

Fundo de Investimento Imobiliário

BB Renda de Papéis II

Relatório do Gestor – Março 2022



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 54,98

Cota Patrimonial

R\$ 59,58

Valor Patrimonial do Fundo

R\$64,2 milhões

Nº de cotistas

1.032

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 603,5 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 0,61

Dividend Yield¹

1,02%

Rentabilidade Mensal²

0,71%

Rentabilidade Acum. Anual³

2,65%

Fonte: BV Asset
Data base: 31/03/2022

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.

Março 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 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

Cenário Macro

Com o controle da pandemia também aqui no país, representado pela significativa queda de novos casos e mortes em março, as atenções ficaram por conta dos reflexos do conflito entre Rússia e Ucrânia no nível de atividade, inflação e reação de política econômica no Brasil.

Com a escalada dos preços internacionais do barril de petróleo, a Petrobras anunciou para o dia 11 de março reajustes dos preços da gasolina, diesel e gás de cozinha (GLP). O valor médio da gasolina nas distribuidoras passou de R\$3,25 para R\$3,86/l, ou uma alta de 18,8%, enquanto o diesel subiu de R\$3,61 para R\$4,51/l, um aumento de 24,9%. Para o GLP, ele foi reajustado em 16,1%, passando de R\$3,86 para R\$4,48/kg.

Com o objetivo de atenuar os impactos nos preços finais ao consumidor, o Congresso, enfim, aprovou o projeto (PLP 11/2020) com mudanças nas regras de cobrança do ICMS sobre combustíveis e isenção de impostos federais (PLP 11/2020), sancionado na Lei Complementar 192/2022. Ademais, o Senado concluiu a votação de outro (PL 1.472/2021) que cria regras visando à estabilização do preço dos combustíveis, com um sistema de bandas de preços, para limitar sua variação, e uma conta federal para financiar essa ferramenta. Este ainda segue pendente de conclusão na Câmara. Além disso, ele estabelece um auxílio de até R\$ 300/mês para motoristas autônomos de baixa renda. Do lado fiscal, o impacto em renúncia tributária será de R\$19 bilhões. Caso a isenção fosse estendida à gasolina, a conta chegaria a R\$ 50 bilhões.

Já para a inflação ao consumidor, mais especificamente o IPCA, a contribuição o alívio seria apenas marginal, já que o peso do diesel nesta cesta é bem inferior ao da gasolina (0,3% vs. 6,5%). Tomando como base a evolução dos preços na semana dos reajustes, ela subiu 9% para 7,23 reais, na média para o Brasil ponderada pelos pesos das capitais no índice de inflação ao consumidor, ou então, um impacto adicional de quase 60bps. Até mesmo o repasse do diesel chegou ao consumidor (+15%) com impacto de +4bps, enquanto o gás de botijão adicionará cerca de 10bps no IPCA.

Em relação à política monetária, o Copom reduziu o ritmo de ajuste monetário da reunião anterior e elevou a taxa Selic em 100bps para 11,75% a.a. Foi a 9ª alta consecutiva.

O destaque do encontro ficou por conta da publicação do usual do cenário de referência e agora um alternativo. Ambos imputaram as premissas das expectativas de inflação e da trajetória para a taxa de juros extraídas da pesquisa Focus associadas à taxa de câmbio a R\$5,05/US\$, ante R\$5,45/US\$ na reunião anterior, corrigida pela paridade de poder de compra (PPC), porém diferindo apenas com relação a trajetória do preço do barril do petróleo.

No primeiro, as projeções de inflação elevaram-se em +1,7p.p. para +7,1% para 2022 e em +0,2p.p. para 3,4% para 2023. Diante da volatilidade da commodity em questão, em virtude da guerra entre Rússia e Ucrânia, o comitê usou a trajetória da curva futura na semana anterior à reunião do Copom, ou então, terminando o ano em US\$100/barril, e subindo 2% por ano a partir de então. Nesse cenário, as projeções de inflação do Copom situam-se em 6,3% para 2022 e 3,1% para 2023.

