

Fundo de Investimento Imobiliário

BB Renda de Papéis II

Relatório do Gestor – Janeiro 2023



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 27,98

Cota Patrimonial

R\$ 28,25

Valor Patrimonial do Fundo

R\$30,2 milhões

Nº de cotistas

1.621

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$0,49 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 0,34

Dividend Yield¹

1,20%

Rentabilidade Mensal²

0,41%

Rentabilidade Acum. Anual³

0,41%

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 II](#)

Administrador
BV DTVM S.A.

Gestor
BV DTVM S.A.

Escriturador das Cotas
BV DTVM S.A.

Auditor
PwC

Início do Fundo
27/04/2018

Taxa de Administração
0,90% a.a. sobre o valor de mercado do fundo¹

Taxa de Performance
20% sobre o valor que exceder a Taxa DI ¹

Prazo do Fundo:
15 anos

Quantidade de Cotas Emitidas:
1.078.042

Início de Negociação na Bovespa:
03/05/2018

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

Valor da Cota de Emissão
R\$ 100,00

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

¹ 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 02/01/2020.

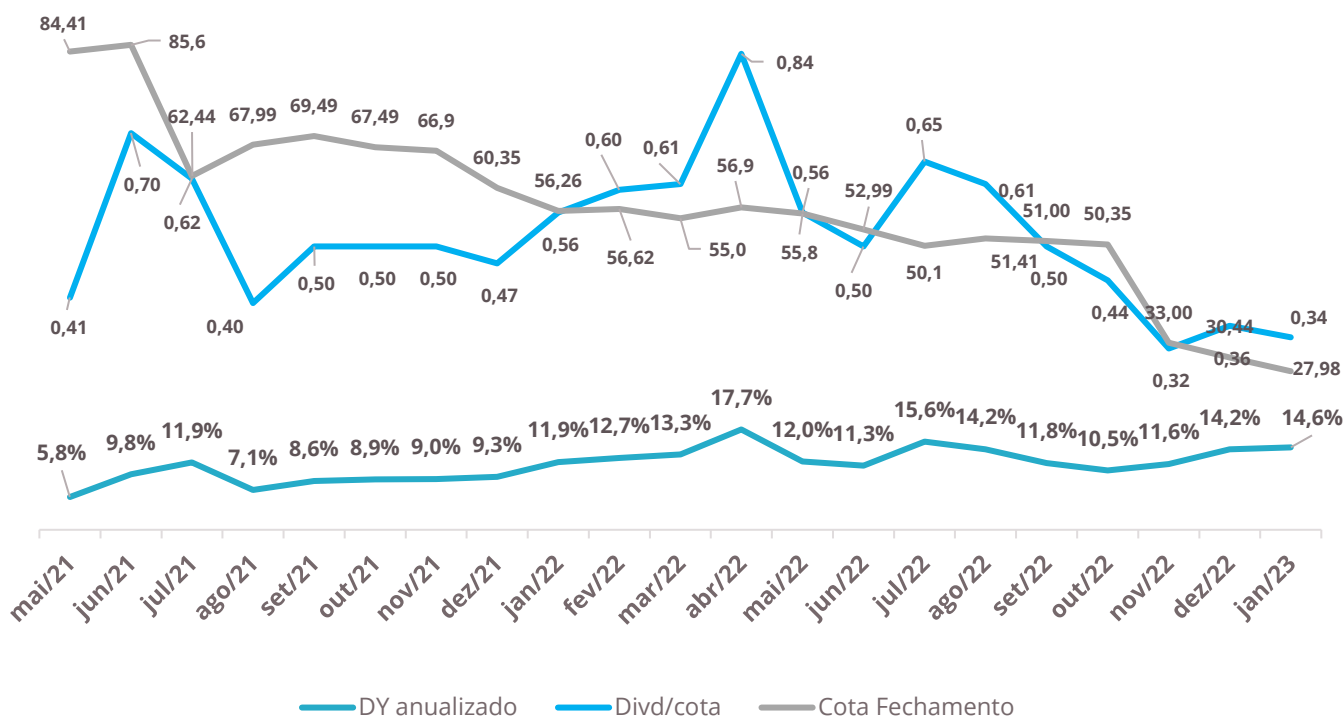
Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 7 papéis, divididos nos setores shopping (R\$ 13,3 milhões, 43,9% do PL), logístico (R\$ 5,85 milhões, 19,2% do PL) e built-to-suit (R\$ 2,18 milhões, 7,2% do PL). Em relação aos indexadores, 35,8% desta carteira é indexada ao CDI, 41,1 % ao IPCA e 23,1% ao IGPM/ IGP-DI.

