

BB Renda Corporativa

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Dezembro 2023

Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda Corporativa

Ticker: BBRC11 CNPJ: 12.681.340/0001-04

Administrador
BV DTVM S.A.

Gestor
BV DTVM S.A.

Escriturador das Cotas
BV DTVM S.A.

Auditor
PwC

Início de Negociação na B3
20/06/2011

Prazo do Fundo
Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas
1.590.000

Público Alvo
Investidores em geral

Taxa de Administração
0,60% a.a.

Taxa de Performance
Não há

Distribuição de Rendimentos
Mensal, com pagamento no 10º dia útil do mês

Objetivo do fundo
O Fundo foi criado com o objetivo de adquirir imóveis, para adaptá-los e alugá-los ao Banco do Brasil pelo prazo inicial de 10 anos (contrato atípico), proporcionando aos cotistas renda mensal advinda da locação. O Fundo possui 20 imóveis, localizados no Estado de São Paulo.

Relações com Investidores
ri.asset@bv.com.br

Site
<https://bbrendacorporativa.bv.com.br/>

Principais Indicadores

Rendimentos

Rendimento por Cota

R\$ 1,13

Dividend Yield Mensal

0,97%

Dividend Yield Anualizado

11,63%

Valuation

Cota Fechamento

R\$ 116,60

Cota Patrimonial

R\$ 102,54

Valor de Mercado

R\$ 185,4 MM

Valor Patrimonial

R\$ 163,0 MM

P/VP

1,14

Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 164 mil

Número de Negócios no Mês

2.014

Número de Cotistas

9.493

Portfólio

Ativos

20

Área Bruta Locável (m²)

14.995

Vacância Física

5,4%

Vacância Financeira

6,9%

Comentário do Gestor

No mês de dezembro, o fundo anunciou via [fato relevante](#) a operação de permuta da Ag. Estilo Indianópolis. A operação totaliza R\$ 23.000.000,00, 153% acima do valor patrimonial do imóvel, e será paga da seguinte forma:

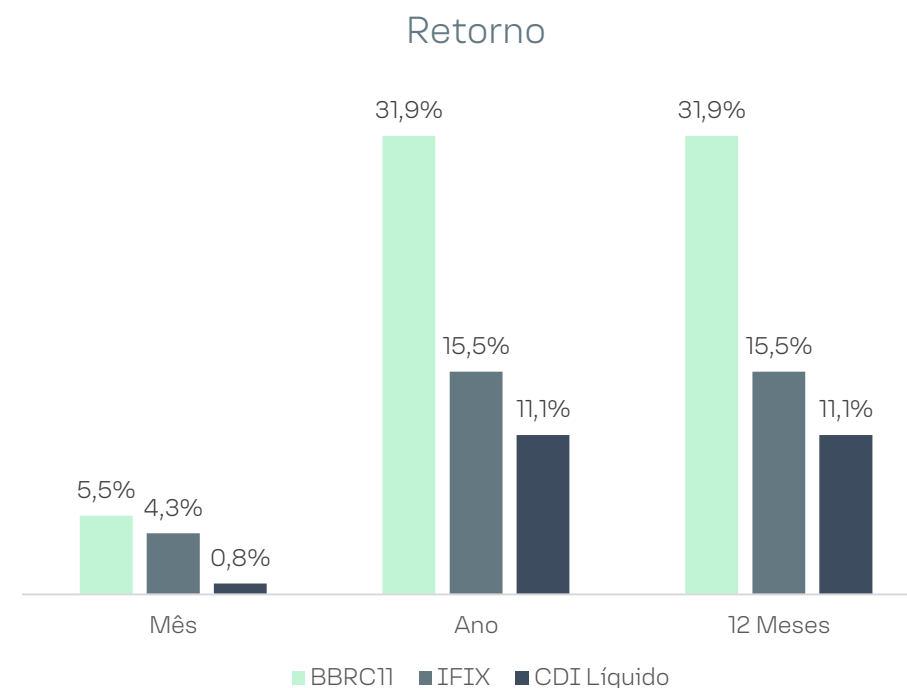
- i. R\$ 5.000.000,00 em permuta física de imóvel comercial urbano com 420 m² e 7 vagas de garagem em local próximo à atual agência, o qual será adaptado para as operações do Banco do Brasil em até 18 meses da superação das condições resolutivas;
- ii. R\$ 8.000.000,00 em permuta física de imóvel comercial urbano caracterizado como “fachada ativa” com 685 m² e 8 vagas de garagem, localizado na região de Pinheiros que deverá ser entregue até agosto de 2026;
- iii. R\$ 10.000.000,00 em dinheiro a serem pagos em 4 parcelas semestrais consecutivas no valor de R\$ 2.500.000,00 cada, vencendo-se a primeira no primeiro dia útil do 6º mês subsequente ao registro de incorporação do empreendimento ou em 05 de julho de 2025, o que ocorrer primeiro.