Para os próximos passos, os dirigentes sinalizaram outro ajuste de mesma magnitude da taxa básica de juros para a próxima reunião. Ademais, o Copom avaliou que o ciclo de juros é suficiente para a convergência da inflação para patamar em torno da meta ao longo do horizonte relevante. Destacou, por fim, que se faz necessário serenidade para avaliação da extensão e duração dos atuais choques.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Assim, mantida a perspectiva de moderação dos preços do barril do petróleo até o final do ano, esperamos nova elevação de 100bps da taxa Selic na reunião do Copom de maio. Uma alta residual em junho, hoje de menor probabilidade, estaria condicionada a evolução das hipóteses anteriormente descrita, encerrando o ciclo atual de aperto monetário próximo de 13% a.a.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 13 papéis, divididos nos setores logístico (R\$ 14,6 milhões, 22,7% do PL), multiuso (R\$ 16,0 milhões, 24,9% do PL), residencial (R\$ 11,1 milhões, 17,3% do PL), loteamento (R\$ 2,6 milhões, 4,0% do PL) e shopping center (R\$ 14,8 milhões, 23,0% do PL). Em relação aos indexadores, 55,3% desta carteira é indexada ao CDI e os 44,7% restantes a índices de inflação (IPCA e IGP-DI).

O fundo fechou com R\$ 3,4 milhões em cotas de outros FIIs e com R\$ 2,3 milhões em caixa (aproximadamente 4% 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 de CRIs mais agressivos como Lote 5 e Fragnani.

Marcação a mercado: No mês de Março as NTN-Bs apresentaram fechamento (ex: B28 +5,35%), 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.

