

Fundo de Investimento Imobiliário  
**BB Renda de Papéis II**

---

Relatório do Gestor – Fevereiro 2022



## Informações Gerais

<b>Cota valor de Mercado</b> R\$ 58,99	<b>Cota Patrimonial</b> R\$ 59,76	<b>Valor Patrimonial do Fundo</b> R\$64,4 milhões
<b>Nº de cotistas</b> 963	<b>Liquidez em Bolsa no Mês</b> R\$ 131,8 mil	<b>Último Provento (R\$/Cota)</b> R\$ 0,60
<b>Dividend Yield<sup>1</sup></b> 1,00%	<b>Rentabilidade Mensal<sup>2</sup></b> 1,75%	<b>Rentabilidade Acum. Anual<sup>3</sup></b> 1,93%

Fonte: BV Asset  
Data base: 25/02/2022

## 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 2022

Banco BV  
[Site – BB Renda Papéis II](#)

Administrador  
Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Gestor  
Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Escriturador das Cotas  
Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Auditor  
KPMG Auditores Independentes

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 02/01/2020.

## Comentário do Gestor

### Cenário Macro

Assim como observado no mundo, os casos de Covid-19 recuaram em fevereiro no Brasil após recorde no número diário de quase 190 mil no final do mês anterior. E, à exemplo de outros países, as mortes também se elevaram defasadamente, mas já com sinais de reversão na margem.

Apesar de certa preocupação com o volume diário absoluto de fatalidades, o maior desde em cinco meses, a pressão no sistema de saúde mostrou-se administrável, sem a necessidade de imposição de medidas drásticas de afastamento social. A questão da falta de mão de obra, por outro lado, impactou determinados setores, conforme captado pelas pesquisas qualitativas de confiança do consumidor e do empresariado no período. Todavia, eles mostraram-se moderados com o rápido recuo da pandemia.

Com impactos limitados da saúde na economia, as preocupações voltaram-se para outro mais diretamente percebido pelos agentes: o custo dos combustíveis. Com a escalada do preço internacional do petróleo, cujo barril subiu mais de 50% em 2021 e 25% apenas neste ano, as pressões sociais para alguma forma de intervenção na formação dos preços domésticos de derivados intensificaram, seja diretamente no preço

praticado às distribuidoras ou, mais relevante para o consumidor final, na tributação.

Assim, a própria administração Bolsonaro e o Congresso passaram a buscar soluções para atenuar os efeitos dos elevados preços de combustíveis. Contudo, com os gastos do orçamento federal engessados e limitados ao teto constitucional, embora alguns créditos extraordinários ainda possam ser aprovados como a ampliação do auxílio-gás a famílias carentes e benefícios para caminhoneiros, a solução endereçada foi para o lado da receita, ou melhor, na renúncia fiscal, à luz do excedente arrecadatário recente.

As lideranças políticas retomaram as discussões de alguns projetos de lei sobre o tema buscando prioritariamente rever as fórmulas de cálculos de alíquotas estaduais de ICMS sobre os combustíveis, as quais passariam do valor para a quantidade em litros vendidos. Ademais, elas ficariam limitadas a média do preço dos combustíveis nos 2 exercícios anteriores, conforme versão aprovada na Câmara dos Deputados, ou então, definidas pelo preço médio dos últimos 5 anos, no caso do diesel, antes da convergência para uma alíquota comum. Com as alterações propostas no Senado, caso aprovadas, o PLP 11/20 teria que voltar a outra Casa. As estimativas das versões variam entre 11 bilhões e 26 bilhões de reais, ou cerca de 0,1% a 0,3% do PIB.

Outros temas mais polêmicos como a criação de um fundo de estabilização de preços financiados a partir da taxação de exportação de óleos combustíveis e/ou excesso de lucro da Petrobras parecem menos prováveis.

Uma vez dimensionada a questão de combustíveis, outras medidas de renúncia fiscal devem ser endereçadas como um novo programa de refinanciamento tributário para empresas (Refis) e cortes de IPI para atenuar impactos inflacionários. No total, poderíamos chegar até a 1% do PIB de redução de receita do governo, a qual levaria o resultado primário do setor público novamente para o vermelho em 2022.

