

BB Renda Corporativa (BBRC11)

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Novembro 2024



Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda Corporativa

Ticker: BBRC11 CNPJ: 12.681.340/0001-04

Administrador
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Gestor
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Escriturador das Cotas
TIVIO CAPITAL 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@tivio.com

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

Principais Indicadores

Rendimentos

Rendimento por Cota

R\$ 1,08

Dividend Yield Mensal

0,99%

Dividend Yield Anualizado

11,87%

Valuation

Cota Fechamento

R\$ 109,18

Cota Patrimonial

R\$ 111,95

Valor de Mercado

R\$ 173,6 MM

Valor Patrimonial

R\$ 178,0 MM

P/VP

0,98

Valor Patrimonial médio dos último 12 meses

R\$ 165,8 MM

Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 151 mil

Número de Negócios no Mês

2.061

Número de Cotistas

9.422

Portfólio

Ativos¹

21

Área Bruta Locável (m²)

15.450

Vacância Física

5,6%

Vacância Financeira

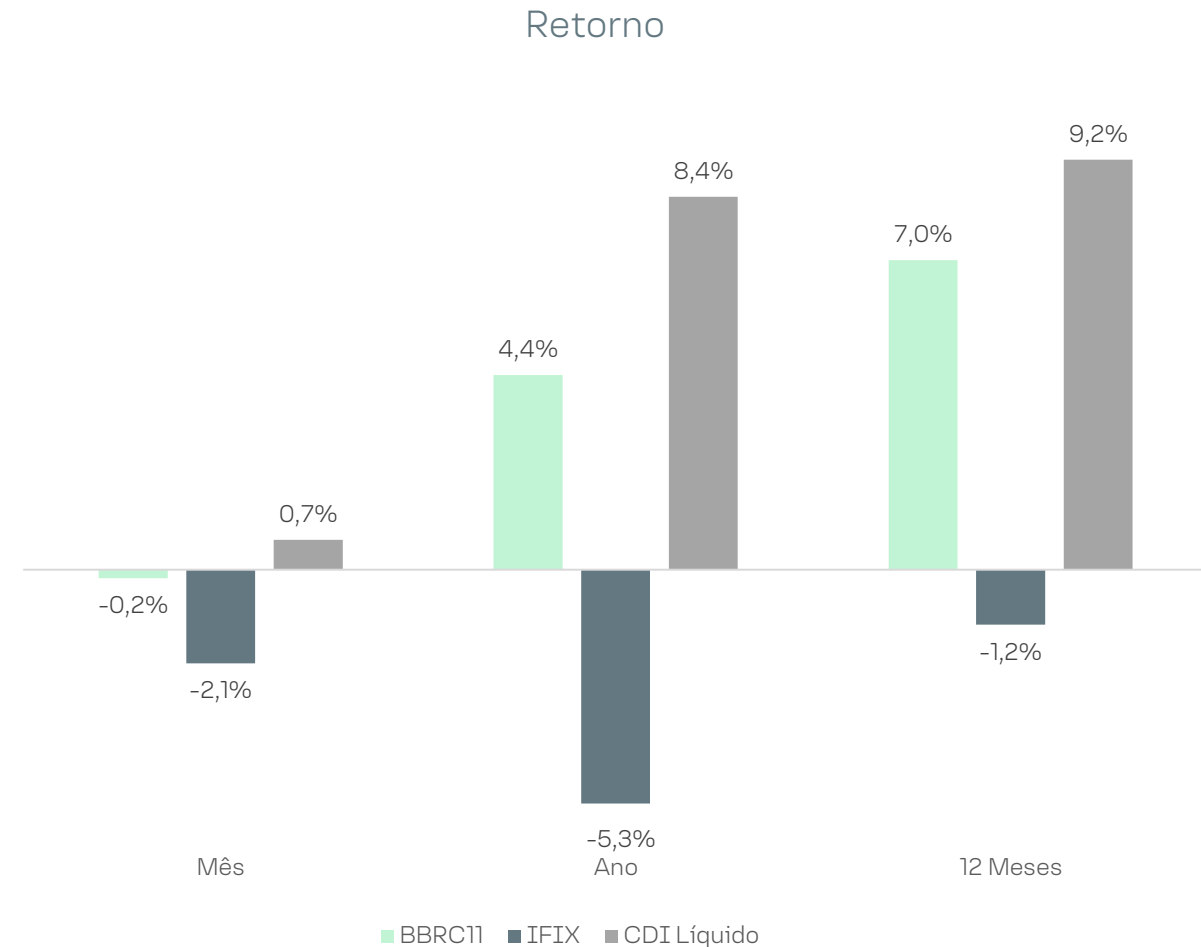
6,9%

Comentário do Gestor

No mês de novembro, o resultado caixa do Fundo foi de R\$ 0,95/cota e distribuição de rendimentos de R\$ 1,08/cota, equivalente a uma distribuição de 113,4% do resultado no mês.