O valor será corrigido por 100% do CDI a partir do registro de incorporação do empreendimento a ser erigido no local ou a partir de 12 meses da data da superação das condições resolutiva, o que ocorrer primeiro.

Em complemento, a permutante efetuará o pagamento de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) mensalmente, a partir do mês subsequente a superação das condições resolutivas até a data da entrega do imóvel descrito no item (iii) acima, e o valor será corrigido por IPCA a partir da data do primeiro pagamento.

A operação está sujeita ao cumprimento de condições precedentes, que deverão ser atendidas até 29 de março de 2024.

No mês, também conforme [fato relevante](#), foi feita a reavaliação anual do ativo do fundo, realizado pela empresa CBRE, resultando em um valor de R\$ 156.000.000,00 (4,6% abaixo do valor contábil anterior).



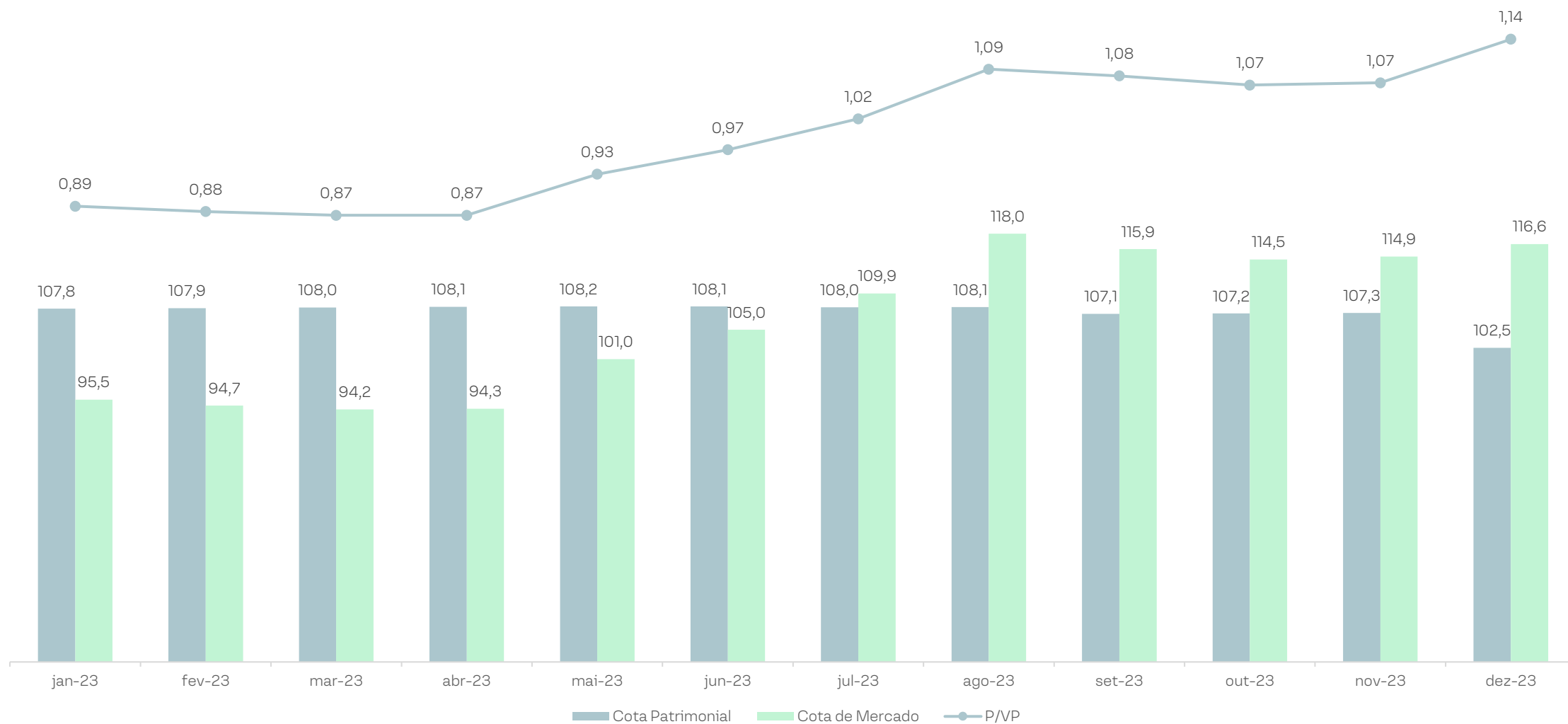
DRE Gerencial

| | out-23 | nov-23 | dez-23 | Semestre | Ano |
