

Fundo de Investimento Imobiliário

## **BB Renda de Papéis II**

---

Relatório do Gestor – Fevereiro 2023



## Informações Gerais

**Cota valor de Mercado**

R\$ 27,00

**Cota Patrimonial**

R\$ 27,90

**Valor Patrimonial do Fundo**

R\$30,1 milhões

**Nº de cotistas**

1.676

**Liquidez em Bolsa no Mês**

R\$0,27 mil

**Último Provento (R\$/Cota)**

R\$ 0,37

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

1,33%

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

-0,04%

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

0,37%

Fonte: BV Asset  
Data base: 28/02/2023

## 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.

## Fevereiro 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 fundo<sup>1</sup>

Taxa de Performance

20% sobre o valor que exceder a Taxa DI <sup>1</sup>

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](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 02/01/2023.

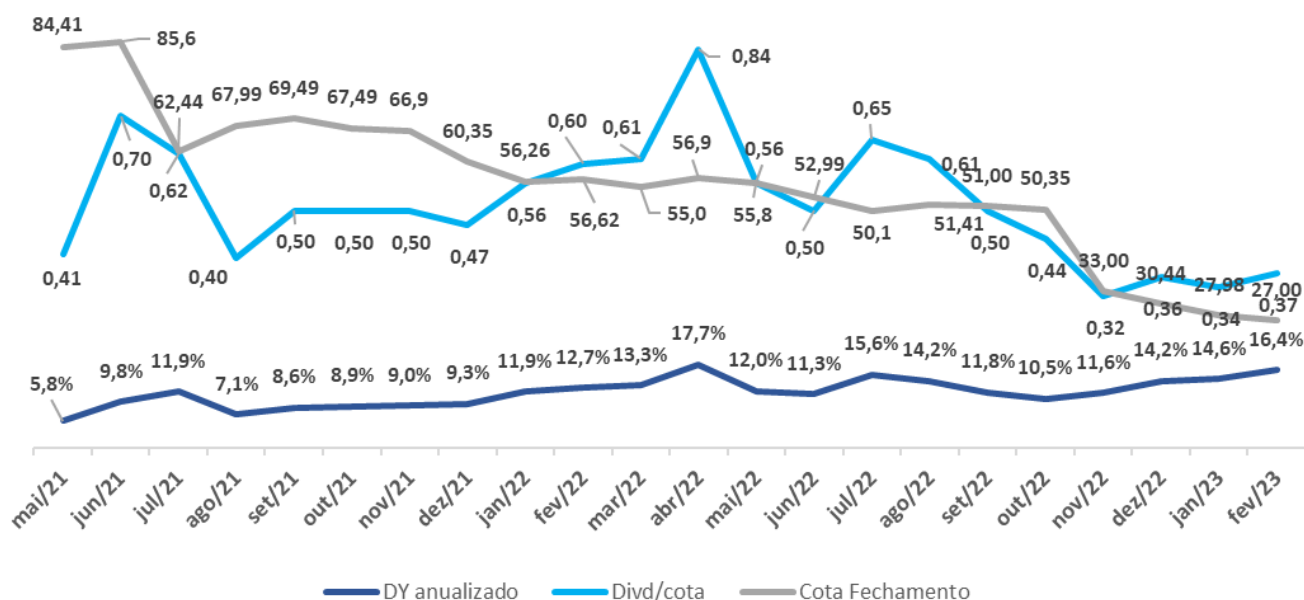
## Comentário do Gestor

### O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 7 papéis, divididos nos segmentos de shopping (37,2% do PL), logístico (19,7% do PL), corporativos (18,4% do PL) e residencial (8,7% do PL). Em relação aos indexadores, 38,9% desta carteira é indexada ao CDI e 61,1% à índices de preço (IPCA e 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.

Apesar das vendas oportunísticas de CRIs no Secundário para acelerarmos a distribuição aos Cotistas, o Dividend Yield anualizado tem se mantido em patamares atrativos entre 14,2% e 16,5% nos últimos 3 meses.



# Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis II

Código bolsa: RDPD11

CNPJ: 23.120.027/0001-13

## Composição dos Rendimentos (R\$ mil)

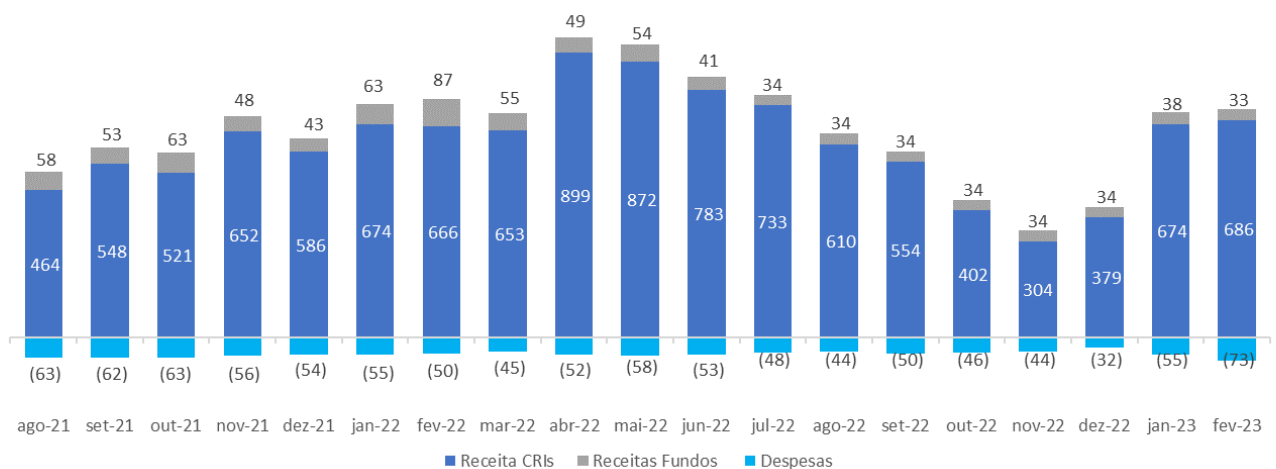
|                        | 1º Semestre/22 | jul/22    | ago/22    | set/22    | out/22    | nov/22    | dez/22    | 2022       | jan/22    | fev/22    |
|------------------------|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|
| Receita Total          | 4.894.877      | 777.395   | 647.625   | 597.415   | 516.179   | 384.637   | 420.182   | 13.133.187 | 736.226   | 738.526   |
| Receita CRIs           | 4.546.109      | 732.508   | 610.072   | 554.296   | 401.859   | 303.986   | 379.236   | 12.074.175 | 673.589   | 685.897   |
| Receita FIIs           | 210.150        | 33.624    | 33.624    | 33.624    | 33.624    | 33.624    | 33.624    | 622.044    | 37.827    | 33.204    |
| Outras Receitas        | 138.618        | 11.263    | 3.929     | 9.495     | 80.696    | 47.027    | 7.323     | 436.968    | 24.810    | 19.425    |
|                        | 0              |           |           |           |           |           |           |            |           |           |
| Despesas Totais        | 313.232        | 48.305    | 44.304    | 50.477    | 45.954    | 43.671    | 32.342    | 891.518    | 54.965    | 72.859    |
| Despesa Administrativa | 288.680        | 46.702    | 42.265    | 48.888    | 44.370    | 41.915    | 30.890    | 832.389    | 53.501    | 24.172    |
| Outras Despesas        | 24.553         | 1.603     | 2.039     | 1.589     | 1.584     | 1.756     | 1.452     | 59.129     | 1.464     | 48.687    |
|                        | 0              |           |           |           |           |           |           |            |           |           |
| Rendimentos Totais     | 4.581.644      | 729.090   | 603.321   | 546.938   | 470.225   | 340.966   | 387.840   | 12.241.669 | 681.261   | 665.667   |
| 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  | 1.078.042 | 1.078.042 |
| Distribuição por Cota  | 3,67           | 0,65      | 0,61      | 0,50      | 0,44      | 0,32      | 0,36      | 10,22      | 0,34      | 0,37      |