Comentário do Gestor - Continuação

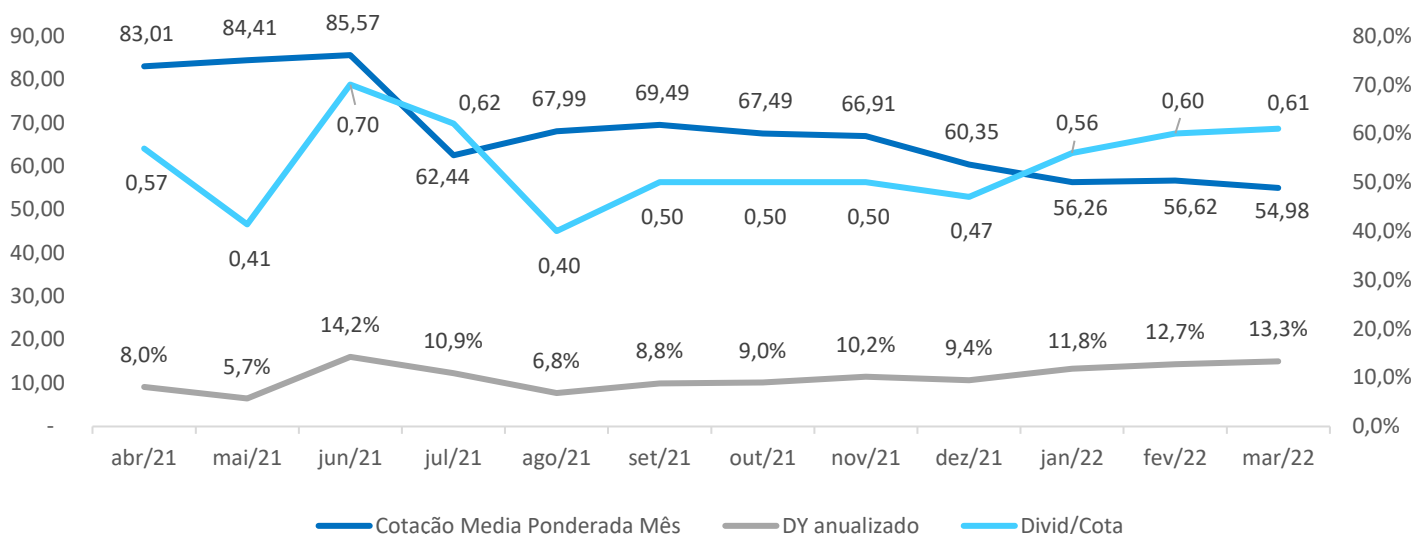
O Fundo

Os dividendos declarados em março foram de R\$ 0,61/cota (yield patrimonial de 1,02% o que representa 111,2% do CDI no período e yield anualizado de 12,3%) e *yield* de mercado de 1,11% (o que representa 120,6% do CDI do período e yield anualizado de 13,3%). O pagamento ocorrerá em 14/04/2022. A rentabilidade efetiva do fundo em março foi de 0,71% e acumulado do ano foi de 2,65% (287,9% do CDI).

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de fevereiro avaliada em R\$ 59,58, enquanto a cota negociada em bolsa valia R\$ 54,98, uma diferença de -7,7% 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.

Vale destacar o bom desempenho da distribuição mensal (R\$0,61/cota). 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

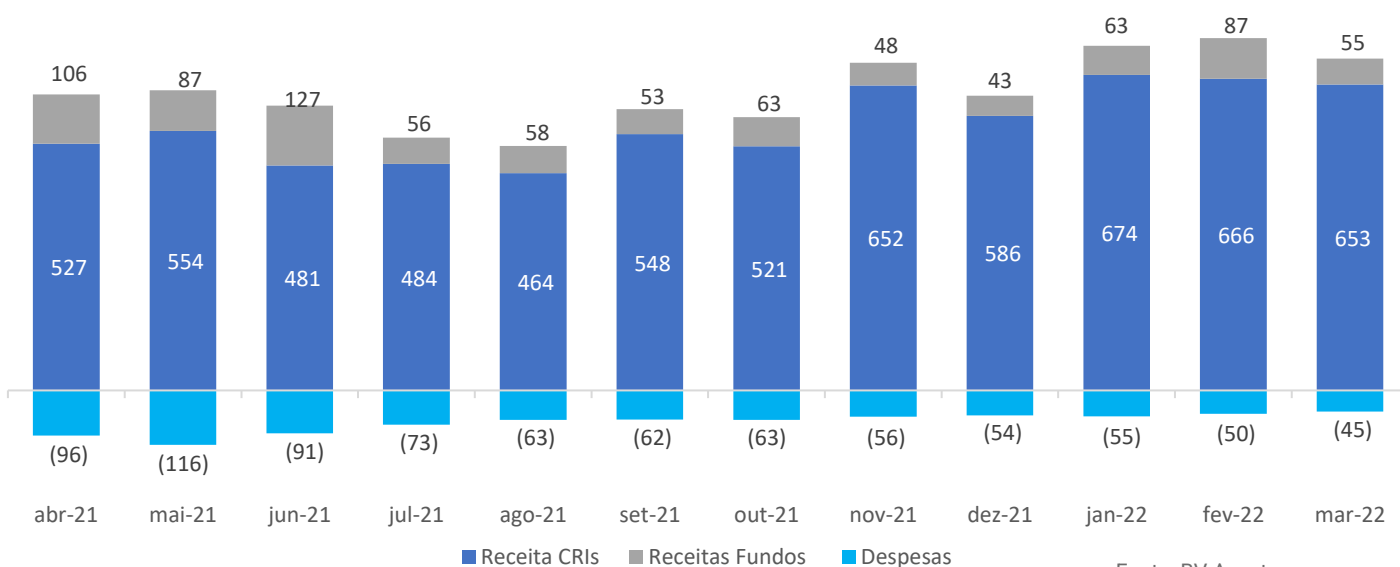
	Março 2022 (R\$)	2022 (R\$)
Receita Total	708.493	2.197.298
Receita de CRIs	653.439	1.992.708
Receita de FIIs	33.624	109.278
Outras Receitas	21.430	95.312
Despesa Total	-45.330	-150.278
Despesas Administrativas / Ajustes Operacionais	-43.330	-144.815
Outras Despesas	-2.000	-5.464
Rendimentos Totais	663.163	2.047.020
Quantidade de Cotas Emitidas	1.078.042	1.078.042
Distribuição por Cota¹	0,61	1,89