Conforme os fatos relevantes divulgados em [12 de abril de 2024](#) e [19 de maio de 2024](#), os novos contratos de locação das agências Estilo Nova Faria Lima, Estilo Portugal e Varejo Vila Leopoldina entraram em vigor em novembro. Essas renovações preveem uma redução de R\$ 0,06 no resultado recorrente mensal do fundo. Por questões operacionais os aluguéis passam a ser depositados no primeiro dia útil do mês subsequente, o que explica um resultado não recorrente no mês de novembro.

O montante distribuído reflete um *dividend yield* anualizado de 11,87%.

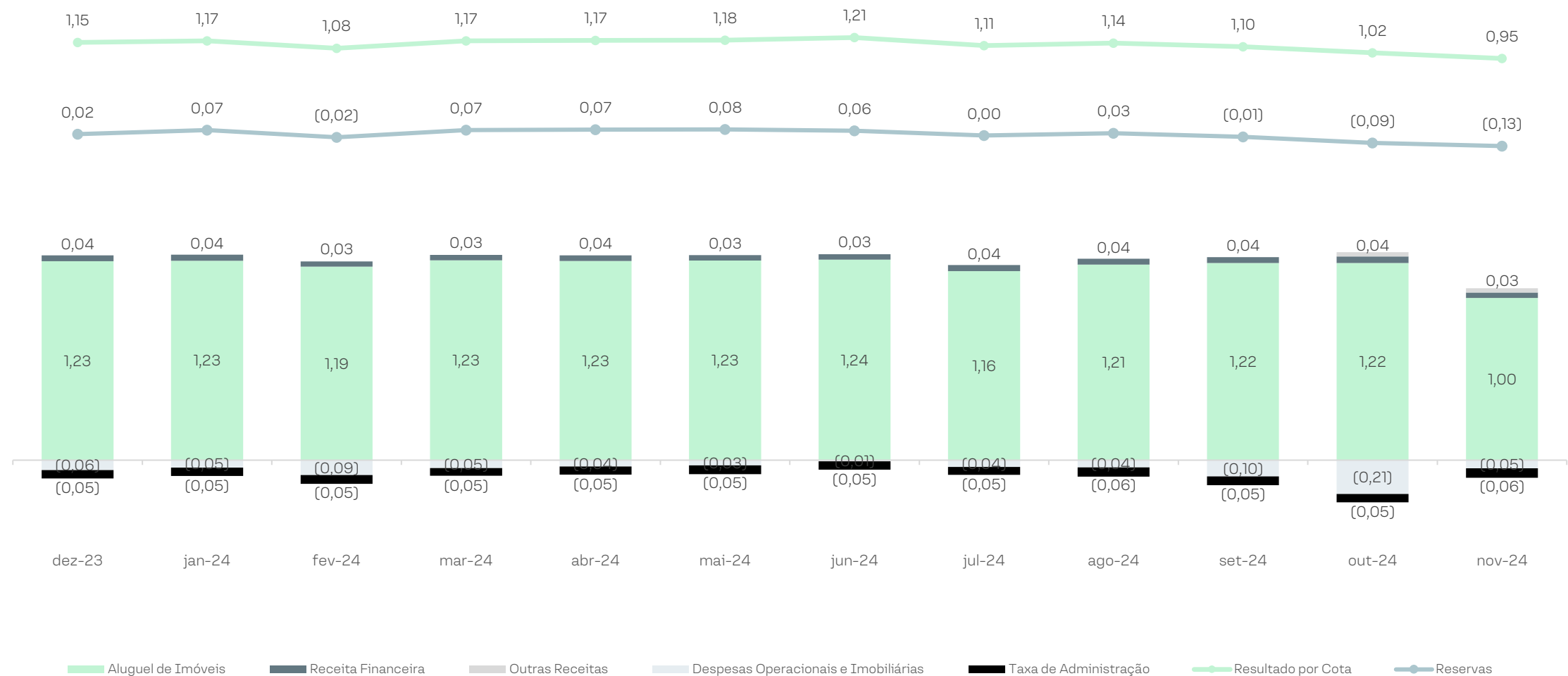


DRE Gerencial

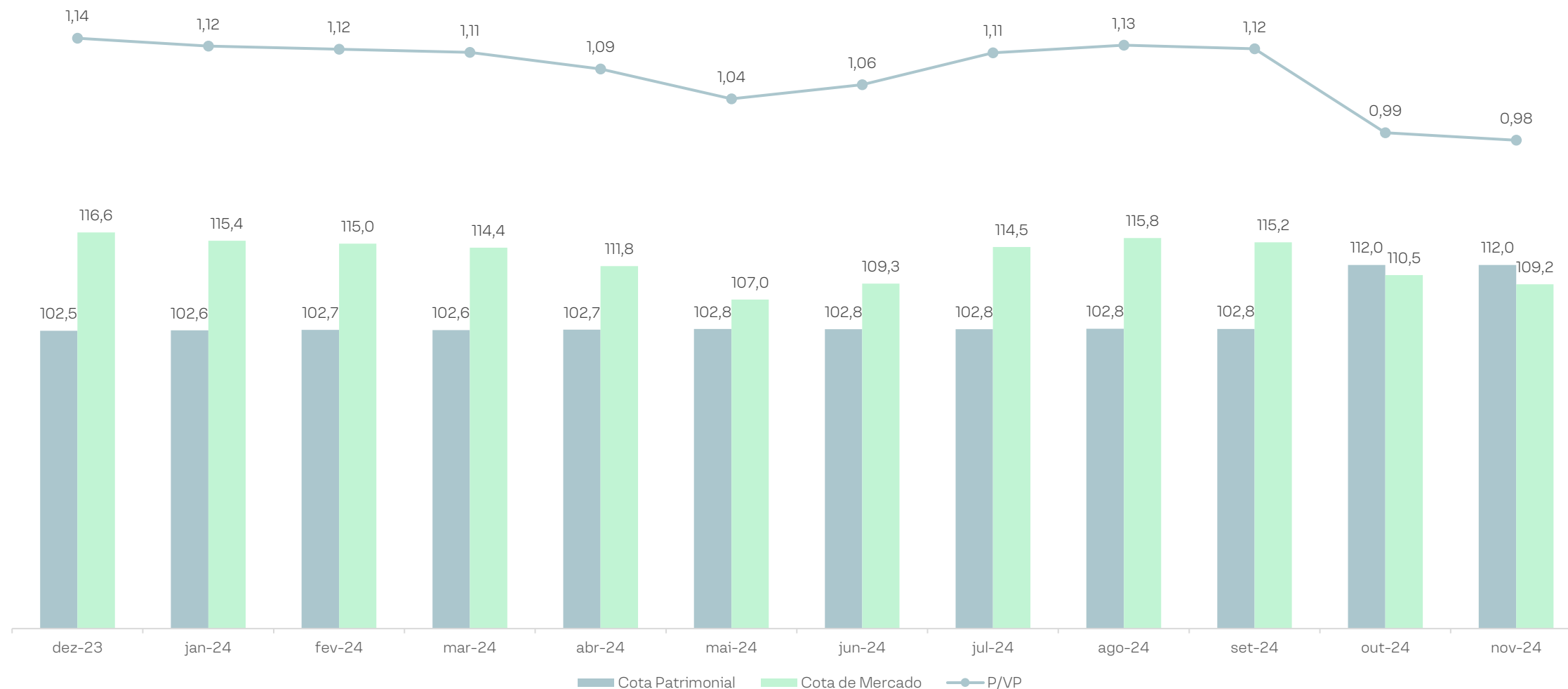
	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	1S24	2S24	2024
Total de Receitas	2.014.779	1.947.593	2.011.722	2.008.399	2.010.130	2.018.661	1.912.545	1.975.207	1.989.894	2.037.883	1.685.905	12.011.284	9.601.435	21.612.719
Aluguel de Imóveis	1.953.709	1.895.937	1.958.522	1.951.828	1.955.775	1.966.021	1.851.799	1.916.534	1.933.339	1.933.339	1.589.992	11.681.791	9.225.002	20.906.793
Receita Financeira	61.070	51.656	53.200	56.571	54.356	52.640	60.746	58.673	56.555	62.544	53.914	329.492	292.433	621.925
