

Fundo de Investimento Imobiliário

BB Renda de Papéis II

Relatório do Gestor – Novembro 2021



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 56,89

Cota Patrimonial

R\$ 62,83

Valor Patrimonial do Fundo

R\$67,7 milhões

Nº de cotistas

864

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$0,1 milhões

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 0,50

Dividend Yield¹

0,80%

Rentabilidade Mensal²

-9,99%

Rentabilidade Acum. Anual³

-5,02%

Fonte: BV Asset
Data base: 30/11/2021

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.

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.

Novembro 2021

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 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.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Com avanço da imunização no país chegando à média de países desenvolvidos e novos casos baixos e, por ora, bem controlados, as atenções dos agentes voltaram-se para o estágio atual da recuperação econômica brasileira, a calibragem da política monetária necessária para ancorar as expectativas e a importante pauta no Congresso sobre a PEC do Precatório e as consequências para as despesas do governo federal para 2022.

Do lado da atividade econômica, o destaque ficou por conta da divulgação do PIB do 3T21, o qual se expandiu apenas +0,1% t/t, após retração de mesma magnitude no trimestre anterior. Com a maior mobilidade social, esperava-se um desempenho bem mais robusto no 2T21, puxado principalmente pelos serviços. De fato, o setor terciário cresceu +1,3% t/t, porém a contração do comércio varejista, influenciado pelo forte aumento da inflação e redistribuição da renda das famílias para despesas em outros setores, impediu avanço mais intenso.

Ademais, o setor agropecuário sofreu com as quebras de safras em virtude das condições climáticas mais adversas, enquanto a indústria apresentou retrações tanto em transformação como em serviços de utilidade pública. Do lado da demanda agregada, o componente consumo das famílias cresceu +3,2% t/t, seguindo a trajetória de retomada de serviços prestados às famílias indicada pela Pesquisa Mensal de Serviços. Investimentos também cresceram.

Assim, a estabilidade da economia no 2T21 e 3T21 levou a revisões baixistas nas projeções de crescimento do PIB para 2021, que agora deve ser inferior a 5% e, também, para 2022, quando os efeitos da atual política monetária mais restritiva devem atingir o seu efeito máximo.

Por ora, esperamos crescimento modesto, inferior a 1%, com riscos ainda para baixo.

Conforme destacamos anteriormente, a intensidade e a persistência da inflação ao consumidor não apenas contrabalancearam os impactos positivos da reabertura da economia como impuseram a necessidade de uma dosagem adicional de aperto das condições monetárias pelo Banco Central do Brasil. Associado à perspectiva mais incerta acerca do arcabouço fiscal após mudanças oportunísticas da indexação do teto dos gastos públicos na tramitação da PEC 23/2021 sobre Precatórios, o balanço de riscos para a inflação tornou-se assimétrico.

Neste sentido, a sinalização de continuidade de ajuste da taxa Selic no ritmo de 150bps na reunião do Copom no dia 8 de dezembro segue ainda válida, porém condicionada à manutenção das regras fiscais em vigor. Com a inflação subjacente rodando próxima de dois dígitos, esperamos a continuidade de outro ajuste de mesma magnitude na 1ª reunião de 2022, seguida de outra elevação terminal, em março, de 100bps.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 11 papéis, divididos nos setores logístico (R\$ 13,6 milhões, 20,0% do PL), multiuso (R\$ 14,4 milhões, 21,2% do PL), residenciais (R\$ 13,7 milhões, 20,2% do PL) e shopping center (R\$ 15,3 milhões, 22,5% do PL). 70,4% desta carteira é indexada ao CDI e os 29,6% restantes a índices de inflação (IPCA e IGP-M).

O fundo fechou Novembro com R\$ 3,87 milhões em cotas de outros FIs e com R\$ 7,85 milhões em caixa (aproximadamente 12% do PL do fundo).