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

Fonte: BV Asset

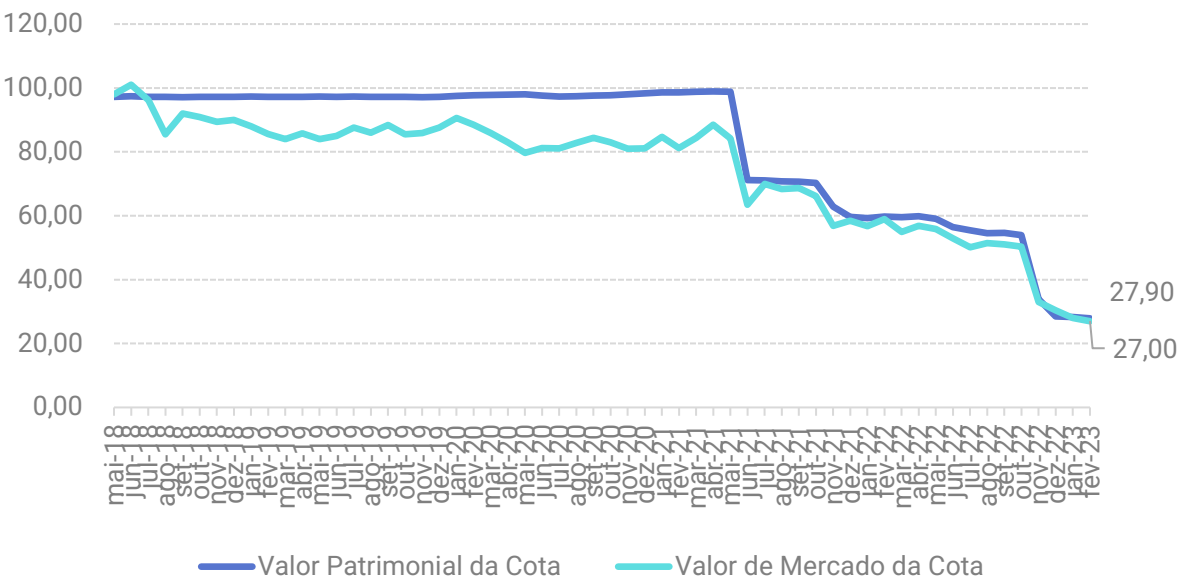
Data base: 28/02/2023

## 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: 28/02/2023

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 | 0,37 |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |

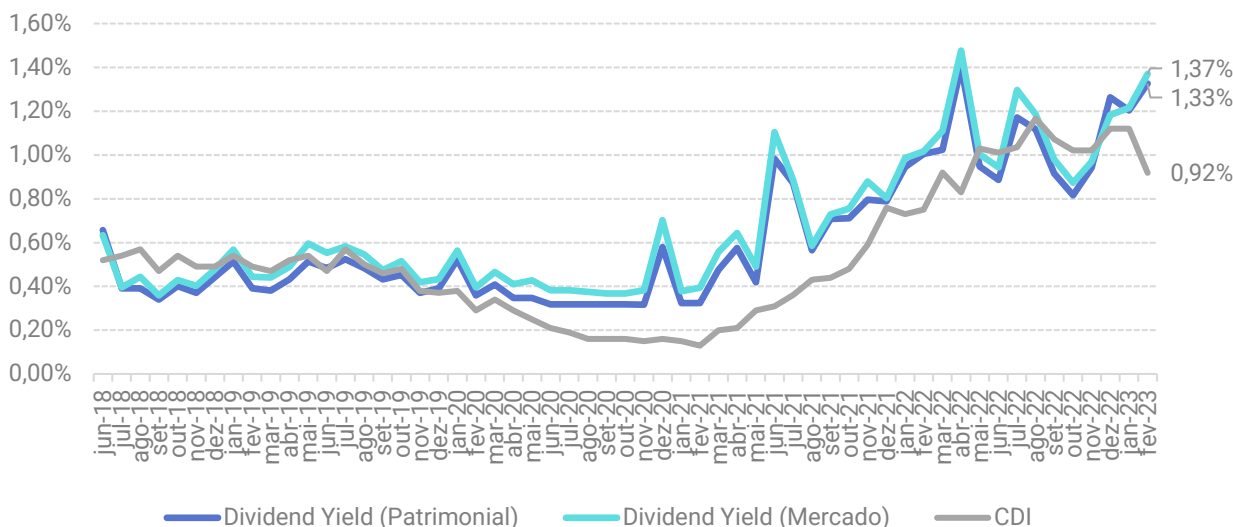
Fonte: BV Asset  
Data base: 28/02/2023

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% | 1,33% |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 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% | 1,37% |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |

Fonte: BV Asset  
Data base: 28/02/2023

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



Fonte: BV Asset  
Data base: 28/02/2023

## Rentabilidade Mensal (%)

|                                           | Ano  | Jan    | Fev    | Mar    | Abr    | Mai    | Jun     | Jul    | Ago    | Set   | Out    | Nov     | Dez    | Acumulado |
|-------------------------------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|-------|--------|---------|--------|-----------|
| Rentabilidade Efetiva Mensal <sup>1</sup> | 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%  | -0,04% |        |        |        |         |        |        |       |        |         |        | 0,37%     |
| Rentabilidade de Mercado <sup>2</sup>     | 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 | -6,96% | 3,00%  |        |        |        |         |        |        |       |        |         |        | -4,17%    |

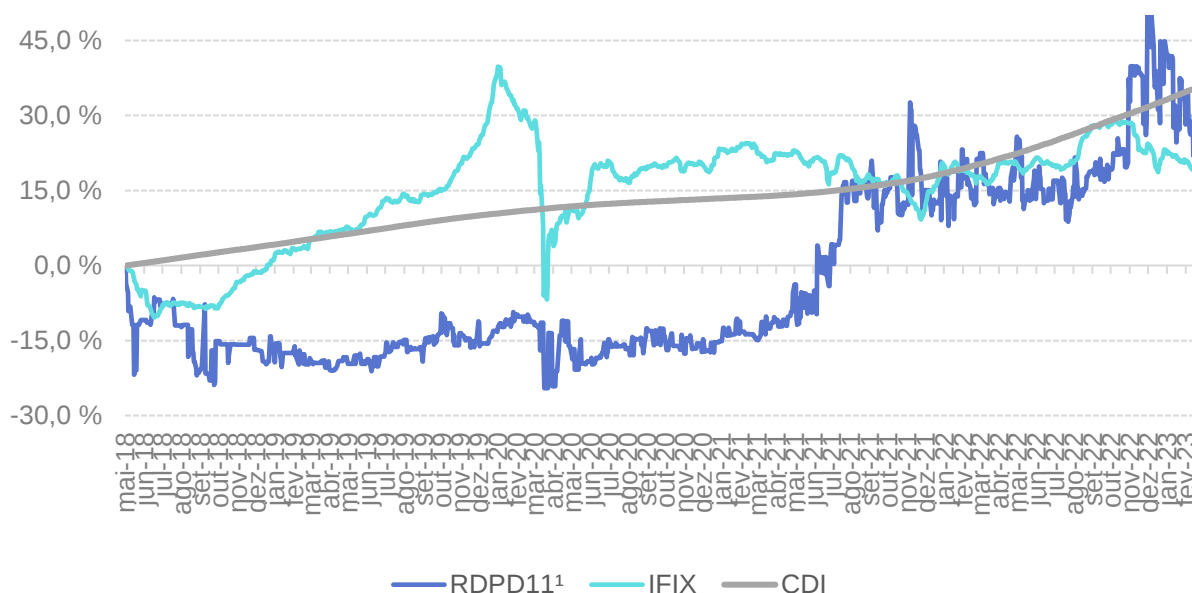
Fonte: BV Asset  
Data base: 28/02/2023

## Rentabilidade Acumulada vs. Índices

|                              | Mês    | Ano    | 12 Meses | Desde o início <sup>1</sup> |
|------------------------------|--------|--------|----------|-----------------------------|
| RDPD11<br>(Cota de Mercado)  | 3,00%  | -4,17% | -44,82%  | 31,59%                      |
| RDPD11<br>(Cota Patrimonial) | -0,04% | 0,37%  | 6,54%    | 28,56%                      |
| IFIX                         | -0,45% | -2,05% | 2,45%    | 20,67%                      |
| CDI                          | 0,92%  | 2,05%  | 13,00%   | 35,81%                      |

<sup>1</sup> A partir de 04/05/2018.

## Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



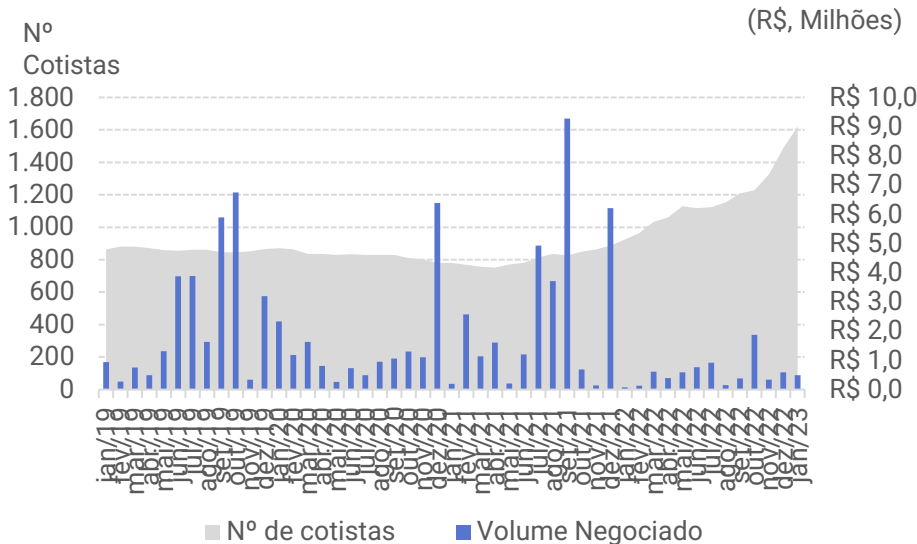
<sup>1</sup> Cota de Mercado  
Fonte: BV Asset e QuantumAxis  
Data base: 28/02/2023

## Liquidez

| RDPD11 (R\$, milhões) | mês  | 2023  | 12 meses |
|-----------------------|------|-------|----------|
| Volume Negociado      | 0,27 | 0,76  | 7,4      |
| Negociações           | 863  | 2.071 | 10.582   |
| Giro <sup>1</sup>     | 0,9% | 2,6%  | 25,3%    |

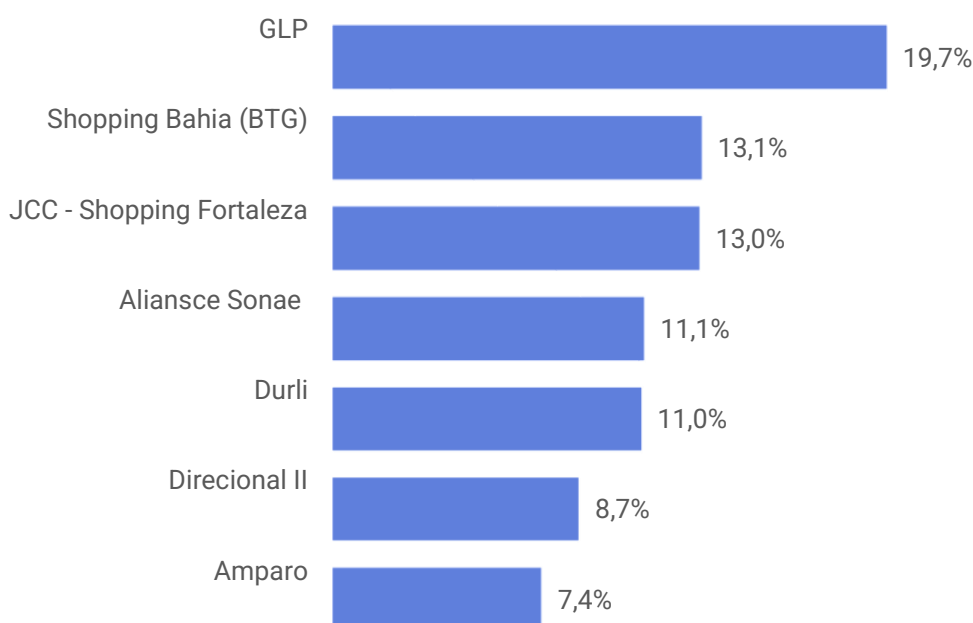
<sup>1</sup> Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3  
Data base 28/02/2023