Conforme AGE realizada em 22/04/2022, foi aprovado pelos cotistas que o gestor, a partir da data da assembleia, não compre novos ativos imobiliários (CRIs, FIs, LCIs, etc), devendo os recursos serem mantidos em ativos de liquidez diária e baixíssimo risco de forma a serem amortizados mensalmente sempre que o fundo ultrapassar R\$300.000 em caixa. Dessa forma, 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.

Dadas as vendas dos CRIs que estão sendo realizadas no secundário, o rendimento do Fundo tem se apresentado abaixo da faixa de R\$ 0,50 a 0,60, que vinha se mantendo. Com pagamento no 10º dia útil do mês de janeiro, os rendimentos do Fundo foram de R\$ 0,34.



Composição dos Rendimentos (R\$ mil)

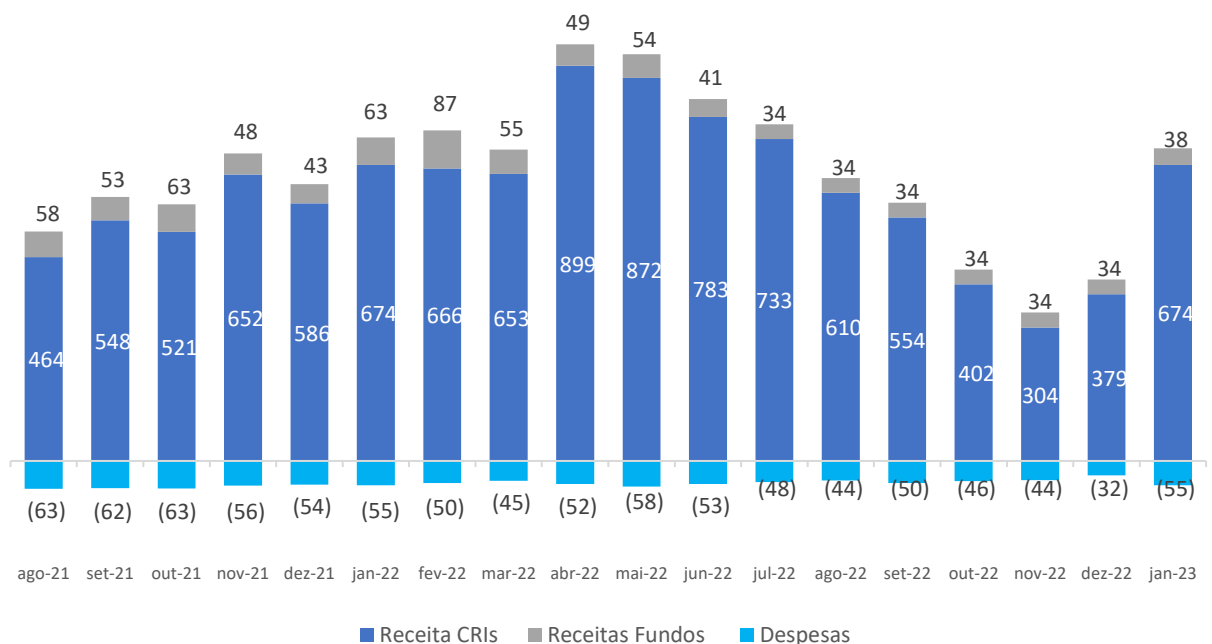
	1º Semestre/ 22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	2022	jan/22
Receita Total	4.894.877	777.395	647.625	597.415	516.179	384.637	420.182	13.133.187	736.226
Receita CRIs	4.546.109	732.508	610.072	554.296	401.859	303.986	379.236	12.074.175	673.589
Receita FIs	210.150	33.624	33.624	33.624	33.624	33.624	33.624	622.044	37.827
Outras Receitas	138.618	11.263	3.929	9.495	80.696	47.027	7.323	436.968	24.810
Despesas Totais	313.232	48.305	44.304	50.477	45.954	43.671	32.342	891.518	54.965
Despesa									
Administrativa	288.680	46.702	42.265	48.888	44.370	41.915	30.890	832.389	53.501
Outras Despesas	24.553	1.603	2.039	1.589	1.584	1.756	1.452	59.129	1.464
Rendimentos Totais	4.581.644	729.090	603.321	546.938	470.225	340.966	387.840	12.241.669	681.261
Número de Cotas	1.078.042	1.078.042	1.078.042	1.078.042	1.078.042	1.078.042	1.078.042	1.078.042	2
Distribuição por Cota	3,67	0,65	0,61	0,50	0,44	0,32	0,36	10,22	0,34