|------------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------|-------------|
| Total de Receitas | 2.010.642 | 2.004.389 | 2.007.130 | 12.002.665 | 23.248.929 |
| Aluguel de Imóveis | 1.942.159 | 1.947.227 | 1.950.194 | 11.628.404 | 22.505.299 |
| Receita Financeira | 68.483 | 57.162 | 56.937 | 374.261 | 743.629 |
| Outras Receitas | - | - | - | - | - |
| Despesas Total | (93.662) | (302.757) | (179.849) | (1.029.912) | (2.185.622) |
| Despesas Imobiliárias | (1.961) | (44.791) | (79.927) | (172.187) | (238.299) |
| Despesas Operacionais | (9.484) | (172.296) | (18.326) | (340.767) | (917.898) |
| Taxa de Administração | (82.216) | (85.671) | (81.596) | (516.958) | (1.029.425) |
| Resultado | 1.916.980 | 1.701.632 | 1.827.281 | 10.972.753 | 21.063.306 |
| Resultado por Cota | 1,21 | 1,07 | 1,15 | 6,90 | 13,25 |
| Rendimento por Cota | 1,13 | 1,13 | 1,13 | 6,78 | 12,96 |
| Proporção Distribuída | 93,7% | 105,6% | 98,3% | 98,2% | 97,8% |
| Investimentos / Benfeitorias | - | - | - | - | (99.780) |