## Carteira do Fundo

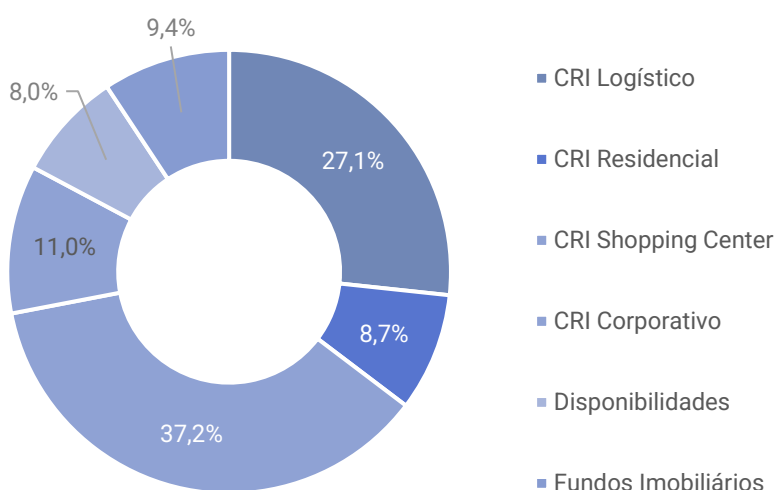
### Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset  
Data base: 28/02/2023

### Classificação por Segmento (% PL)

| Tipo de Operação          | Volume<br>(R\$ milhões) |
|---------------------------|-------------------------|
| CRI Logístico             | 8,1                     |
| CRI Shopping Center       | 2,6                     |
| CRI Corporativo           | 3,3                     |
| Disponibilidades          | 2,4                     |
| Fundos Imobiliários       | 2,8                     |
| Despesas do Fundo         | -0,4                    |
| PDD                       | 0,0                     |
| <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>30,1</b>             |



<sup>1</sup> PDD de CRI para fins de marcação a mercado.  
Fonte: BV Asset  
Data base: 28/02/2023

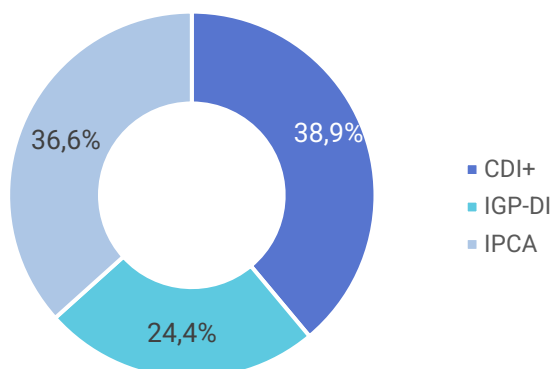
## Carteira do Fundo

### Alocação por Indexador (% CRIs)

| Indexador                 | Volume<br>(R\$ milhões) |
|---------------------------|-------------------------|
| CDI+                      | 9,8                     |
| IGP-DI                    | 6,2                     |
| IPCA                      | 9,3                     |
| <b>Total CRIs</b>         | <b>25,3</b>             |
| <b>Patrimônio Líquido</b> | <b>30,1</b>             |