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

Fonte: BV Asset

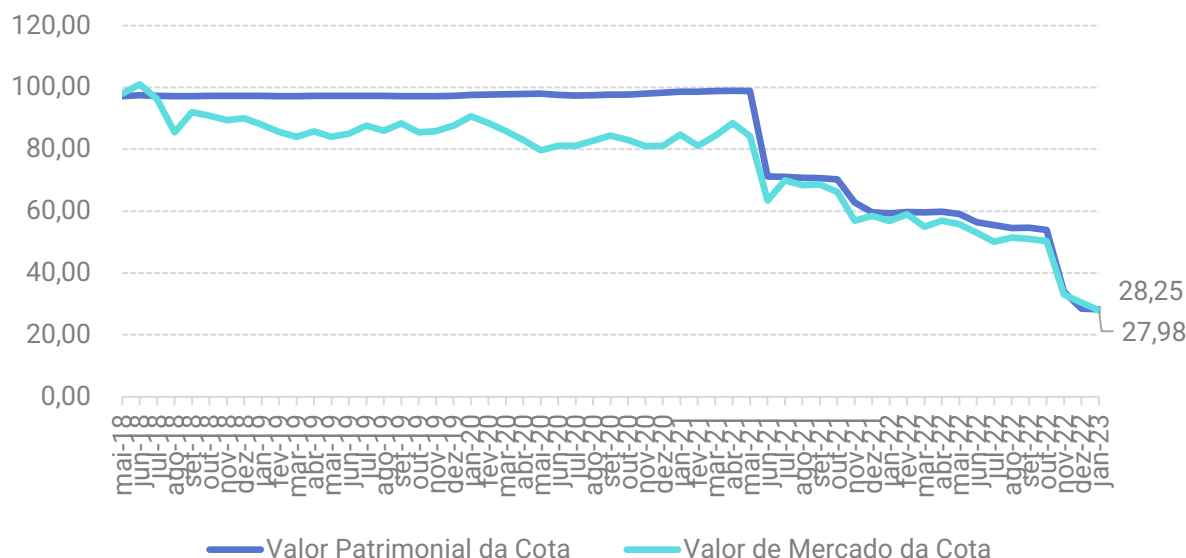
Data base: 31/01/2023

Composição dos Rendimentos (R\$ mil)



Fonte: BV Asset
Data base: 29/12/2022

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	0,51	0,35	0,40	0,34	0,34	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,57
2021	0,32	0,32	0,47	0,57	0,41	0,70	0,62	0,40	0,50	0,50	0,50	0,47
2022	0,56	0,60	0,61	0,84	0,56	0,50	0,65	0,61	0,50	0,44	0,32	0,36
2023	0,34											

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	0,52%	0,36%	0,41%	0,35%	0,35%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,58%
	2021	0,32%	0,32%	0,48%	0,58%	0,42%	0,98%	0,87%	0,56%	0,71%	0,71%	0,80%	0,79%
	2022	0,94%	1,00%	1,02%	1,40%	0,95%	0,89%	1,17%	1,12%	0,92%	0,82%	0,94%	1,26%
	2023	1,20%											
Mercado	2020	0,56%	0,40%	0,47%	0,41%	0,43%	0,38%	0,38%	0,37%	0,37%	0,37%	0,38%	0,70%
	2021	0,38%	0,39%	0,56%	0,64%	0,49%	1,10%	0,89%	0,58%	0,73%	0,76%	0,88%	0,80%
	2022	0,99%	1,02%	1,11%	1,48%	1,00%	0,94%	1,30%	1,19%	0,98%	0,87%	0,97%	1,18%
	2023	1,22%											