No mês de Outubro a assembleia deliberou pela nova amortização do fundo no valor total de R\$11MM, e em Novembro houve o pagamento de R\$ 8,0 milhões referente a deliberação. O pagamento aconteceu de forma parcial dado a falta de liquidez do Fundo em virtude das amortizações sucessivas solicitadas pelos cotistas, fato que infelizmente fez também com que ótimas oportunidades de alocação fossem inviabilizadas, conforme amplamente divulgado e alertado pela gestão nos materiais divulgados.

O restante da amortização, R\$3,0MM, conforme comunicado a mercado teve que ser liquidado posteriormente devido a falta de liquidez e disponibilidade de caixa no momento do pagamento.

Apesar do fundo possuir ativos ilíquidos, dado que trata-se de um fundo imobiliário de crédito estruturado e assim sendo, não tendo previsão de amortizações, a gestão buscou diligentemente formas de gerar liquidez e após as negociações de liquidação do CRI Matarazzo, que gerou algo como R\$ 5,5 milhões de caixa, comunicou à administração fiduciária do Fundo sobre a possibilidade do pagamento do saldo da amortização em aberto, o que deve ocorrer no início do mês de dezembro/21.

Marcação a mercado: No mês de Novembro as Ntn-bs apresentaram fechamento da curva (valorização do PU/redução da taxa) bastante expressiva, como exemplo, a Ntn-b 2028 apresentou um fechamento de aproximadamente 7,59%, gerando impacto positivo significativo na precificação (MtM) dos CRIs atrelados ao IPCA, bem como na cota patrimonial do fundo. Além disso, o IPCA continua apresentando uma tendência de alta, beneficiando os papéis indexados a esse índice, acumulando uma alta de 10,74% em 12 meses.

Por fim, as cotas de FIs seguiram em desvalorização seguindo o IFIX: -3,55% em Novembro, e -6,64% acumulado em 2021.