Lucro na Venda de Imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42.000	42.000	-	84.000	84.000
Despesas Total	(155.013)	(231.102)	(151.731)	(141.105)	(137.367)	(93.911)	(144.726)	(160.906)	(244.902)	(413.328)	(173.208)	(910.228)	(1.137.070)	(2.047.299)
Despesas Imobiliárias	(11.813)	-	(1.095)	(2.052)	(2.340)	(1.639)	(851)	(851)	(3.195)	(2.893)	(1.967)	(18.939)	(9.758)	(28.697)
Despesas Operacionais	(61.939)	(145.187)	(76.380)	(60.840)	(49.029)	(10.118)	(65.593)	(70.061)	(155.578)	(328.192)	(80.554)	(403.494)	(699.977)	(1.103.471)
Taxa de Administração	(81.260)	(85.915)	(74.256)	(78.213)	(85.998)	(82.153)	(78.281)	(89.994)	(86.129)	(82.244)	(90.688)	(487.795)	(427.336)	(915.131)
Resultado	1.859.766	1.716.491	1.859.991	1.867.294	1.872.763	1.924.750	1.767.819	1.814.301	1.744.992	1.624.555	1.512.697	11.101.055	8.464.364	19.565.420
Resultado por Cota	1,17	1,08	1,17	1,17	1,18	1,21	1,11	1,14	1,10	1,02	0,95	6,98	5,32	12,31
Rendimento por Cota	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	1,15	1,11	1,11	1,11	1,11	1,08	6,65	5,52	12,17
Proporção Distribuída	94,0%	101,9%	94,0%	93,7%	93,4%	95,0%	99,8%	97,3%	101,1%	108,6%	113,5%	95,2%	103,7%	98,9%
Investimentos / Benfeitorias ¹	(7.663)	(39.317)	(14.584)	-	-	-	-	(7.319)	-	-	-	-	-	