Fonte: BV Asset

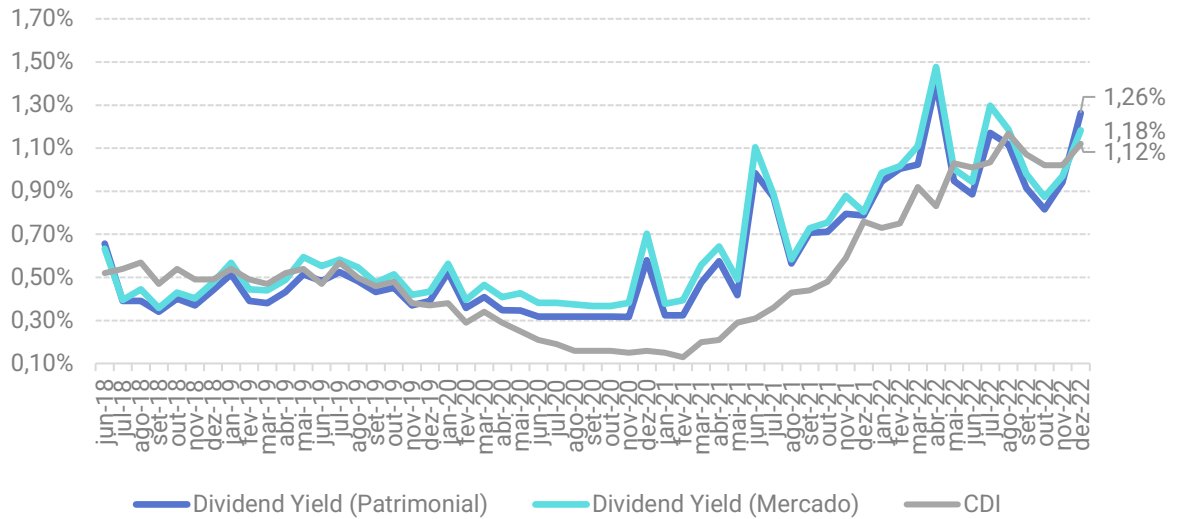
Data base: 31/01/2023

Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis II

Código bolsa: RDPD11

CNPJ: 23.120.027/0001-13

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



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

Rentabilidade Mensal (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
Rentabilidade Efetiva Mensal ¹	2020	0,68%	0,59%	0,47%	0,49%	0,41%	-0,09%	0,34%	0,40%	0,48%	0,38%	0,51%	0,75%	5,55%
	2021	0,82%	0,39%	0,48%	0,58%	0,42%	1,02%	0,87%	0,41%	0,23%	0,17%	-9,99%	-4,29%	-9,10%
	2022	0,17%	1,75%	0,71%	1,51%	0,09%	0,57%	0,42%	1,70%	1,15%	-0,33%	-1,80%	2,03%	8,19%
	2023	0,41%												0,41%
Rentabilidade de Mercado ²	2020	4,01%	-1,93%	-2,49%	-2,96%	-3,66%	2,29%	0,32%	2,47%	2,37%	-1,40%	-1,98%	0,83%	-2,47%
	2021	4,85%	-3,82%	4,52%	5,59%	-4,36%	-23,86%	11,34%	-1,71%	1,08%	-2,84%	-13,30%	3,62%	-21,75%
	2022	-1,92%	4,91%	-5,76%	5,02%	-0,95%	-4,14%	-4,23%	3,83%	0,18%	-0,41%	-33,82	-6,67%	-40,75%
	2023	1,12%												1,12%