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

Fonte: BV Asset

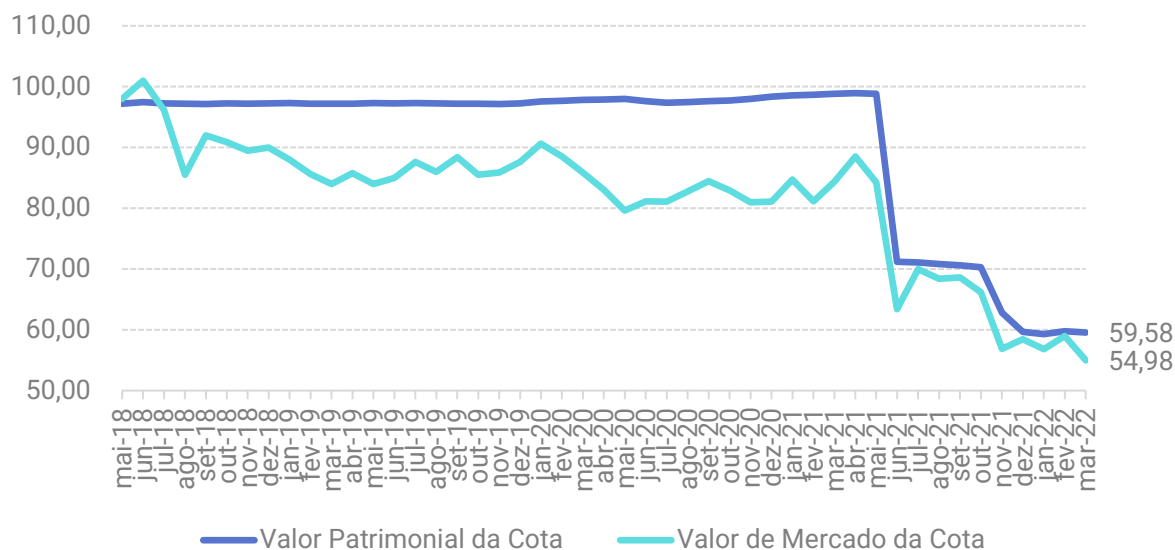
Data base: 31/03/2022

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: 31/03/2022

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									

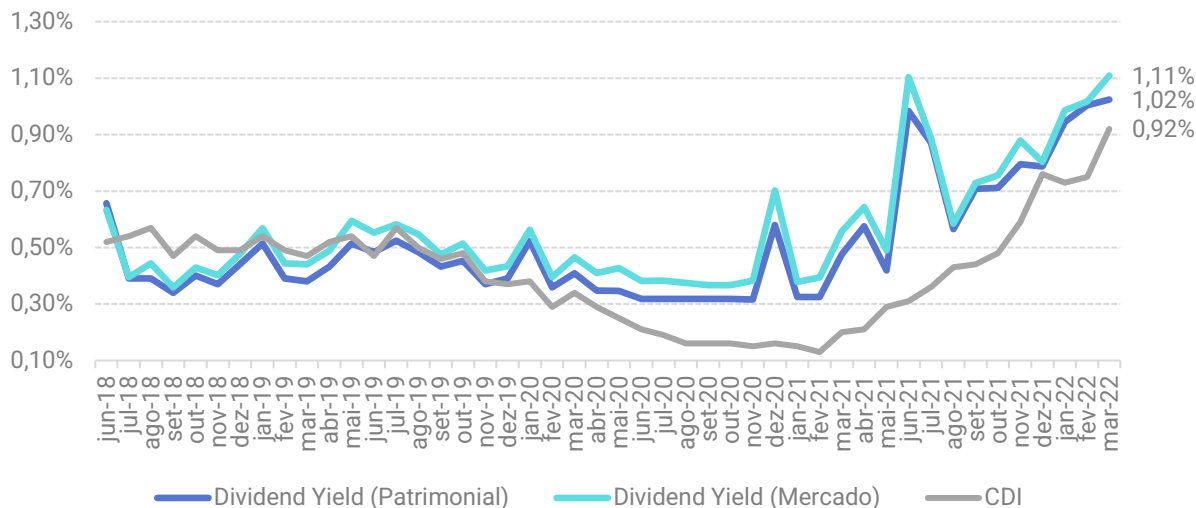
Fonte: BV Asset
Data base: 31/03/2022

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%									
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%									

Fonte: BV Asset
Data base: 31/03/2022

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