¹ os desembolsos realizados em benfeitorias não têm impacto no resultado, uma vez que são caracterizadas como investimentos. Na condição de investimento, a perda de caixa se reflete em um aumento do valor do imóvel por conta da melhoria realizada.

Composição do Resultado



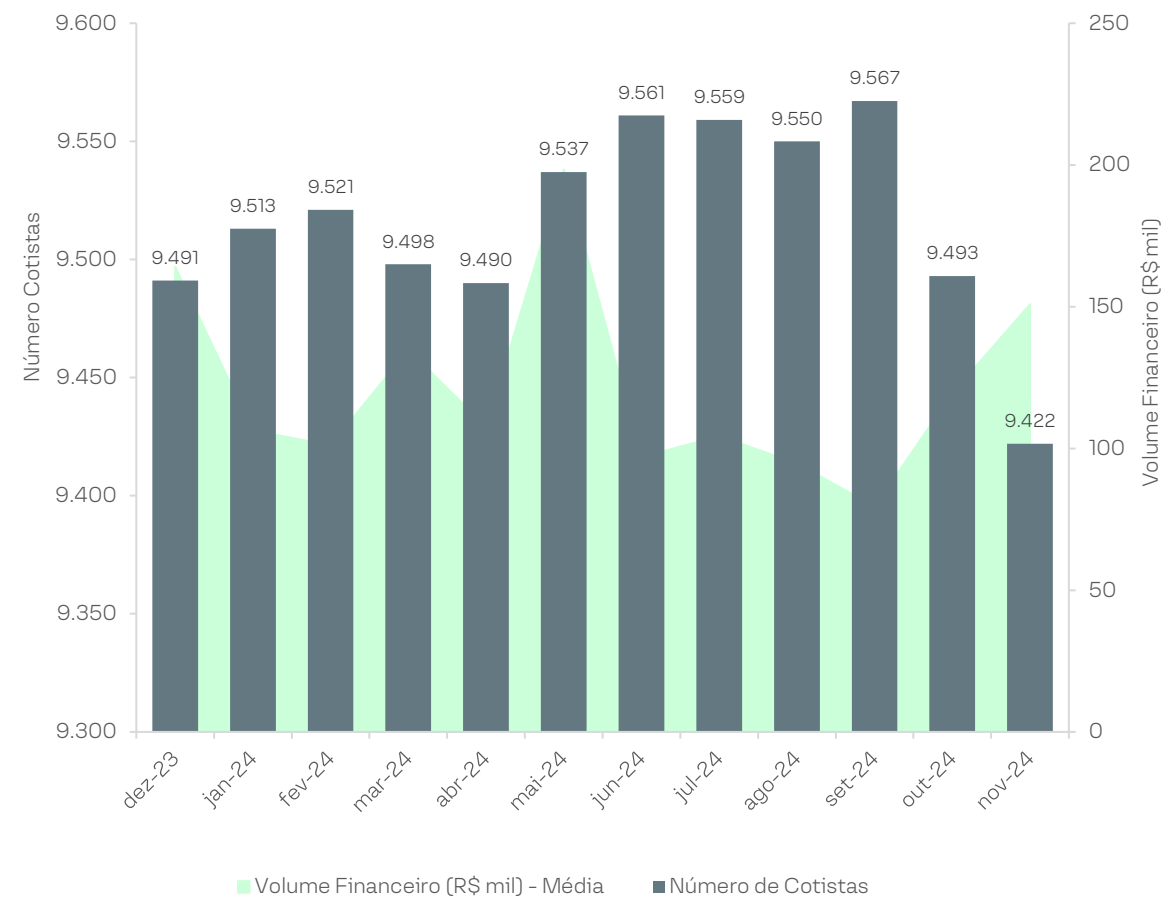
Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial



Mercado Secundário

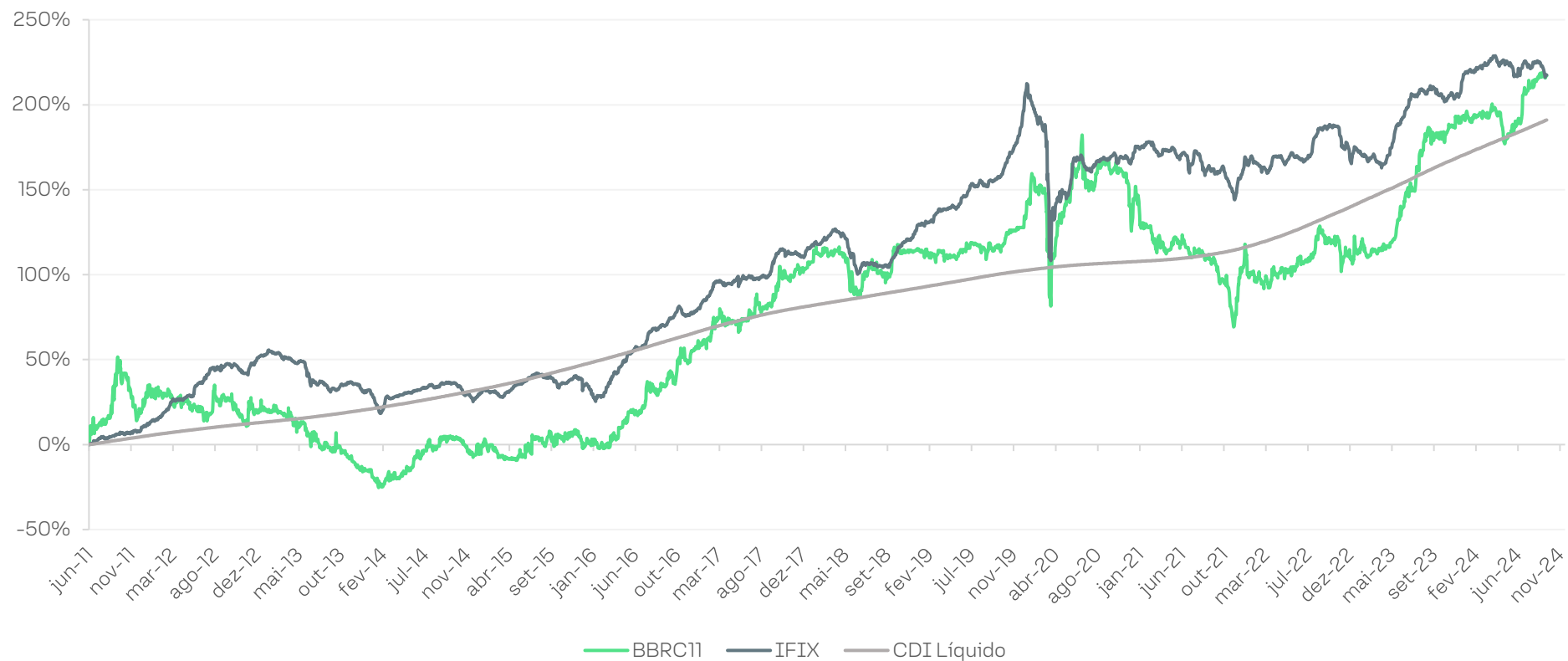
O Fundo encerrou o mês com 9.422 cotistas, redução de 0,7% frente ao mês passado e de 0,7% em relação ao mesmo período do ano passado.

Já o volume negociado no mercado secundário durante o mês foi de R\$ 150 mil, aumento de 26,3% em relação ao mês anterior e redução de 8,1% quando comparado ao mesmo período do ano passado.