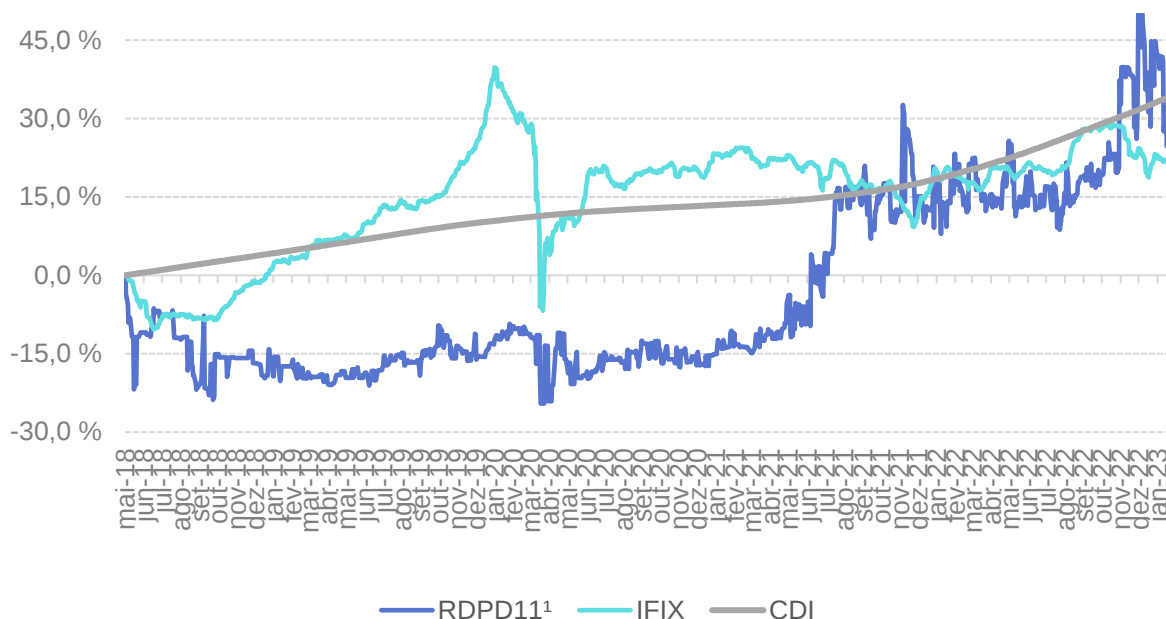
Fonte: BV Asset
Data base: 31/01/2023

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
RDPD11 (Cota de Mercado)	1,12%	1,12%	-38,92%	34,71%
RDPD11 (Cota Patrimonial)	0,41%	0,41%	8,45%	28,62%
IFIX	-1,60%	-1,60%	1,59%	21,22%
CDI	1,12%	1,12%	12,81%	34,57%

¹ A partir de 04/05/2018.

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



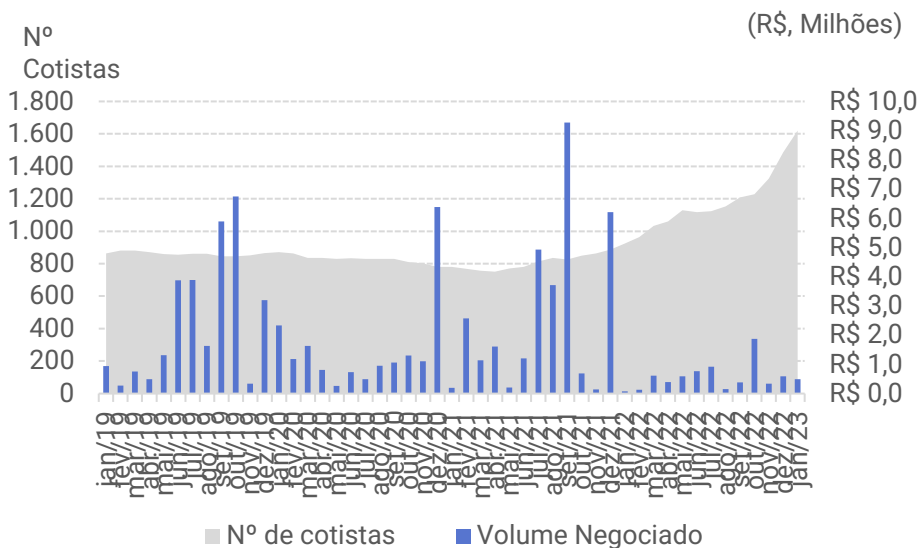
¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuantumAxis
Data base: 31/01/2023