Por fim, em relação à política monetária, a persistência inflacionaria deve manter o Copom em estado vigilante fazendo-o a elevar novamente a taxa Selic, porém em ritmo menor do que o imprimido até então, com alta de 100bps em março e mais 50bps em maio, levando a taxa básica de juros para 12,25% a.a.

## Comentário do Gestor

---

### O Fundo

---

A carteira de CRI do fundo é composta por 12 papéis, divididos nos setores logístico (R\$ 15,0 milhões, 23,3% do PL), multiuso (R\$ 13,1 milhões, 20,3% do PL), residencial (R\$ 11,0 milhões, 17,0% do PL), loteamento (R\$ 2,6 milhões, 4,0% do PL) e shopping center (R\$ 14,6 milhões, 22,7% do PL). 59,1% desta carteira é indexada ao CDI e os 40,9% restantes a índices de inflação (IPCA e IGP-DI).

O fundo fechou fevereiro com R\$ 3,8 milhões em cotas de outros FIIs e com R\$ 4,8 milhões em caixa (aproximadamente 7% do PL do fundo).

Continuamos claramente com o nosso objetivo de aumentar o dividend yield do Fundo, para viabilizar tal objetivo a gestão tem buscado vender no secundário ou negociar pré-pagamentos dos papéis considerados atualmente com baixo spread. Tais papéis acabam apresentando um deságio significativo no mercado secundário, portanto, de forma alternativa em alguns casos a gestão tem tido sucesso em negociar diretamente com os próprios devedores para que haja o pré-pagamento “na curva” (ou seja sem deságios).

Seguindo o raciocínio acima, o fundo atingiu um novo patamar de distribuição devido a entrada do pagamento de juros dos CRIs Lote 5 e Fragnani comprados no mês de Janeiro.

Marcação a mercado: No mês de Fevereiro as NTN-Bs apresentaram novamente alta (ex: B28 +5,65%), com isso houve impacto relevante na precificação (MtM) dos CRIs atrelados ao IPCA, e consequentemente na cota patrimonial do fundo. Paradoxalmente, o IPCA continua em patamar elevado, beneficiando assim os papéis indexados a esse índice.

Por fim, as cotas de FIIs apresentaram uma ligeira valorização acompanhando na contramão do IFIX que registrou queda de -1,28% em Fevereiro.