Comentário do Gestor - Continuação

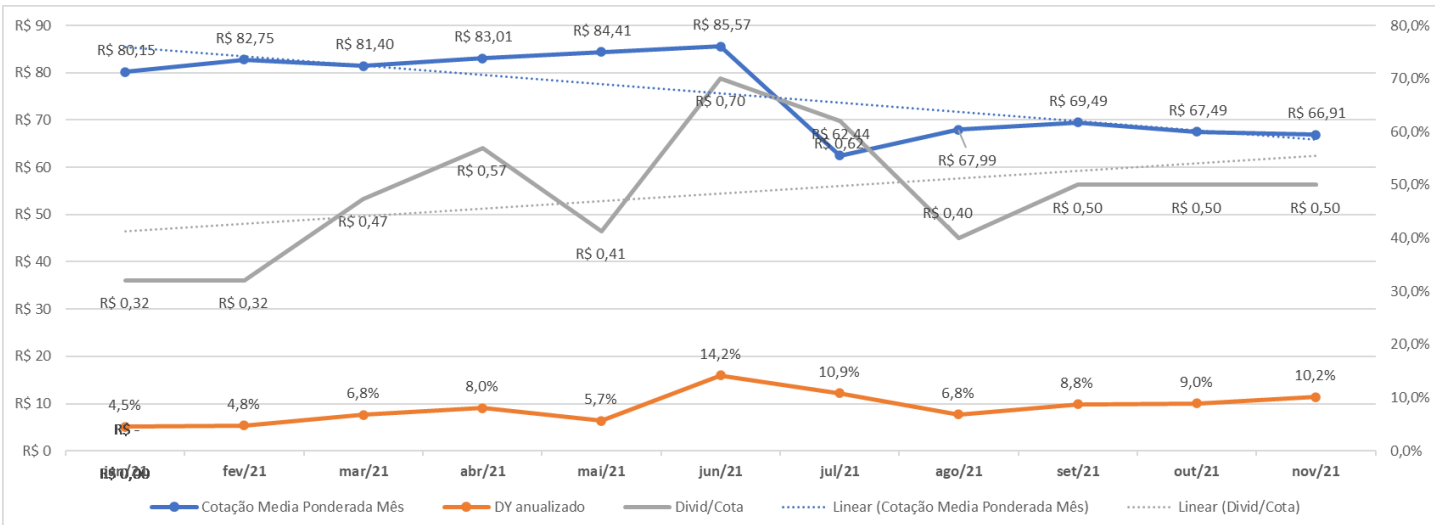
O Fundo

Os dividendos declarados em novembro foram de R\$ 0,50/cota (yield patrimonial de 0,80% o que representa 134,87% do CDI no período e yield anualizado de 9,55%) e *yield* de mercado de 0,88% (o que representa 149,0% do CDI do período e yield anualizado de 10,2%). O pagamento ocorrerá em 14/12/2021. A rentabilidade efetiva do fundo em novembro foi de -9,99% (-1693% do CDI). O acumulado do ano está em -5,02%, o equivalente a -139,29% do CDI no mesmo período, valores negativos distorcidos por conta da amortização.

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de outubro avaliada em R\$ 62,83, enquanto a cota negociada em bolsa valia R\$ 56,89, uma diferença de -9,5% o que, na nossa opinião, não se justifica.

Abaixo mostramos um gráfico que compara a cota media de mercado com os dividendos por cota distribuídos pelo fundo. Nota-se uma pequena retração do valor médio de mercado (-1%),

Vale destacar o bom desempenho da distribuição mensal (R\$0,50/cota) ficando em linha com o bom desempenho do mês anterior. A tendencia segue sendo de alta, resultado das ultimas alocações e melhor equilíbrio das exposições aos diferentes indexadores promovida pela gestão.



Composição do Resultado Contábil do Fundo

	Novembro 2021 (R\$)	2021 (R\$)
Receita Total	873.507	8.275.855
Receita de CRIs	838.155	8.530.461
Receita de FIIs	0	303.125
Receita com Outros Fundos de Investimento	35.351	314.572
Outras Receitas Operacionais	0	1.203
Despesa Total	-61.992	-852.479
Despesas Administrativas / Ajustes Operacionais	-61.992	-852.479
Rendimentos Totais	811.515	8.296.883
Resultado a ser Distribuído¹	539.021	5.612.751
Quantidade de Cotas Emitidas	1.078.042	1.078.042
Distribuição por Cota	0,50	5,32
Resultado Acumulado no período	272.493,75	2.684.132,21

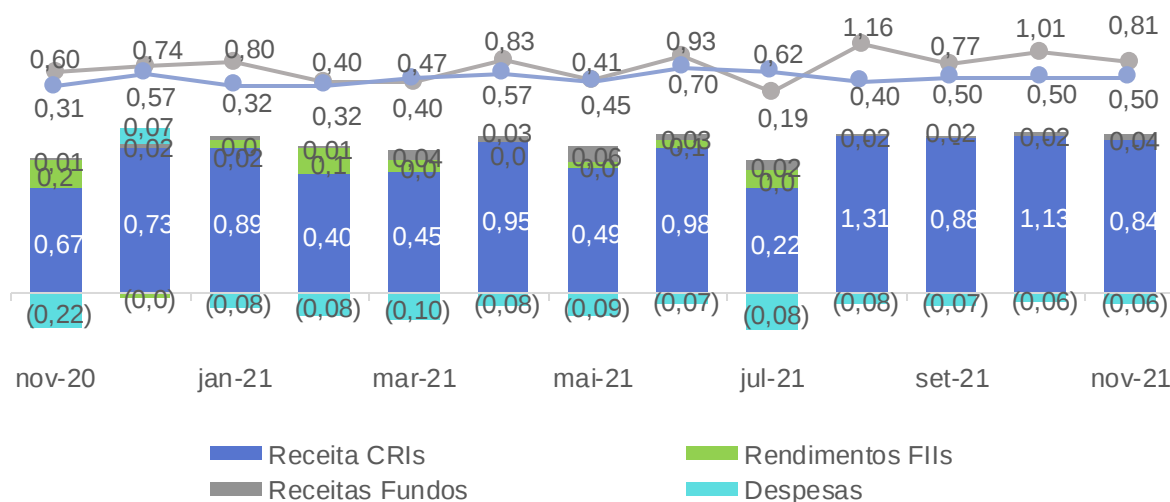
¹ A distribuição ocorre no 10º dia útil do mês subsequente.