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%										2,65%
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%										-3,03%

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.

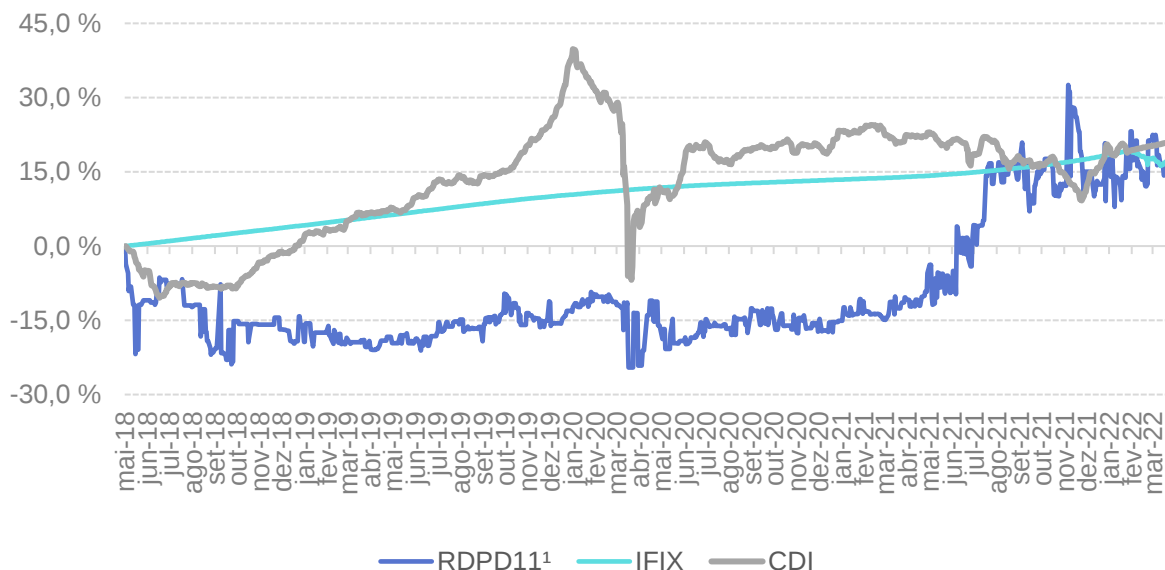
Fonte: BV Asset
Data base: 31/03/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
RDPD11 (Cota de Mercado)	-5,76%	-3,03%	-28,00%	21,29%
RDPD11 (Cota Patrimonial)	0,71%	2,65%	-8,25%	3,77%
IFIX	1,42%	-0,88%	-2,35%	19,45%
CDI	0,92%	2,42%	6,41%	21,30%

¹ A partir de 04/05/2018.