## Comentário do Gestor - Continuação

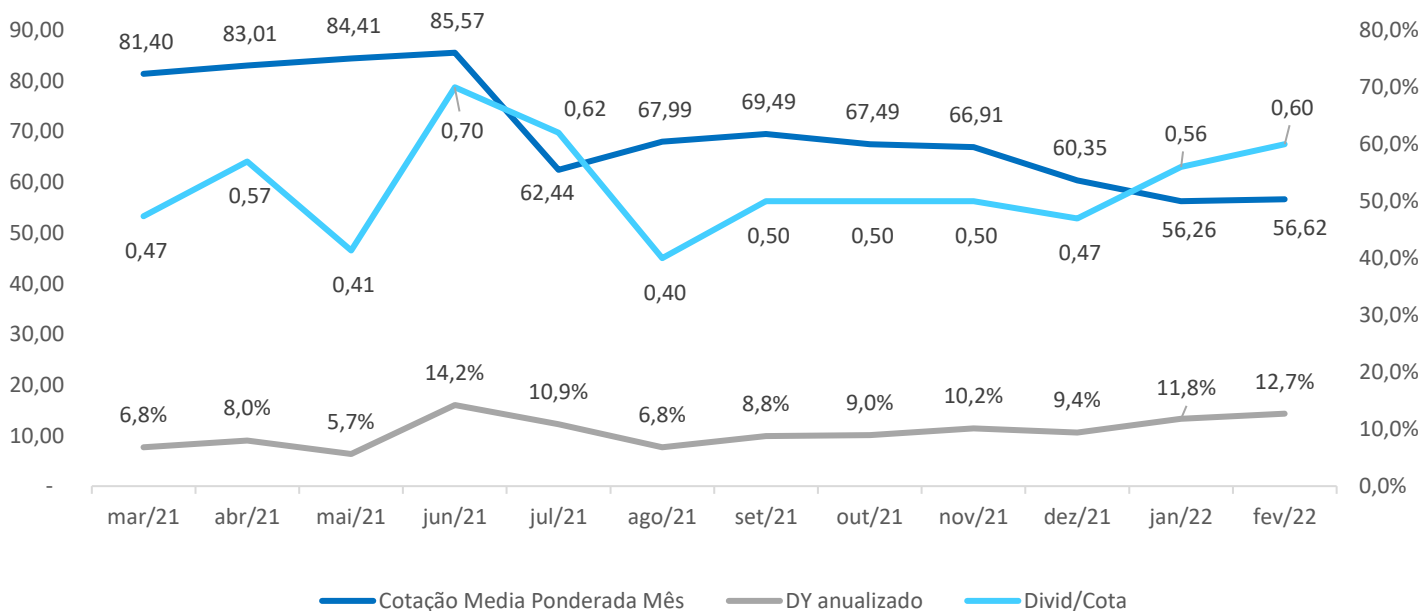
### O Fundo

Os dividendos declarados em fevereiro foram de R\$ 0,60/cota (yield patrimonial de 1,00% o que representa 133,8% do CDI no período e yield anualizado de 12,0%) e *yield* de mercado de 1,02% (o que representa 135,6% do CDI do período e yield anualizado de 12,2%). O pagamento ocorrerá em 15/03/2022. A rentabilidade efetiva do fundo em fevereiro foi de 1,75% e acumulado do ano foi de 1,93% (129,2% do CDI).

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de fevereiro avaliada em R\$ 59,76, enquanto a cota negociada em bolsa valia R\$ 58,99, uma diferença de -1,3% o que, na nossa opinião, não se justifica.

Abaixo mostramos um gráfico que compara a cota média de mercado com os dividendos por cota distribuídos pelo fundo. Nota-se uma pequena retração do valor médio de mercado.

Vale destacar o bom desempenho da distribuição mensal (R\$0,60/cota). A tendência segue sendo de alta, resultado das últimas alocações e melhor equilíbrio das exposições aos diferentes indexadores promovida pela gestão.



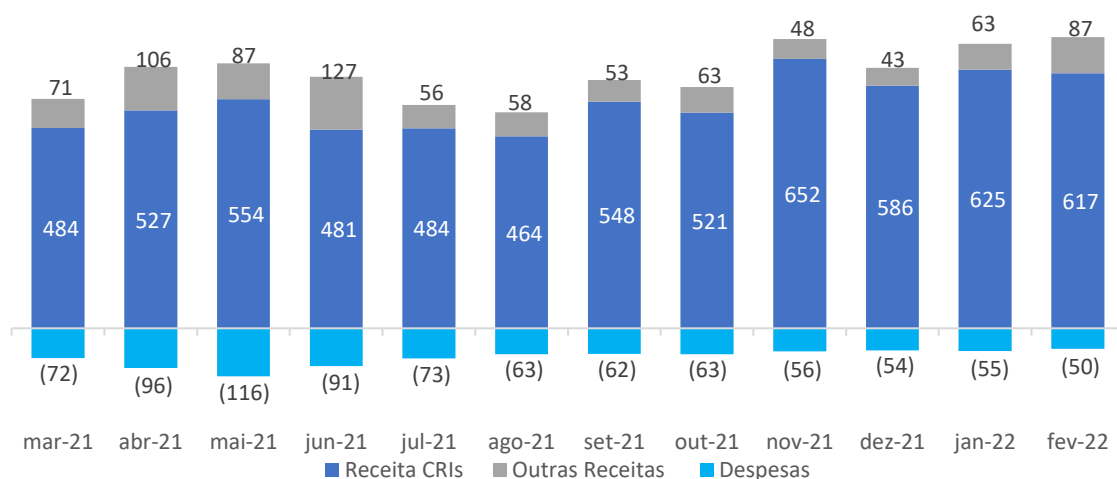
**Composição do Resultado Contábil do Fundo**

	Fevereiro 2022 (R\$)	2022 (R\$)
<b>Receita Total</b>	703.933	1.391.512
Receita de CRIs	617.034	1.241.976
Receita de FIIs	37.827	75.654
Outras Receitas	49.072	73.882
<b>Despesa Total</b>	-49.984	-104.948
Despesas Administrativas / Ajustes Operacionais	-47.984	-101.485
Outras Despesas	-2.000	-3.464
<b>Rendimentos Totais</b>	653.949	1.286.564
<b>Quantidade de Cotas Emitidas</b>	1.078.042	1.078.042
<b>Distribuição por Cota</b>	0,60	1,16