Composição do Resultado

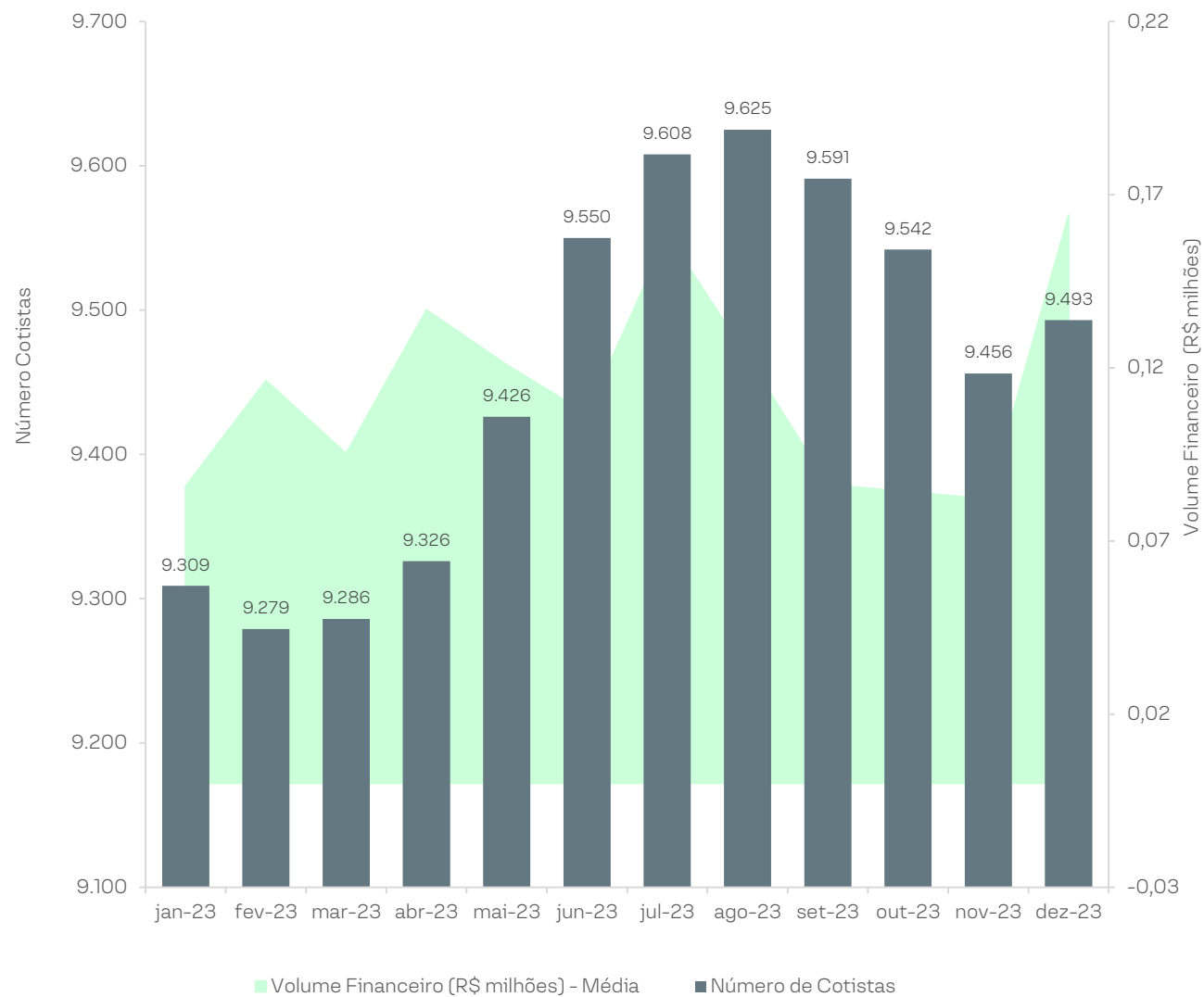


Evolução da Cota



Mercado Secundário

- O Fundo encerrou o mês com 9.493 cotistas, representando um crescimento de 0,4% quando comparado ao mês passado, e um aumento de 2,0% nos últimos 12 meses;
- Já o volume negociado no mercado secundário durante o mês foi de R\$ 164 mil.



Rentabilidade

| | Mês | Ano | 12 Meses | Desde início |
|-------------|------|-------|----------|--------------|
| BBRC11 | 5,5% | 31,9% | 31,9% | 193,7% |
| IFIX | 4,3% | 15,5% | 15,5% | 218,0% |
| CDI Líquido | 0,8% | 11,1% | 11,1% | 170,6% |