² No mês de dezembro de 2020 houve reversão de taxa de performance.

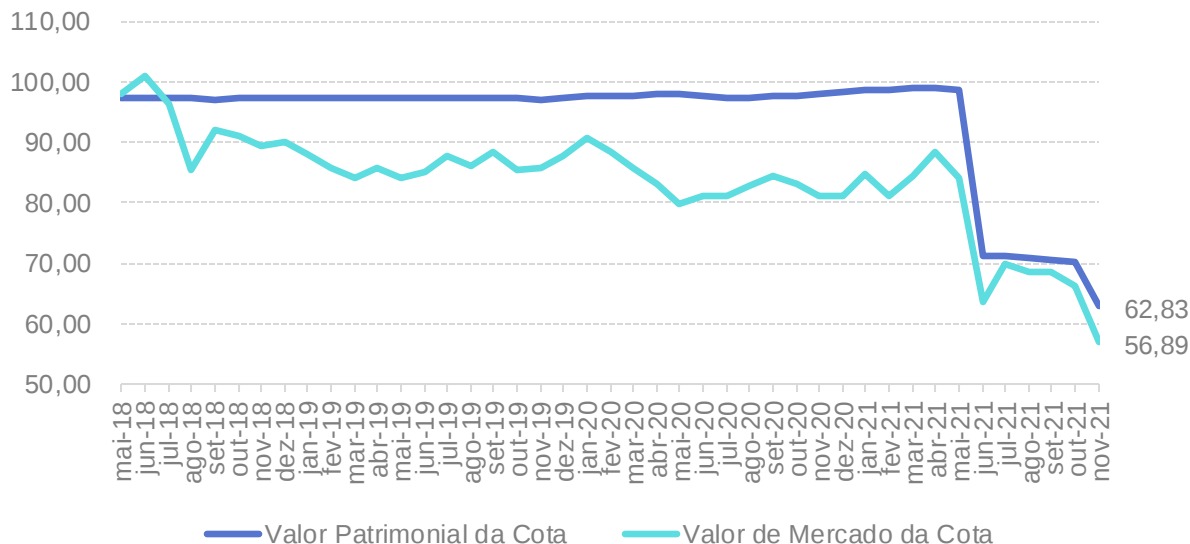
Fonte: BV Asset

Data base: 30/11/2021

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



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



Fonte: BV Asset
Data base: 30/11/2021

Distribuição de Dividendos (R\$/Cota)

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2019	0,50	0,38	0,37	0,42	0,50	0,47	0,51	0,47	0,42	0,44	0,36	0,38
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	