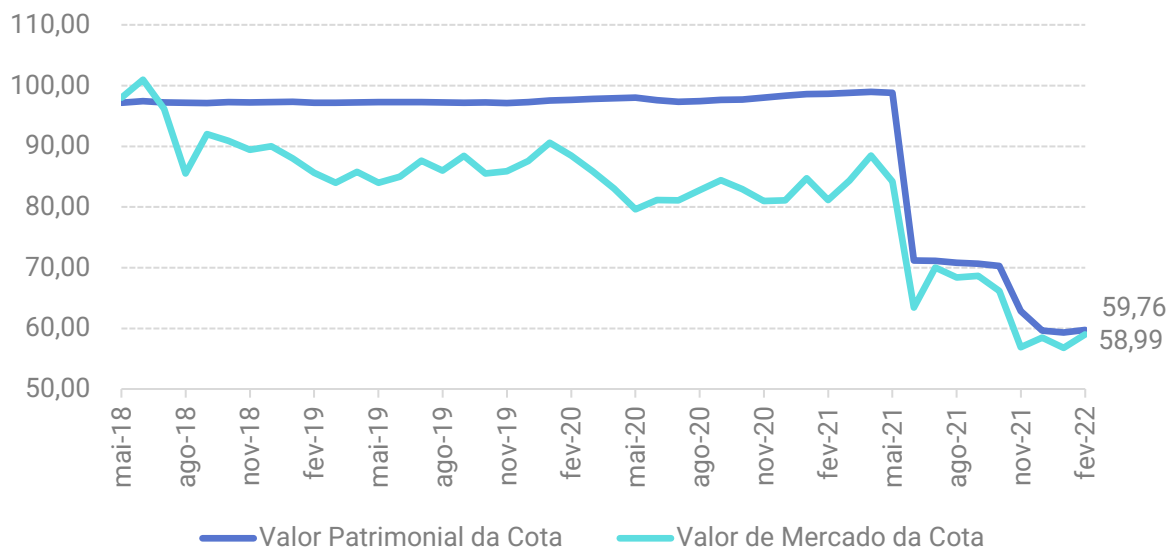
<sup>1</sup> A distribuição ocorre no 10º dia útil do mês subsequente.

Fonte: BV Asset

Data base: 25/02/2022

**Composição do Resultado Contábil do Fundo por Cota (R\$ milhões / R\$/Cota)**


Fonte: BV Asset  
Data base: 25/02/2022

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


Fonte: BV Asset  
Data base: 25/02/2022

**Distribuição de Dividendos (R\$/Cota)**

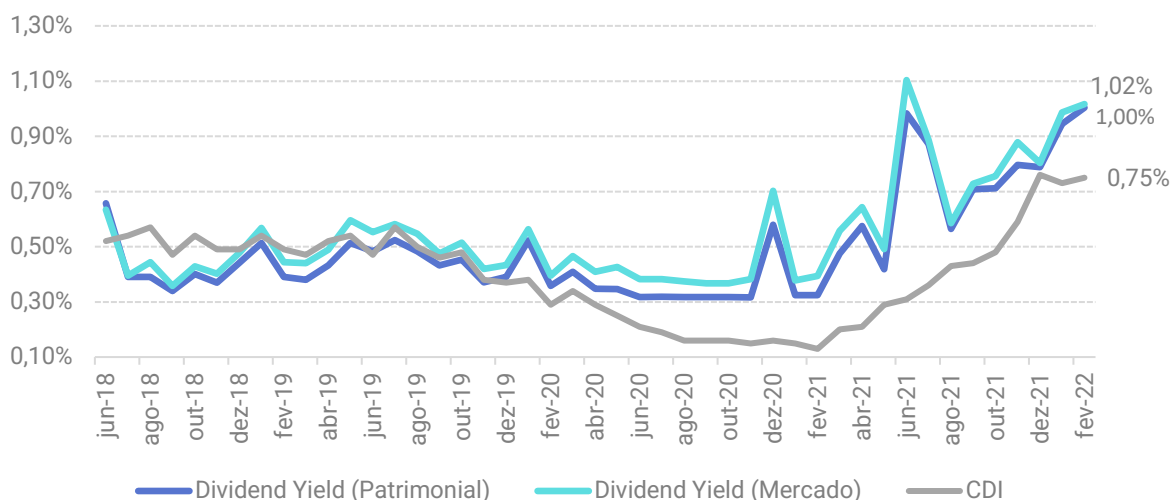
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
<b>2020</b>	0,51	0,35	0,40	0,34	0,34	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,57
<b>2021</b>	0,32	0,32	0,47	0,57	0,41	0,70	0,62	0,40	0,50	0,50	0,50	0,47
<b>2022</b>	0,56	0,60										