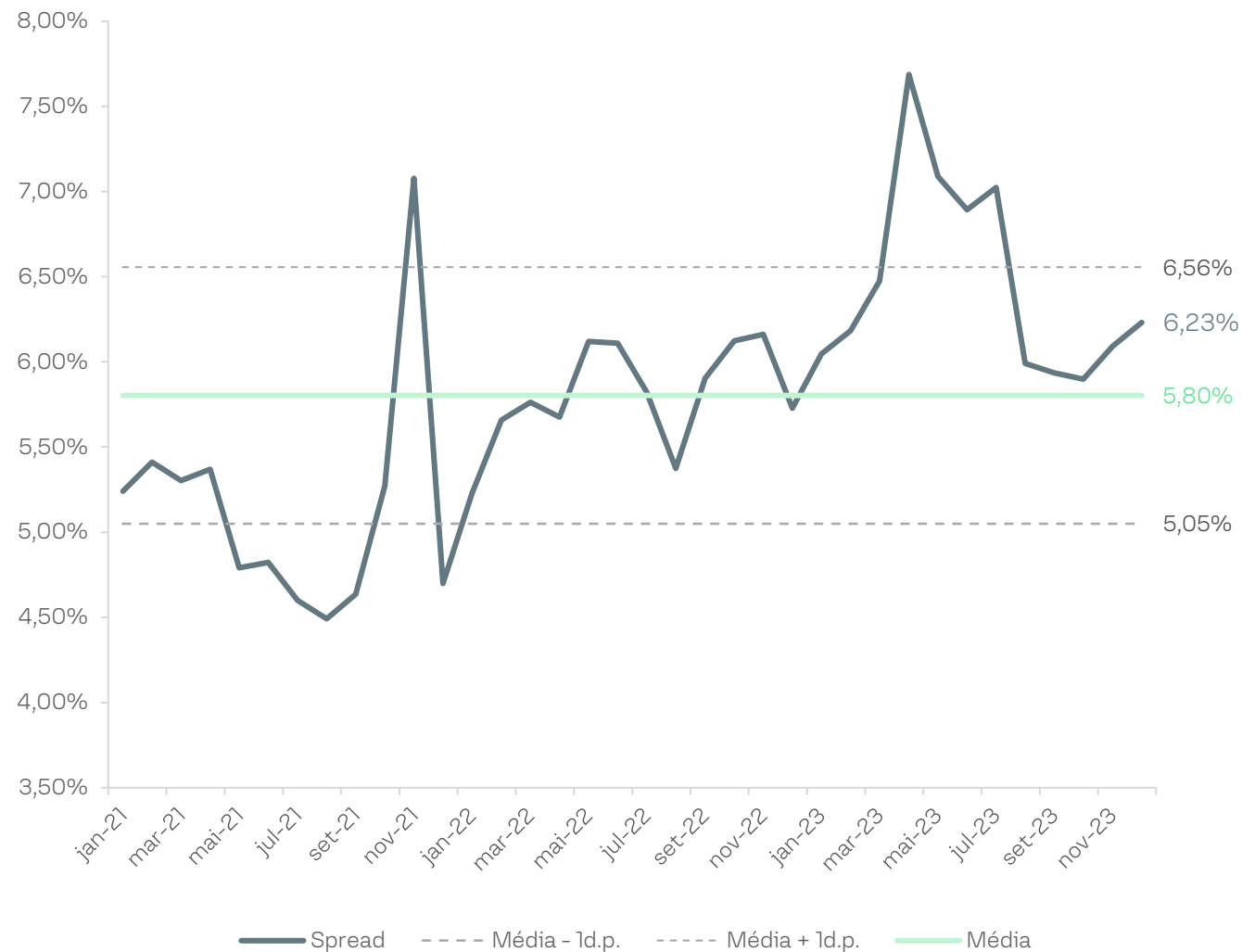


Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

O *dividend yield* anualizado do fundo está em 11,63% a.a., resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 6,23%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 5,80%, o spread está aproximadamente 43 bps acima da média;

O IMA-B 5+ é uma carteira teórica formada por títulos públicos indexados à inflação, medida pelo IPCA, com vencimento igual ou superior a 5 anos, sendo um benchmark apropriado para FIIs de Renda.

Títulos públicos são considerados investimentos livre de risco. O spread calculado é a diferença entre o retorno destes títulos e o *dividend yield* do fundo.