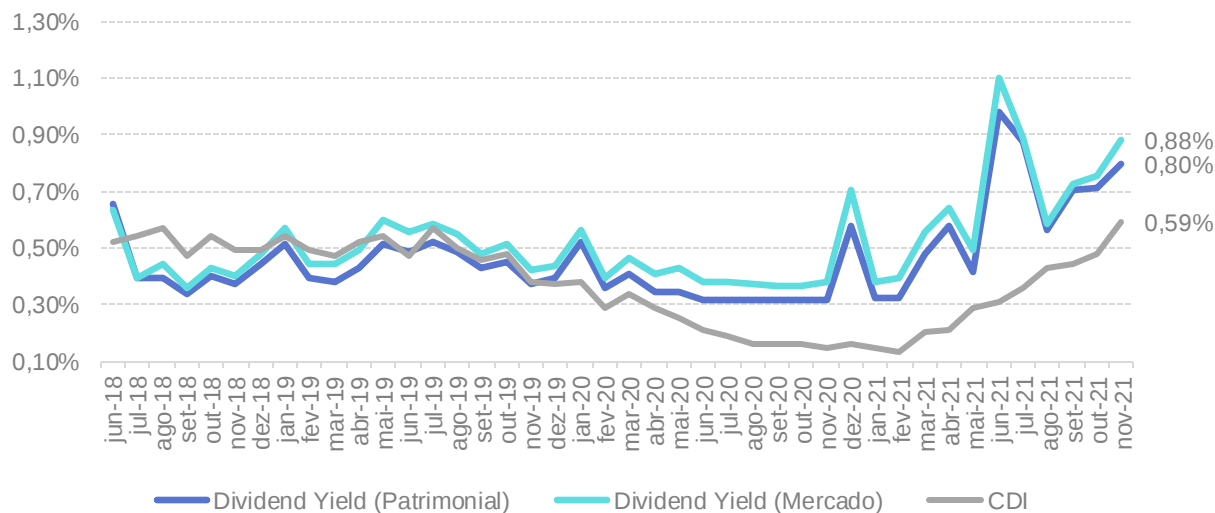
Fonte: BV Asset
Data base: 30/11/2021

Dividend Yield (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Patrimonial	2019	0,51%	0,39%	0,38%	0,43%	0,51%	0,48%	0,52%	0,48%	0,43%	0,45%	0,37%	0,39%
	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%	
Mercado	2019	0,57%	0,44%	0,44%	0,49%	0,60%	0,55%	0,58%	0,55%	0,48%	0,51%	0,42%	0,43%
	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%	

Fonte: BV Asset
Data base: 30/11/2021

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



Fonte: BV Asset
Data base: 30/11/2021

Rentabilidade Mensal (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
Rentabilidade Efetiva Mensal ¹	2019	0,50%	0,40%	0,38%	0,42%	0,50%	0,49%	0,51%	0,49%	0,42%	0,45%	0,38%	0,51%	5,59%
	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%		-5,02%
Rentabilidade de Mercado ²	2019	-1,67%	-2,28%	-1,45%	2,64%	-1,52%	1,76%	3,69%	-1,34%	3,28%	-2,78%	0,89%	2,42%	3,40%
	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%		-24,48%

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

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

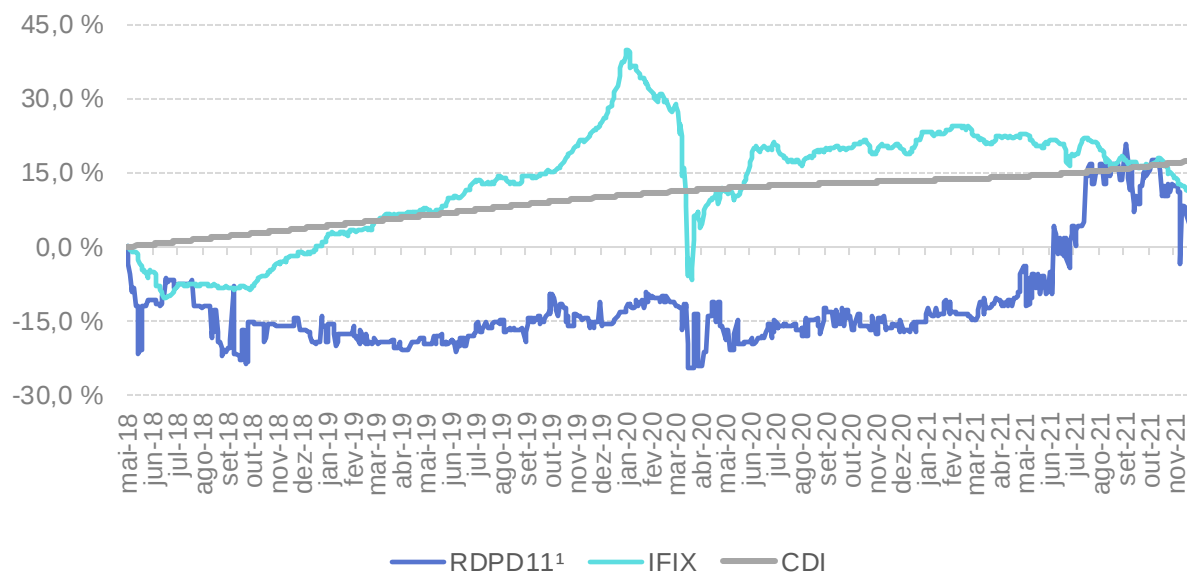
Fonte: BV Asset
Data base: 30/11/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
RDPD11 (Cota de Mercado)	-13,30%	-24,48%	-23,86%	-3,66%
RDPD11 (Cota Patrimonial)	-9,99%	-5,02%	-4,31%	5,62%
IFX	-3,64%	-10,16%	-8,19%	10,79%
CDI	0,59%	3,60%	3,77%	17,53%