Fonte: BV Asset  
Data base: 25/02/2022

**Dividend Yield (%)**

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
<b>Patrimonial</b>	<b>2020</b>	0,52%	0,36%	0,41%	0,35%	0,35%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,58%
	<b>2021</b>	0,32%	0,32%	0,48%	0,58%	0,42%	0,98%	0,87%	0,56%	0,71%	0,71%	0,80%	0,79%
	<b>2022</b>	0,94%	1,00%										
<b>Mercado</b>	<b>2020</b>	0,56%	0,40%	0,47%	0,41%	0,43%	0,38%	0,38%	0,37%	0,37%	0,37%	0,38%	0,70%
	<b>2021</b>	0,38%	0,39%	0,56%	0,64%	0,49%	1,10%	0,89%	0,58%	0,73%	0,76%	0,88%	0,80%
	<b>2022</b>	0,99%	1,02%										

Fonte: BV Asset  
Data base: 25/02/2022

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


Fonte: BV Asset  
Data base: 25/02/2022

**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%	<b>5,55%</b>
	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%	<b>-9,10%</b>
	2022	0,17%	1,75%											
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%	<b>-2,47%</b>
	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%	<b>-21,75%</b>
	2022	-1,92%	4,91%											

<sup>1</sup> Rentabilidade Efetiva Mensal: Variação da Cota Patrimonial considerando os rendimentos distribuídos no mês.

<sup>2</sup> Rentabilidade de Mercado: Variação da Cota de mercado considerando os rendimentos distribuídos no mês.