Portfólio

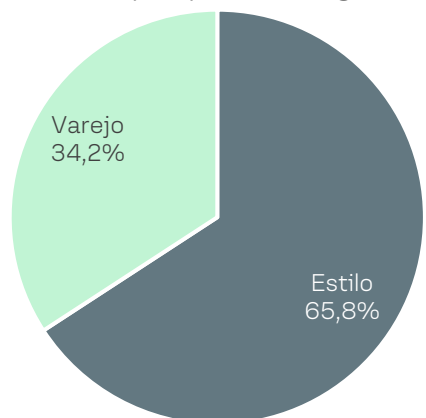
| Tipo de Contrato | Tipo de Imóvel | Imóvel | Endereço | Cidade | ABL (m²) | Início Contrato Vigente | Fim Contrato Vigente | Mês de Reajuste | % Receita | Receita |
|------------------|----------------|------------------------------------|--|----------------------------|----------|-------------------------|----------------------|-----------------|-----------|---------|
| Atípico | Estilo | Estilo Joaquim Floriano | R. Joaquim Floriano, 666 | São Paulo - SP | 684 | jul/15 | jul/25 | jul | 9,42% | 183.450 |
| Atípico | Estilo | Estilo Nova Faria Lima | Al. Gabriel Monteiro da Silva, 2032 | São Paulo - SP | 602 | nov/14 | nov/24 | abr | 9,29% | 180.910 |
| Atípico | Estilo | Estilo Berrini | Av. Eng. Luís Carlos Berrini, 559 | São Paulo - SP | 788 | mai/15 | mai/25 | ago | 8,23% | 160.225 |
| Atípico | Varejo | Varejo Santo Amaro | Av. Santo Amaro, 2163 | São Paulo - SP | 1.185 | jul/16 | mai/27 | jul | 6,44% | 125.345 |
| Atípico | Estilo | Estilo Indianópolis | Av. Indianópolis, 546 | São Paulo - SP | 674 | jan/16 | dez/25 | jan | 6,11% | 118.944 |
| Atípico | Estilo | Estilo Santo Amaro ¹ | Rua Marechal Deodoro, 440 | São Paulo - SP | 593 | jul/14 | jul/24 | abr | 6,07% | 118.155 |
| Atípico | Estilo | Estilo Cambuí | R. Coronel Quirino, 644 | Campinas - SP | 498 | abr/15 | abr/25 | ago | 5,45% | 106.139 |
| Típico | Estilo | Estilo Estado Unidos | Rua Estados Unidos, 1931 | São Paulo - SP | 583 | dez/22 | dez/27 | dez | 4,94% | 96.195 |
| Típico | Estilo | Estilo Jardim Paulista | Av. Brasil, 418 | São Paulo - SP | 624 | dez/22 | dez/27 | dez | 4,81% | 93.600 |
| Atípico | Varejo | Varejo Francisco Morato | Av. Prof. Francisco Morato, 2004 | São Paulo - SP | 893 | abr/15 | abr/25 | jun | 4,44% | 86.371 |
| Atípico | Varejo | Varejo Imp. Leopoldina | Rua Guaipá, 1389 | São Paulo - SP | 1.003 | nov/14 | nov/24 | nov | 4,41% | 85.893 |
| Atípico | Varejo | Varejo Pq. Da Aclimação | R. Pires da Mota, 488 | São Paulo - SP | 839 | mar/16 | mar/26 | nov | 4,41% | 85.885 |
| Atípico | Estilo | Estilo Butantã | Av. Prof. Francisco Morato, 1214 | São Paulo - SP | 742 | jul/15 | jul/25 | jul | 4,37% | 85.094 |
| Atípico | Varejo | Varejo Paes de Barros | Av. Paes de Barros, 2621 | São Paulo - SP | 820 | mai/16 | mai/26 | mai | 4,06% | 79.134 |
| Atípico | Varejo | Varejo Parque Boturussu | Av. São Miguel, 2326 | São Paulo - SP | 775 | ago/17 | ago/27 | ago | 3,82% | 74.324 |
| Atípico | Estilo | Estilo Vila Esperança ² | Av. Amador Bueno da Veiga, 1516 | São Paulo - SP | 583 | fev/14 | fev/24 | fev | 3,66% | 71.308 |
| Atípico | Varejo | Varejo Pedro Pinho/Osasco | Av. Gal. Pedro Pinho, 641 | Osasco - SP | 953 | set/15 | ago/25 | set | 3,65% | 71.028 |
| Atípico | Estilo | Estilo Portugal | Av. Portugal, 519 | Santo André - SP | 658 | nov/14 | nov/24 | ago | 3,47% | 67.532 |
| Atípico | Varejo | Varejo Maria Servidei/SBC | Av. Maria Servidei Demarchi, 1662 | São Bernardo do Campo - SP | 692 | jan/16 | jan/26 | jan | 2,96% | 57.693 |
| Atípico | Varejo | Varejo Eiras Garcia | Av. Eng. Heitor Antonio Eiras Gracia, 3963 | São Paulo - SP | 806 | - | - | - | - | - |