¹ A partir de 04/05/2018.

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



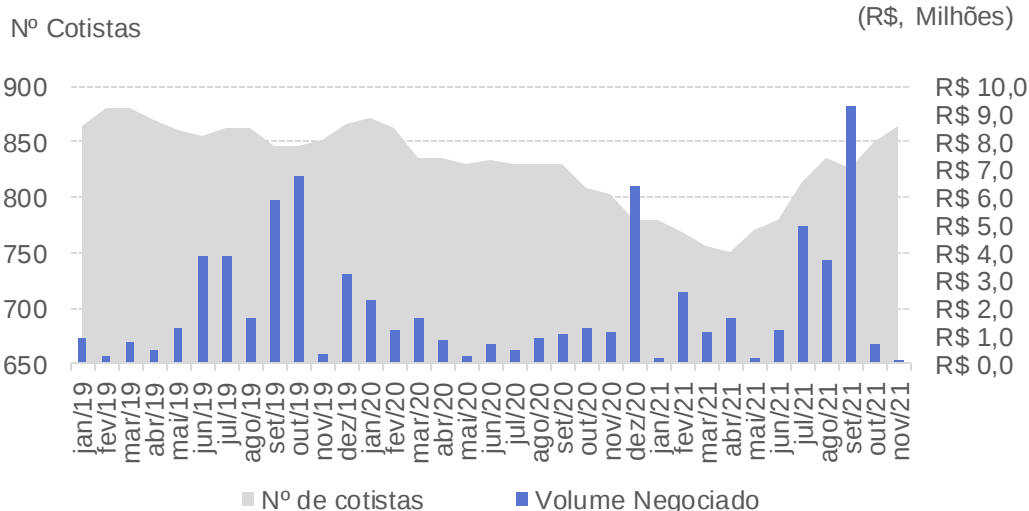
¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuantumAxis
Data base: 30/11/2021

Liquidez

RDPD11 (R\$, milhões)	Novembro 2021	2021	12 meses
Volume Negociado	0,1	25,7	32,1
Negociações	109	3.148	3.925
Giro ¹	0,2%	41,9%	52,3%

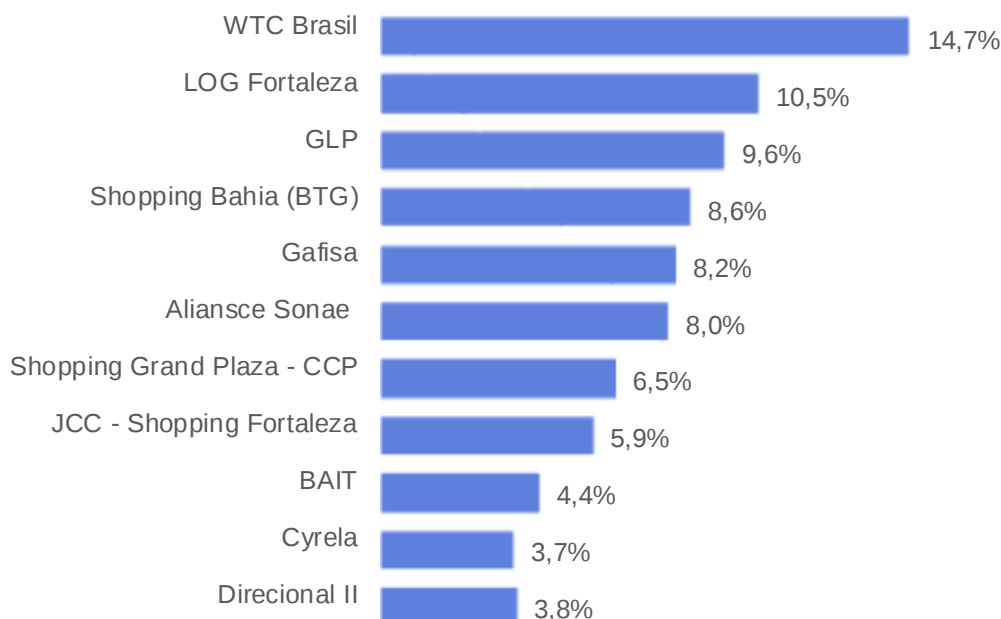
¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3
Data base 30/11/2021