Fonte: BV Asset  
Data base: 25/02/2022

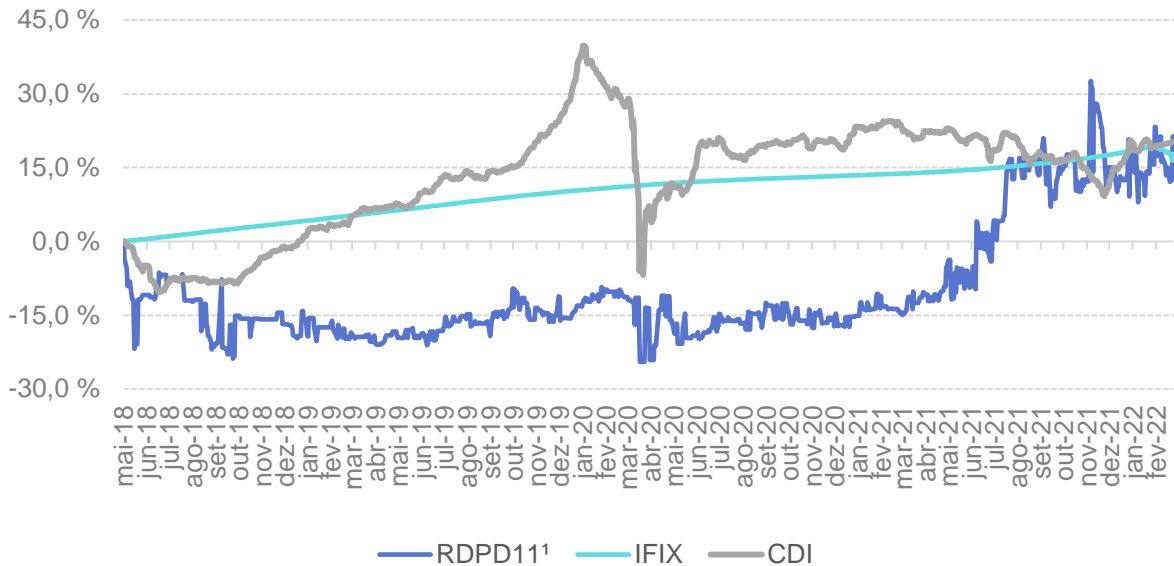
**Rentabilidade Acumulada vs. Índices**

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início <sup>1</sup>
<b>RDPD11 (Cota de Mercado)</b>	4,91%	2,90%	-20,15%	21,29%
<b>RDPD11 (Cota Patrimonial)</b>	1,75%	1,93%	-8,45%	3,03%
<b>IFIX</b>	-1,29%	-2,27%	-5,04%	17,78%
<b>CDI</b>	0,75%	1,49%	5,65%	20,19%

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



## Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



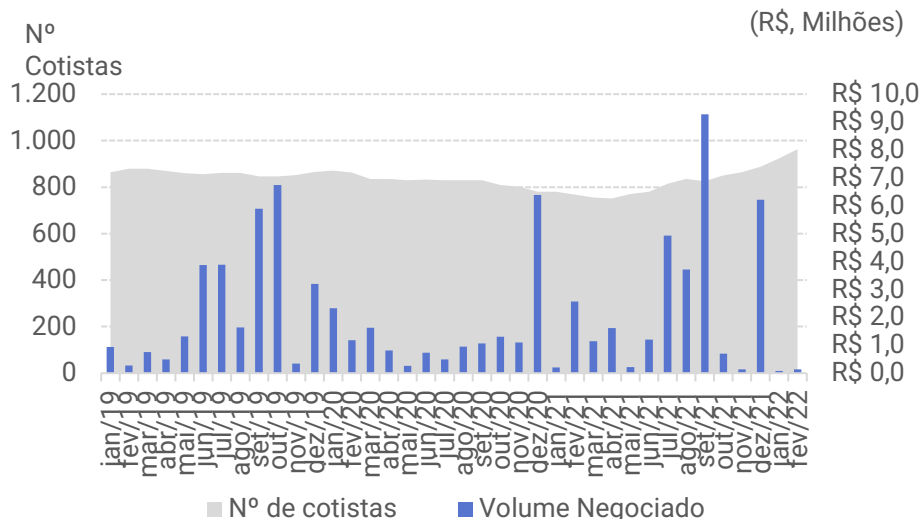
<sup>1</sup> Cota de Mercado  
 Fonte: BV Asset e QuantumAxis  
 Data base: 25/02/2022

## Liquidez

RDPD11 (R\$, milhões)	Fevereiro 2022	2022	12 meses
Volume Negociado	0,13	0,21	29,3
Negociações	228	448	2.839
Giro <sup>1</sup>	0,2%	0,3%	46,1%

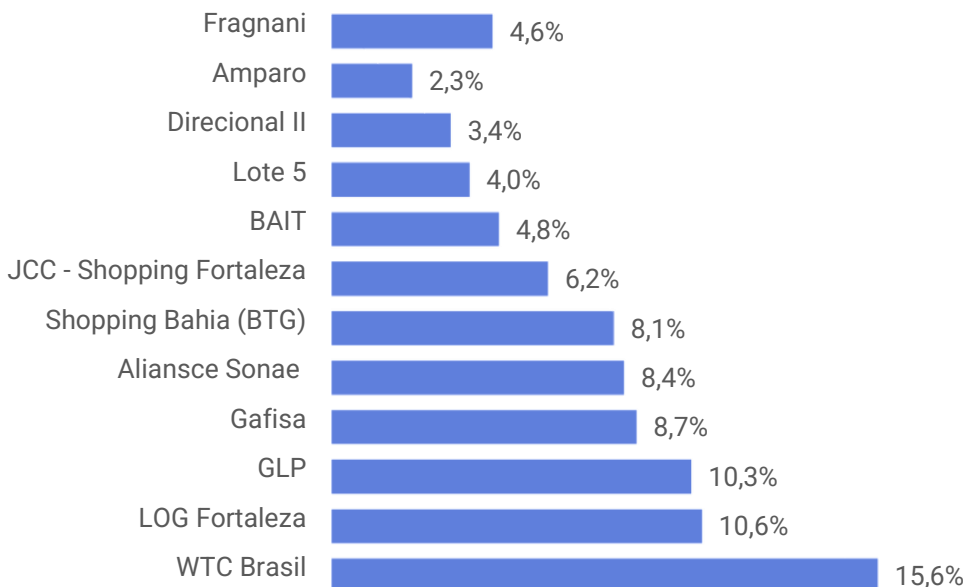
<sup>1</sup> Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3  
 Data base 25/02/2022