Rentabilidade

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o Início
BBRC11	-0,2%	4,4%	7,0%	206,5%
IFIX	-2,1%	-5,3%	-1,2%	201,3%
CDI Líquido	0,7%	8,4%	9,2%	195,8%

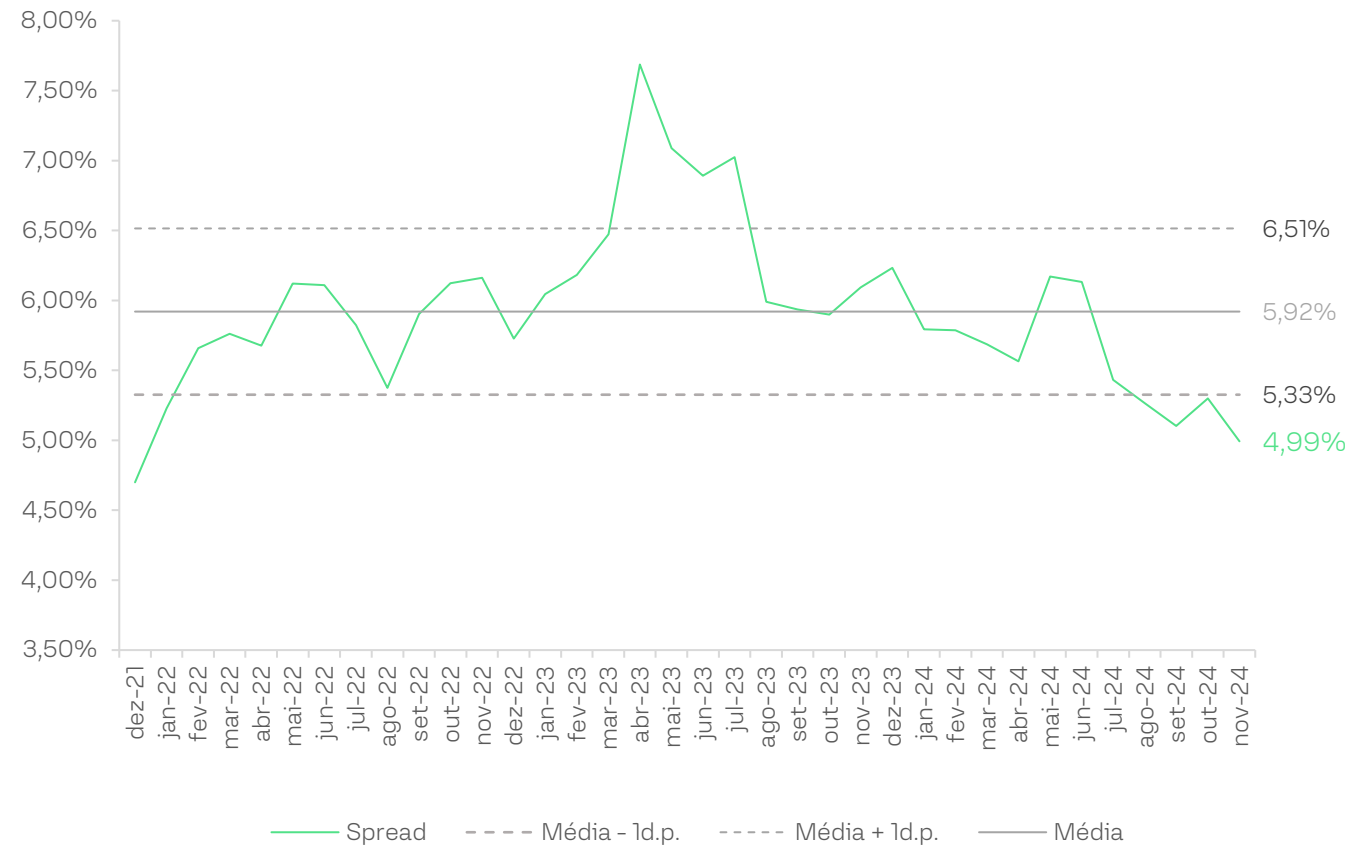


Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

O *dividend yield* anualizado do fundo está em 11,87% a.a., resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 4,99%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 5,92%, o spread está aproximadamente 93 bps abaixo 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.