Carteira do Fundo

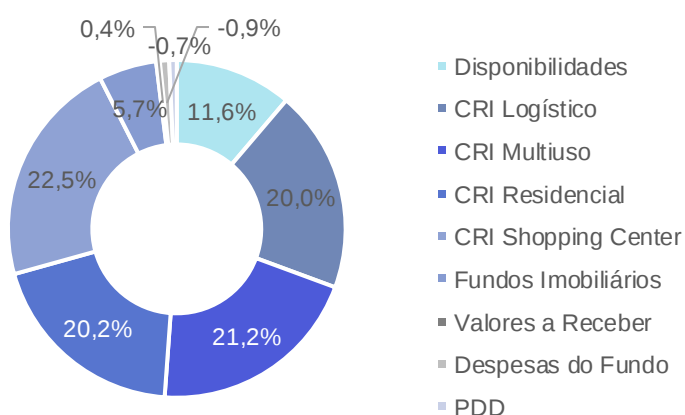
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 30/11/2021

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Disponibilidades	7,9
CRI Logístico	13,6
CRI Multiuso	14,4
CRI Residencial	13,7
CRI Shopping Center	15,3
Fundos Imobiliários	3,9
Valores a Receber	0,3
Despesas do Fundo	-0,6
PDD	-0,5
Patrimônio Líquido	67,7



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.
Fonte: BV Asset
Data base: 30/11/2021

Fonte: BV Asset
Data base: 30/11/2021

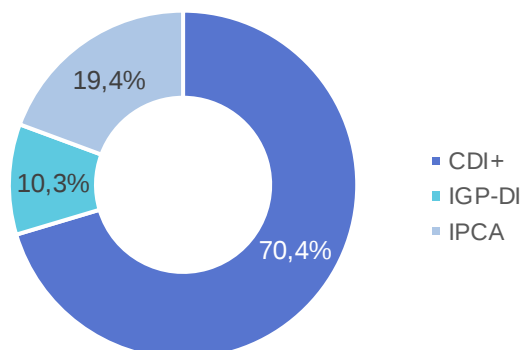
Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	40,0
IGP-DI	5,8
IPCA	11,0
Total CRIs	56,9
Patrimônio Líquido	67,7

Fonte: BV Asset

Data base: 30/11/2021

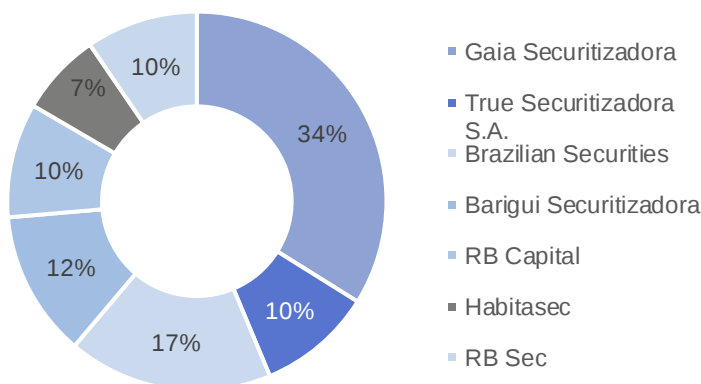


Alocação por Securitizadora (% CRIs)