## Carteira do Fundo

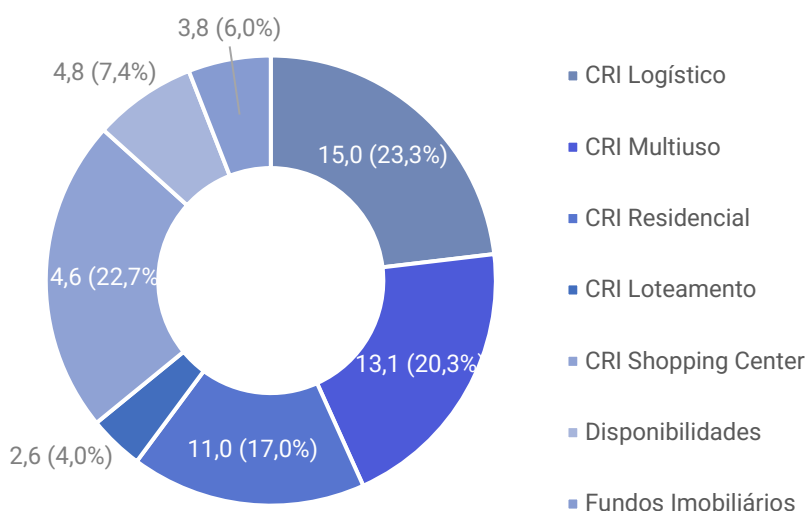
### Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset  
Data base: 25/02/2022

### Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	15,0
CRI Multiuso	13,1
CRI Residencial	11,0
CRI Loteamento	2,6
CRI Shopping Center	14,6
Disponibilidades	4,8
Fundos Imobiliários	3,8
Valores a Receber	0,1
Despesas do Fundo	-0,1
PDD	-0,5
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>64,4</b>

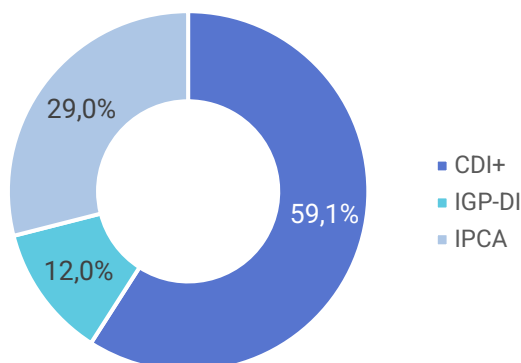


<sup>1</sup> PDD de CRI para fins de marcação a mercado.  
Fonte: BV Asset  
Data base: 25/02/2022

## Carteira do Fundo

### Alocação por Indexador (% CRIs)

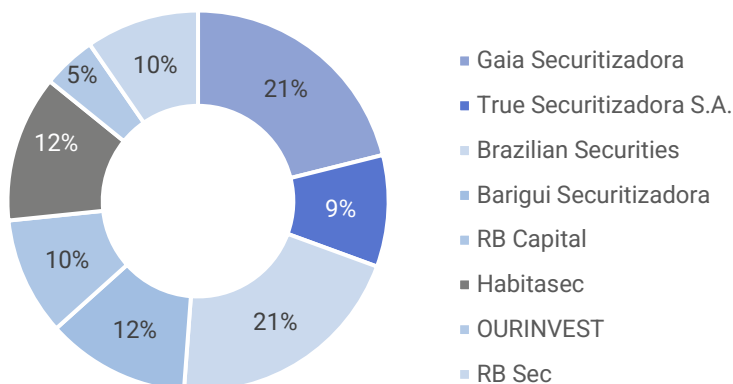
Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	33,2
IGP-DI	6,7
IPCA	16,3
<b>Total CRIs</b>	<b>56,2</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>64,4</b>