Liquidez

RDPD11 (R\$, milhões)	mês	2023	12 meses
Volume Negociado	0,49	0,49	0,5
Negociações	1.208	1.208	1.208
Giro ¹	1,6%	1,6%	1,6%

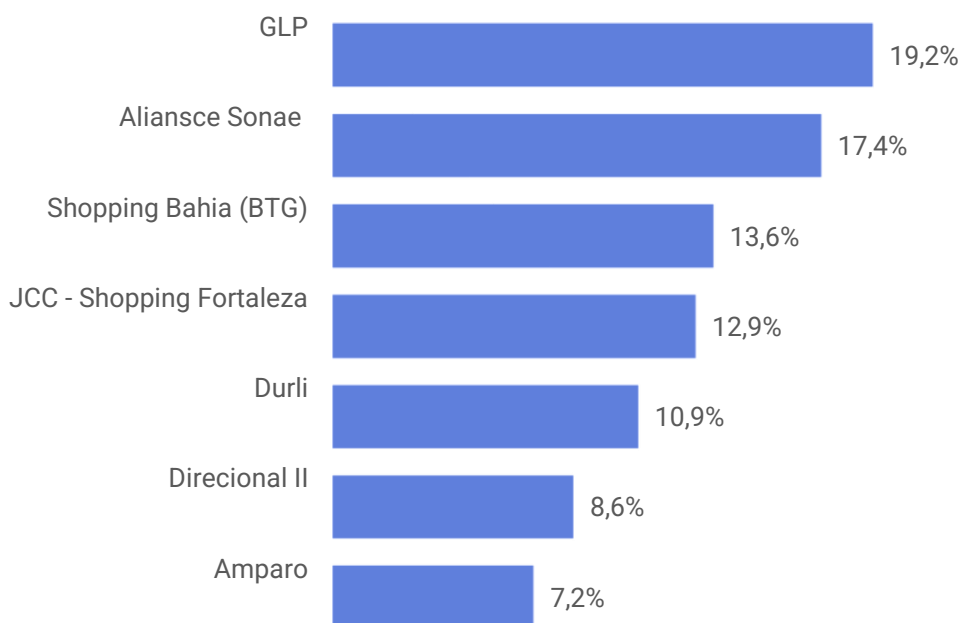
¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3
Data base 31/01/2023



Carteira do Fundo

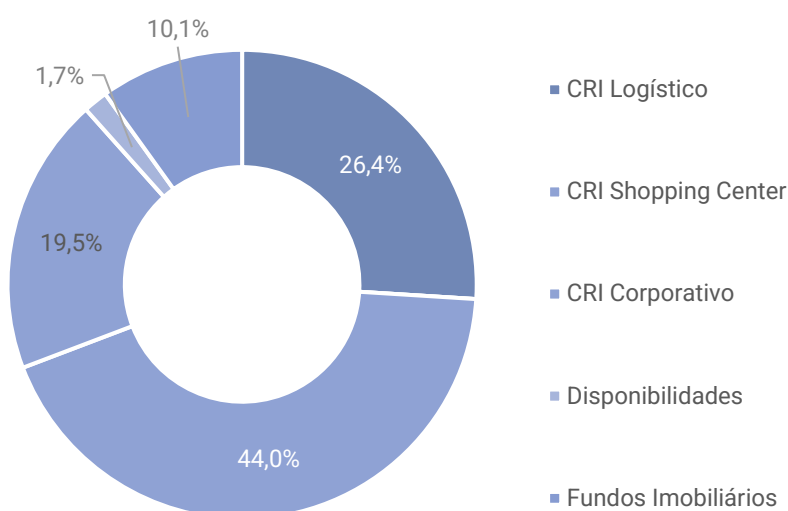
Classificação por devedor de CRI (% PL)



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

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	8,0
CRI Shopping Center	13,4
CRI Corporativo	5,9
Disponibilidades	0,5
Fundos Imobiliários	3,1
Despesas do Fundo	-0,5
PDD	0,0
Patrimônio Líquido	30,5



