Indexador (% CRIs)

| Indexador                 | Volume<br>(R\$ milhões) |
|---------------------------|-------------------------|
| CDI+                      | 19,6                    |
| IGPM                      | 5,3                     |
| <b>Total CRIs</b>         | <b>24,9</b>             |
| <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>20,7</b>             |

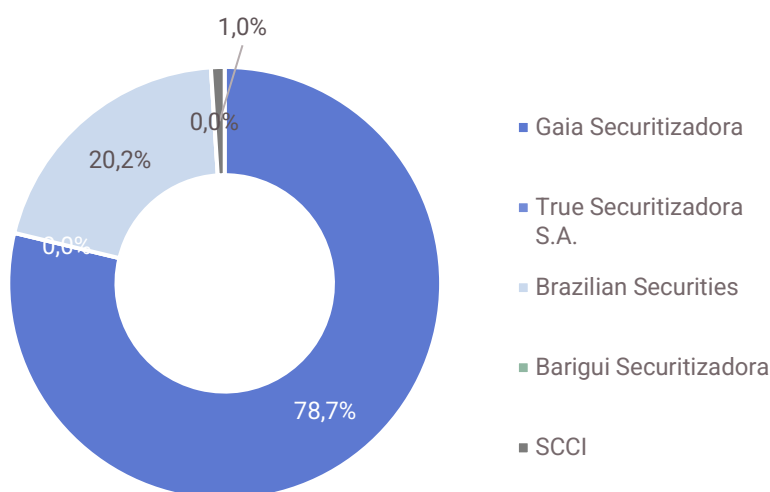
Fonte: BV Asset  
Data base: 31/01/2023



### Alocação por Securitizadora (% CRIs)

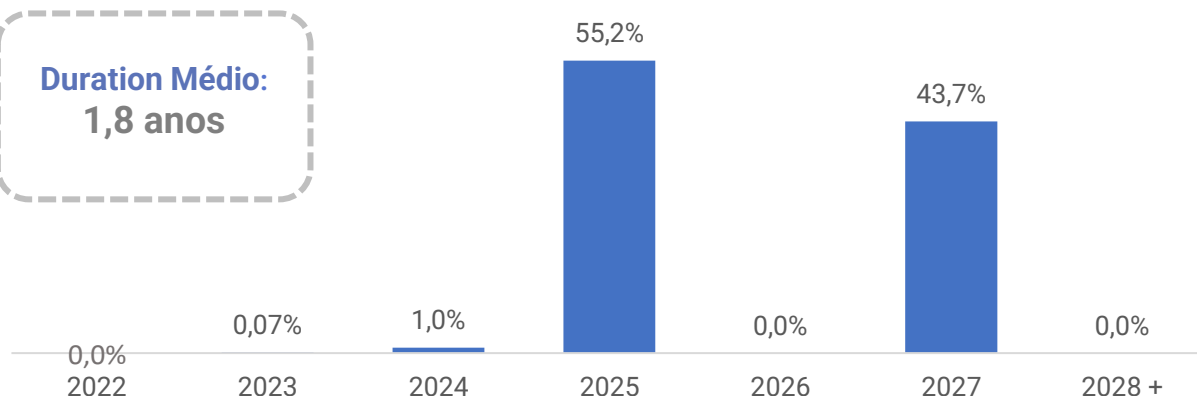
| Tipo de Operação          | Volume<br>(R\$ milhões) |
|---------------------------|-------------------------|
| Gaia Securitizadora       | 19,6                    |
| Brazilian Securities      | 5,0                     |
| Barigui Securitizadora    | 0,0                     |
| SCCI                      | 0,3                     |
| <b>Total CRIs</b>         | <b>24,9</b>             |
| <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>20,7</b>             |

Fonte: BV Asset  
Data base: 31/01/2023



### Vencimento (% CRIs)

**Duration Médio:**  
**1,8 anos**



Fonte: BV Asset  
Data base: 31/01/2023

## 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              | 66,47% | 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   | 5,9               | 28,29% | GLP                      | Gaia Securitizadora  | 108ª  | 4ª      | 18F0879293 | jun-18       | jul-27     | CDI +     | 1,00%              | Mensal                         | Mensal              | Logístico     |
| CRI   | 5,0               | 24,35% | ONS                      | Brazilian Securities | 232ª  | 1ª      | 12L0033171 | dez-12       | nov-27     | IGPM      | 6,00%              | Mensal                         | Mensal              | Built-to-suit |
| CRI   | 0,3               | 1,22%  | 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: 31/01/2023

### 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](http://www.bancobv.com.br)

**B3**

[www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)

**CVM**

[cvmweb.cvm.gov.br](http://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](http://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](http://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](mailto: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).