Fonte: BV Asset  
Data base: 25/02/2022

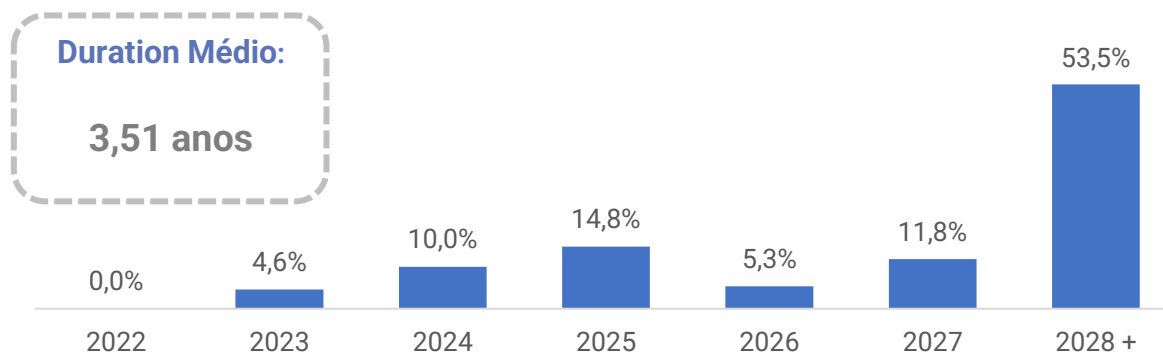
### Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	11,9
True Securitizadora S.A.	5,3
Brazilian Securities	11,6
Barigui Securitizadora	6,8
RB Capital	5,6
Habitasec	7,0
OURINVEST	2,6
RB Sec	5,4
<b>Total CRIs</b>	<b>56,2</b>
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>64,4</b>



Fonte: BV Asset  
Data base: 25/02/2022

### Vencimento (% CRIs)



**Carteira de CRIs e FIs**

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	10,1	17,92%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	5,2	9,28%	Shopping Bahia (BTG)	Gaia Securitizador a	7 <sup>a</sup> e 8 <sup>a</sup>	4 <sup>a</sup>	10G0033154	jul-10	mai-25	IGP-DI	7,95%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	6,8	12,17%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizador a	66 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	18L1179520	dez-18	dez-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,6	11,82%	GLP	Gaia Securitizador a	108 <sup>a</sup>	4 <sup>a</sup>	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,6	10,02%	Gafisa	RB Capital	275 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	20I0668028	set-20	set-24	CDI +	6,00%	Mensal	Bullet	Residencial
CRI	4,0	7,13%	JCC - Shopping Iguatemi	Habitasec	163 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	19I0737680	set-19	set-34	CDI +	1,30%	Mensal	Mensal a partir de out-22	Shopping Center
CRI	3,1	5,53%	BAIT	True Securitizador a S.A.	454 <sup>o</sup>	1 <sup>a</sup>	21I0566602	set-21	set-25	IPCA	7,00%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	2,2	3,95%	Direcional II	True Securitizador a S.A.	371 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	21D0737500	abr-21	abr-28	IPCA	4,8-%	Mensal	3 parcelas nos ultimos 3 anos	Residencial
CRI	5,4	9,62%	Aliansce Sonae	RB Sec	347 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	21G0065100	jul-21	jul-28	IPCA	4,62%			Shopping Center
CRI	1,5	2,69%	Amparo	Brazilian Securities	378 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	17A0060699	jan-17	dez-37	IGP-DI	10,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	2,6	4,56%	Lote 5	OURINVEST	35 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	21E0750441	mai-21	jun-37	IPCA	9,00%	Mensal	Mensal	Loteamento
CRI	3,0	5,32%	Fragnani	Habitasec	311 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	21L1280777	dez-21	dez-33	IPCA	8,50%	Mensal	Mensal	Multiuso

Ativo	Montante (R\$ milhões)	% FIs	Ticker	Gestor	Dividendos	Preço Médio	DY	Tipo
FII	3,8	100,00%	BLMG11	Bluemacaw	0,80	102,26	0,78%	Logístico

Fonte: BV Asset  
Data base: 25/02/2022

# 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).