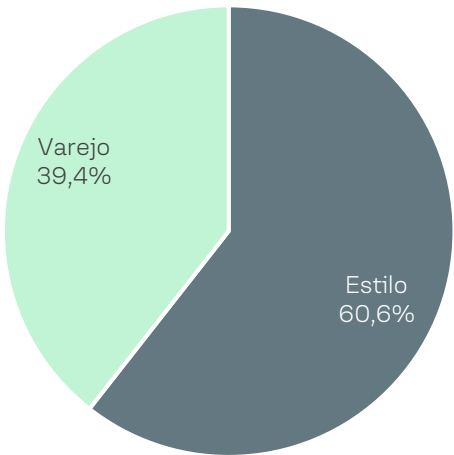


Portfólio

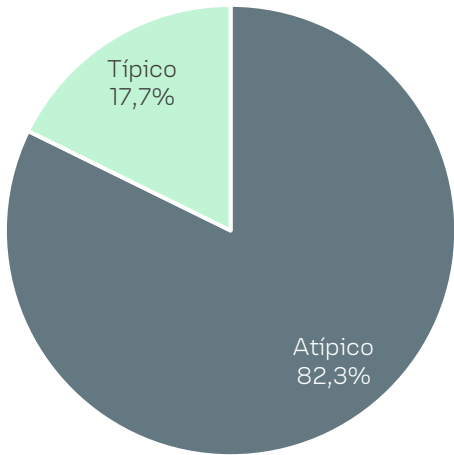
Tipo de Contrato	Tipo de Imóvel	Imóvel	Endereço	Cidade	ABL (m²)	Início Contrato Vigente	Fim Contrato Vigente	Mês de Rejuste	% Receita	Receita
Atípico	Estilo	Estilo Joaquim Floriano	R. Joaquim Floriano, 666	São Paulo - SP	684	jul/15	jul/25	jul	11,18%	191.205
Atípico	Estilo	Estilo Berrini ¹	Av. Eng. Luis Carlos Berrini, 559	São Paulo - SP	788	mai/15	mai/30	ago	9,79%	167.432
Atípico	Varejo	Varejo Santo Amaro	Av. Santo Amaro, 2163	São Paulo - SP	1.185	jul/16	mai/27	abr	7,62%	130.265
Atípico	Estilo	Estilo Nova Faria Lima ¹	Av. Gabriel Monteiro da Silva, 2032	São Paulo - SP	602	nov/14	nov/24	abr	7,05%	120.600
Atípico	Estilo	Estilo Cambui ¹	R. Coronel Quirino, 644	Campinas - SP	498	abr/15	abr/30	ago	6,49%	110.914
Típico	Estilo	Estilo Estado Unidos	R. Estados Unidos, 1931	São Paulo - SP	583	dez/22	dez/27	dez	5,89%	100.700
Típico	Estilo	Estilo Jardim Paulista	Av. Brasil, 418	São Paulo - SP	624	dez/22	dez/27	dez	5,73%	97.984
Atípico	Varejo	Varejo Pq. Da Aclimação	R. Pires da Mota, 488	São Paulo - SP	839	mar/16	mar/26	nov	5,26%	89.978
Atípico	Varejo	Varejo Francisco Morato ¹	Av. Francisco Morato, 2004	São Paulo - SP	893	abr/15	abr/30	jun	5,25%	89.762
Atípico	Estilo	Estilo Butantã	Av. Prof. Francisco Morato, 1214	São Paulo - SP	742	jul/15	jul/25	jul	5,19%	88.692
Atípico	Varejo	Varejo Paes de Barros	Av. Paes de Barros, 2621	São Paulo - SP	820	mai/16	mai/26	mai	4,80%	82.053
Atípico	Varejo	Varejo Parque Boturussu	Av. São Miguel, 2326	São Paulo - SP	775	ago/17	ago/27	ago	4,54%	77.668
Atípico	Varejo	Varejo Pedro Pinho/Osasco ¹	Av. Gal. Pedro Pinho, 641	Osasco - SP	953	abr/15	mar/30	abr	4,33%	74.038
Atípico	Varejo	Varejo Imp. Leopoldina ¹	Rua Guaipá, 1379	São Paulo - SP	1.003	nov/14	nov/24	nov	4,09%	70.000
Atípico	Varejo	Varejo Maria Serveidei/SBC	Av. Maria Serveidei Demarchi, 1662	São Bernardo do Campo - SP	692	jan/16	jan/26	jan	3,53%	60.359
Típico	Estilo	Estilo Santo Amaro	R. Marechal Deodoro, 440	São Paulo - SP	593	jul/24	jul/29	jul	3,22%	55.000
Atípico	Estilo	Estilo Portugal ¹	Av. Portugal, 519	Santo André - SP	658	nov/14	nov/24	ago	3,16%	54.000
Típico	Estilo	Estilo Vila Esperança	Av. Amador Bueno da Veiga, 1516	São Paulo - SP	583	fev/24	fev/29	fev	2,89%	49.500
-	Varejo	Varejo Eiras Garcia	Av. Eng. Heitor Ant. Eiras Garcia, 3963	São Paulo - SP	806	-	-	-	0,00%	-
Típico	Estilo	Loja Moema ²	Av. Indianópolis, 476	São Paulo - SP	444	set/25	set/35	-	0,00%	-
-	-	Loja Pinheiros ²	R. Inácio Pereira da Rocha x R. Dep. Lacerda Franco	São Paulo - SP	685	-	-	-	0,00%	-

¹ após término do contrato atípico, passa a ser vigente contrato típico conforme fatos relevantes publicados; ² Agência em construção/Reformas possuem previsão de entrega, respectivamente, em Set/25 e Ago/26.