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.
Fonte: BV Asset
Data base: 31/01/2023

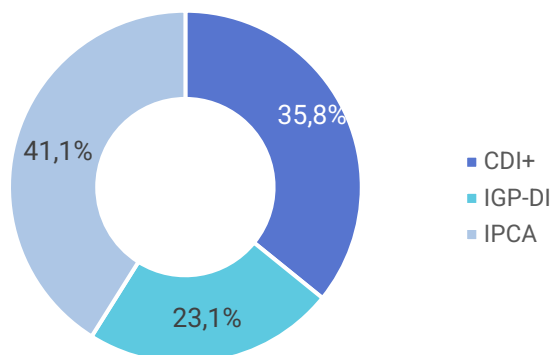
Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	9,8
IGP-DI	6,3
IPCA	11,2
Total CRIs	27,4
Patrimônio Líquido	30,5

Fonte: BV Asset

Data base: 31/01/2023

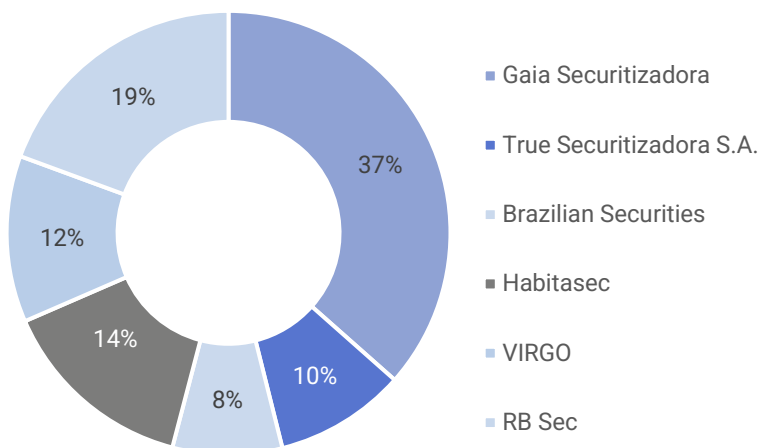


Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	10,0
True Securitizadora S.A.	2,6
Brazilian Securities	2,2
Habitasec	3,9
VIRGO	3,3
RB Sec	5,3
Total CRIs	27,4

Fonte: BV Asset

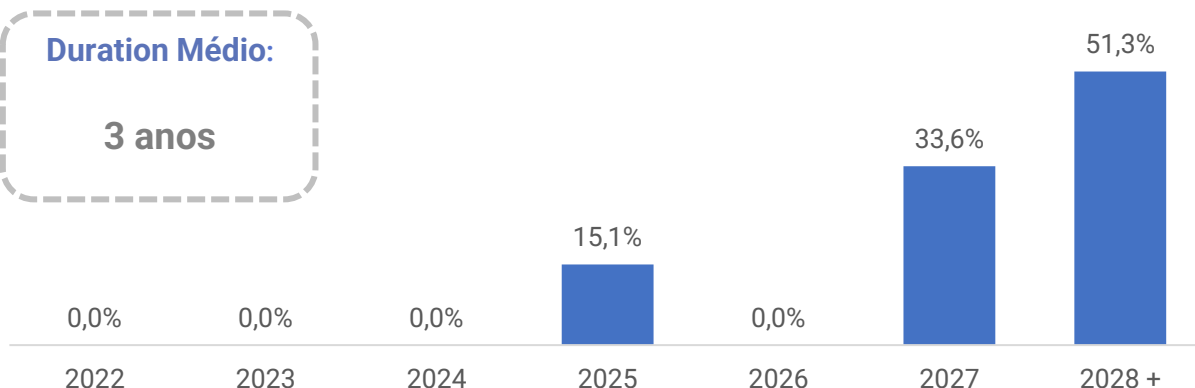
Data base: 31/01/2023



Vencimento (% CRIs)

Duration Médio:

3 anos



Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis II

Código bolsa: RDPD11 CNPJ: 23.120.027/0001-13

Carteira de CRIs e FIIs

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	4,1	15,11%	Shopping Bahia	Gaia Securitizadora	7ª e 8ª	4ª	10G0033154	jul-10	mai-25	IGP-DI	7,95%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	5,9	21,42%	GLP	Gaia Securitizadora	108ª	4ª	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	3,9	14,40%	JCC - Shopping Iguatemi	Habitasec	163ª	1ª	19I0737680	set-19	set-34	CDI +	1,30%	Mensal	Mensal a partir de out-22	Shopping Center
CRI	2,6	9,56%	Direcional II	True Securitizadora S.A.	371ª	1ª	21D0737500	abr-21	abr-28	IPCA	4,8-%	Mensal	3 parcelas nos ultimos 3 anos	Residencial
CRI	5,3	19,39%	Aliansce Sonae	RB Sec	347ª	1ª	21G0065100	jul-21	jul-28	IPCA	4,62%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	3,3	12,13%	Durli	VIRGO	441ª	4ª	22C0004806	mar-22	fev-27	IPCA	7,76%	Mensal	Mensal	Corporativo
CRI	2,2	7,98%	Amparo	Brazilian Securities	378ª	1ª	17A0060699	jan-17	dez-37	IGP-DI	10,00%	Mensal	Mensal	Logístico

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

Aliansce Sonae (IPCA + 4,62%)



- CRI com prazo de 7 anos (emitido em 2021), lastreado em debêntures simples e com rating de emissão AAA pela Fitch Ratings.
- Não conta com garantias específicas, reais ou pessoais.
- Possui *covenant* Dívida Líquida / EBITDA $\leq 3,5$

Shopping da Bahia (IGP-DI + 7,95%)



- CRI com risco LGR SSA Empreendimentos, adquirida em 2013 pela Aliansce Sonae, para o desenvolvimento do Shopping da Bahia (antigo Shopping Center Iguatemi Bahia), localizado em Salvador.
- É o segundo maior do estado da Bahia em lojas e tamanho, com área total construída de 166.000 m² e ABL de 72.002,32 m²
- Conta com AF de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Reserva e Subordinação de 15%.

JCC – Shopping Iguatemi (CDI +1,30%)



- Operação conta com AF e Hipoteca de 40,8% do Shopping Iguatemi Fortaleza, Penhor de 87,16% das quotas da TJ Participações Ltda, Cessão Fiduciária dos dividendos do shopping, sendo 165% para CRI Sênior e 130% para CRI Mezanino, Aval da Calila Investimentos (Holding), Subordinação de R\$40 MM e Fundo de Reserva de R\$5,1 MM.

Durli Couros (IPCA + 7,74%)

- CRI com contrato de aluguel intragrupo.
- Companhia atua no setor de couros desde 1960 e atualmente é a segunda maior produtora do país.
- Receita fortemente beneficiada pela alta do dólar e Brent, uma vez que exporta boa parte da produção e tem como concorrente couro sintético proveniente do petróleo.
- Cri conta com AF de duas fazendas em São José do Xingu – MT, com área total de 12 mil hectares e avaliadas em R\$ 176 mm (LTV 83%).
- Além disso, o Cri conta com Aval dos Sócios e covenant de 3,0x Dívida Líquida / EBITDA.

Direcional (IPCA + 4,84%)

- CRI com lastro em debêntures e com rating AAA pela S&P.
- Direcional é uma incorporadora de reconhecido competência no mercado imobiliário de média e baixa renda.
- Companhia lançou, aproximadamente, R\$ 3 bi de VGV nos últimos 12 meses e vendeu R\$ 2.5 bi, ficando entre as maiores do mercado.
- CRI não conta com garantia fidejussória ou reais.

Química Amparo (IGP-M + 10,0%)

- CRI é baseado em um contrato BTS atípico intragrupo no conglomerado conhecido como Ypê, ou seja, risco extremamente controlado, dado que é uma gigante do mercado em produtos para o varejo.
- Contrato de 20 anos corrigidos por IGP-M e com multa em caso de rescisão do mesmo.
- Além da segurança de uma Química Amparo com faturamento na ordem de R\$ 5 bi por ano o CRI conta com AF do imóvel.



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).