¹ após término do contrato atípico, passa a ser vigente contrato típico com vigência até fev/29 com valor de locação de R\$ 49.500

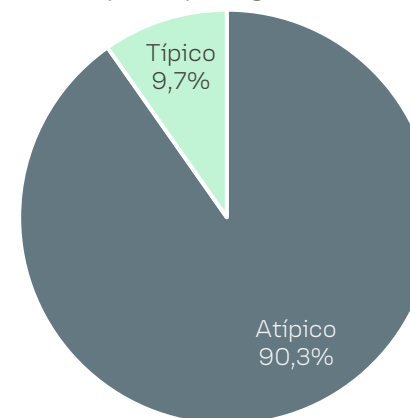
² após término do contrato atípico, passa a ser vigente contrato típico com vigência até jun/29 com valor de locação de R\$ 55.000

Portfólio

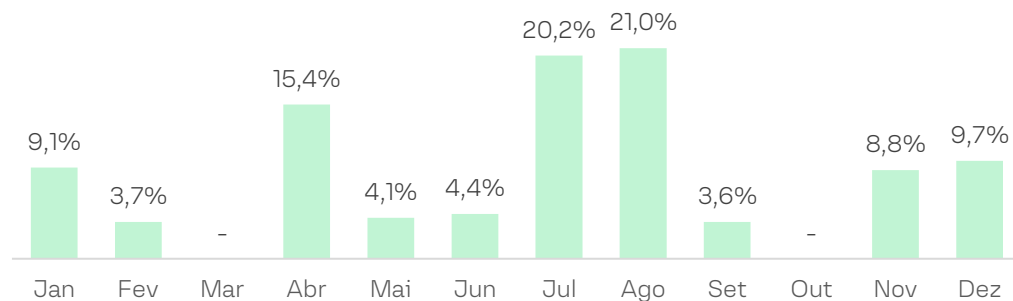
% Receita por perfil da agência



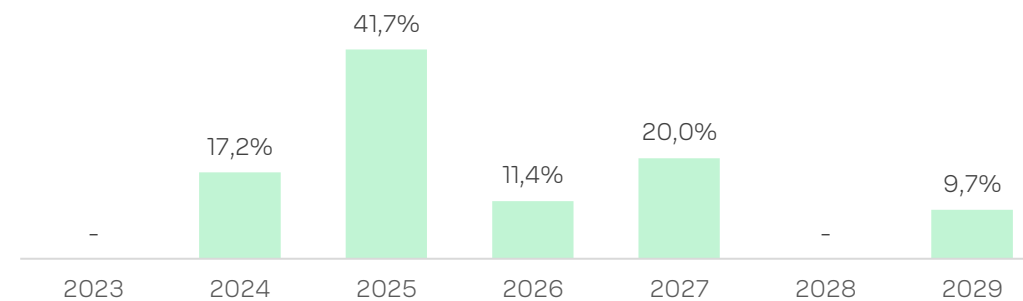
% Receita por tipologia do contrato



% Receita por mês de reajuste



% Receita por vencimento dos contratos¹



¹ considera renovações contratuais das agências Estilo Santo Amaro e Estilo Vila Esperança

Todos os documentos e comunicados do Fundo podem ser consultados nas seguintes páginas na rede mundial de computadores:

B3
www.b3.com.br

CVM
cvmweb.cvm.gov.br

Informações Importantes ao Investidor

Este material foi elaborado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“BV Asset”). Este material é destinado aos seus receptores, fornecido unicamente para fins comerciais, não constituindo compromisso, indicação ou recomendação para iniciar ou encerrar qualquer transação. Este conteúdo não deve ser reproduzido no todo ou em parte, redistribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio da BV Asset. Este documento não é, e não deve ser interpretado como, uma oferta de venda ou solicitação de uma oferta de compra de qualquer título ou valor mobiliário. O Banco Votorantim S.A. (banco BV) e suas empresas coligadas se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material, de seu conteúdo e da realização de operações com base neste material.

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. Material de Divulgação.

RATING S&P:
AMP-1

Signatory of
PR Principles for
Responsible
Investment