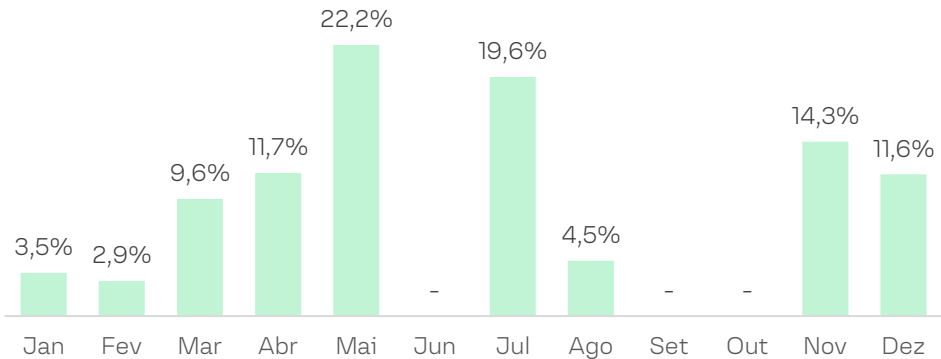
% Receita por perfil da agência



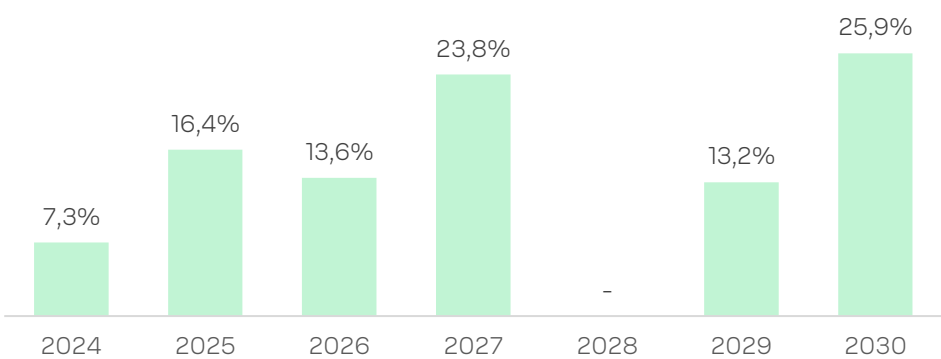
% Receita por tipologia do contrato



% Receita por mês de reajuste



% Receita por vencimento dos contratos



¹ considera renovações contratuais

Disclaimer

Este material foi elaborado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("TIVIO CAPITAL"). 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 TIVIO CAPITAL. 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. A TIVIO CAPITAL, seus acionistas e demais 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.

Consulte o documento de tributação para Fundos de Investimento para mais informações sobre a tributação aplicável, inclusive a regra aplicável em eventual desenquadramento, este documento está disponível em <https://tivio.com/documentos/>. A descrição acima não pode ser considerada como objetivo do fundo. Todas as informações legais podem ser observadas no regulamento do fundo, disponíveis no site <https://tivio.com/fundos/>. Os indicadores aqui apresentados devem ser utilizados como referência econômica e não parâmetro objetivo do fundo. Principais Fatores de Risco: (i) Crédito: risco de os emissores dos ativos financeiros e/ou das contrapartes não cumprirem suas obrigações de pagamento e/ou de liquidação das operações contratadas; (ii) Liquidez: risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos financeiros nos respectivos mercados em que são negociados; (iii) Mercado: Risco de oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado; (iv) Derivativos: pode não resultar nos efeitos desejados, devido a fatores como: descolamento entre o preço do derivativo e seu ativo objeto; alterações nas condições de negociação ou liquidação devido à interferência de órgãos reguladores ou dos mercados organizados onde são negociados; (v) Tratamento Tributário de Longo Prazo: O tratamento aplicável ao investidor depende da manutenção da carteira de ativos com prazo médio superior a 365 dias. Não há garantia de que o fundo terá o tratamento tributário de longo prazo.

Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Estes documentos podem ser encontrados no site <https://tivio.com/fundos/>. 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. Os indicadores aqui apresentados devem ser utilizados como referência econômica e não parâmetro objetivo do fundo. Material de Divulgação.

Dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato 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)

RATING S&P:
AMP-1

Signatory of:
PRI Principles for
Responsible
Investment



TIVIO
CAPITAL