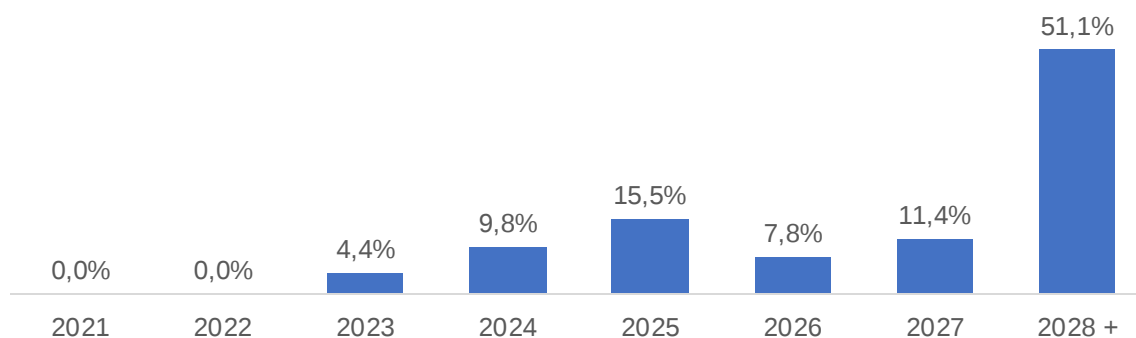
Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	19,3
True Securitizadora S.A.	5,6
Brazilian Securities	9,9
Barigui Securitizadora	7,1
RB Capital	5,6
Habitasec	4,0
RB Sec	5,4
Total CRIs	56,9
Patrimônio Líquido	67,7

Fonte: BV Asset

Data base: 30/11/2021



Vencimento (% CRIs)



Carteira de CRIs

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	R\$9.932.937,1	17,46%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380 ^a	1 ^a	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	R\$5.835.566,4	10,26%	Shopping Bahia (BTG)	Gaia Securitizador a	7 ^a e 8 ^a	4 ^a	10G0033154	jul-10	mai-25	IGP-DI	7,95%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	R\$7.093.142,0	12,47%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizador a	66 ^a	1 ^a	18L1179520	dez-18	dez-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	R\$6.482.019,7	11,40%	GLP	Gaia Securitizador a	108 ^a	4 ^a	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	R\$5.558.349,5	9,77%	Gafisa	RB Capital	275 ^a	1 ^a	20I0668028	set-20	set-24	CDI +	6,00%	Mensal	Bullet	Residencial
CRI	R\$4.431.366,6	7,79%	Shopping Grand Plaza - CCP	Gaia Securitizador a	94 ^a	4 ^a	16I0994037	set-16	out-26	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	R\$2.526.388,0	4,44%	Cyrela	Gaia Securitizador a	102 ^a	4 ^a	17G0848381	jul-17	jan-23	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	R\$4.008.965,2	7,05%	JCC - Shopping Iguatemi	Habitasec	163 ^a	1 ^a	19I0737680	set-19	set-34	CDI +	1,30%	Mensal	Mensal a partir de out-22	Shopping Center
CRI	R\$3.002.669,4	5,28%		True Securitizador a S.A.	454 ^o	1 ^a	21I0566602	set-21	set-25	IPCA	7,00%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	R\$2.581.687,5	4,54%	Direcional II	True Securitizador a S.A.	371 ^a	1 ^a	21D0737500	abr-21	abr-28	IPCA	4,8-%	Mensal	3 parcelas nos ultimos 3 anos	Residencial
CRI	R\$5.426.929,3	9,54%	Aliansce Sonae	RB Sec	347 ^a	1 ^a	21G0065100	jul-21	jul-28	IPCA	4,62%			Shopping Center

Fonte: BV Asset
Data base: 30/11/2021



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).