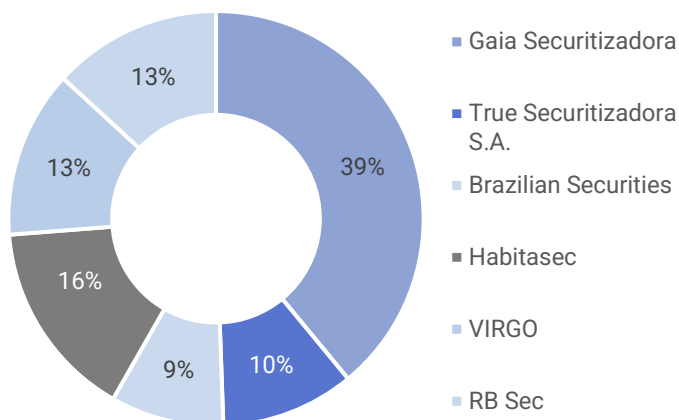
Fonte: BV Asset

Data base: 28/02/2023



### Alocação por Securitizadora (% CRIs)

| Tipo de Operação         | Volume<br>(R\$ milhões) |
|--------------------------|-------------------------|
| Gaia Securitizadora      | 9,9                     |
| True Securitizadora S.A. | 2,6                     |
| Brazilian Securities     | 2,2                     |
| Habitasec                | 3,9                     |
| VIRGO                    | 3,3                     |
| RB Sec                   | 3,3                     |
| <b>Total CRIs</b>        | <b>25,3</b>             |



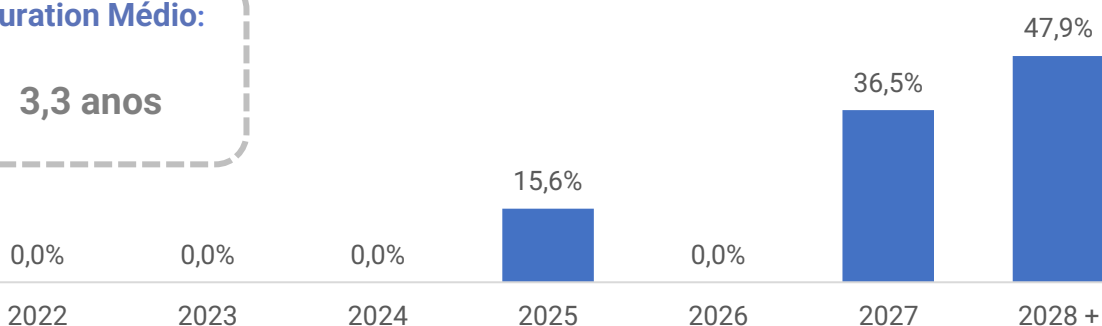
Fonte: BV Asset

Data base: 28/02/2023

### Vencimento (% CRIs)

Duration Médio:

3,3 anos



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   | 3,9               | 15,60% | Shopping Bahia          | Gaia Securitizadora      | 7ª e 8ª | 4ª      | 10G0033154 | jul-10       | mai-25     | IGP-DI    | 7,95%             | Mensal | Mensal                        | Shopping Center |
| CRI   | 5,9               | 23,42% | GLP                     | Gaia Securitizadora      | 108ª    | 4ª      | 18F0879293 | jun-18       | jul-27     | CDI +     | 1,00%             | Mensal | Mensal                        | Logístico       |
| CRI   | 3,9               | 15,51% | 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               | 10,41% | 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   | 3,3               | 13,18% | Aliansce Sonae          | RB Sec                   | 347ª    | 1ª      | 21G0065100 | jul-21       | jul-28     | IPCA      | 4,62%             | Mensal | Mensal                        | Shopping Center |
| CRI   | 3,3               | 13,06% | Durli                   | VIRGO                    | 441ª    | 4ª      | 22C0004806 | mar-22       | fev-27     | IPCA      | 7,76%             | Mensal | Mensal                        | Corporativo     |
| CRI   | 2,2               | 8,83%  | Amparo                  | Brazilian Securities     | 378ª    | 1ª      | 17A0060699 | jan-17       | dez-37     | IGP-DI    | 10,00%            | Mensal | Mensal                        | Logístico       |

Fonte: BV Asset  
Data base: 28/02/2023

## 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](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).