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



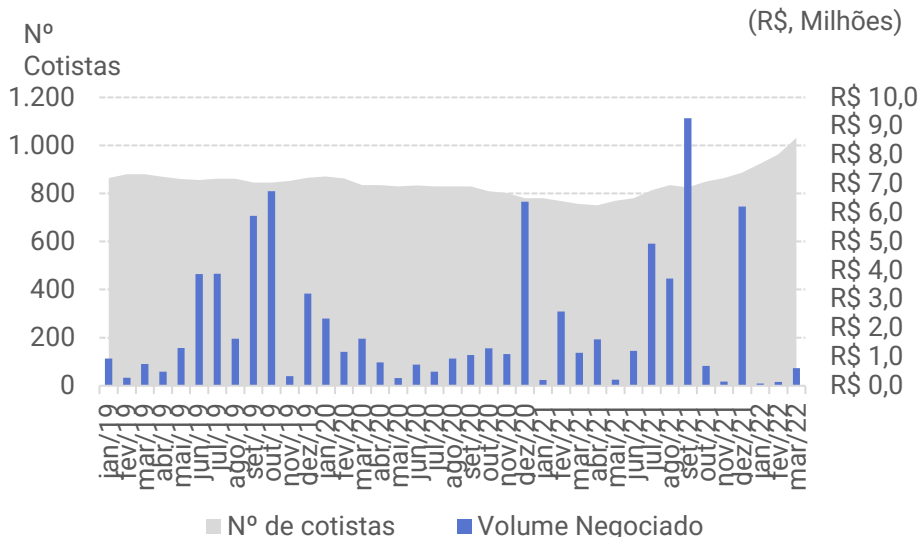
¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuantumAxis
Data base: 31/03/2022

Liquidez

RDPD11 (R\$, milhões)	Março 2022	2022	12 meses
Volume Negociado	0,60	0,81	28,8
Negociações	359	807	2.501
Giro ¹	1,0%	1,4%	48,6%

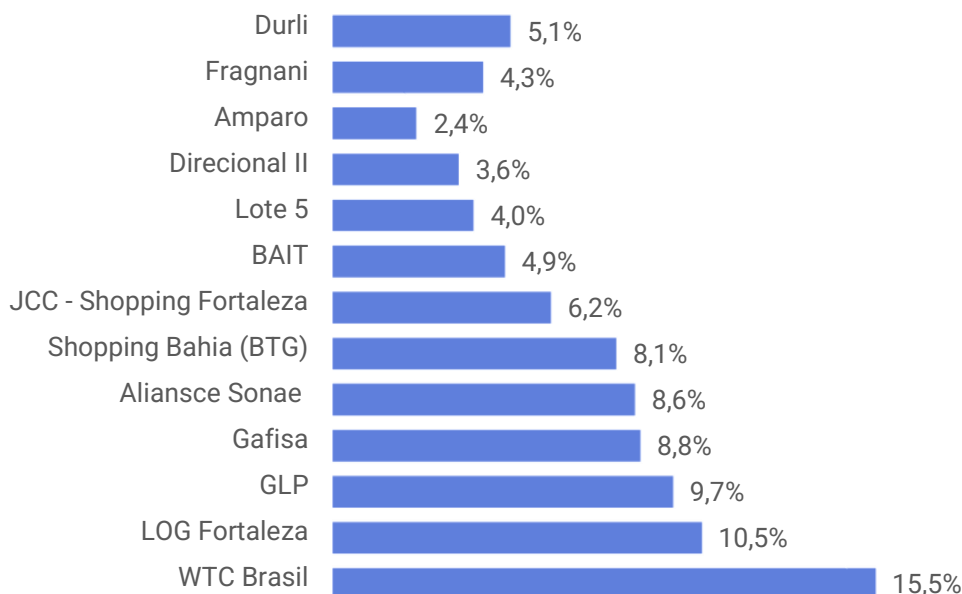
¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3
Data base 31/03/2022



Carteira do Fundo

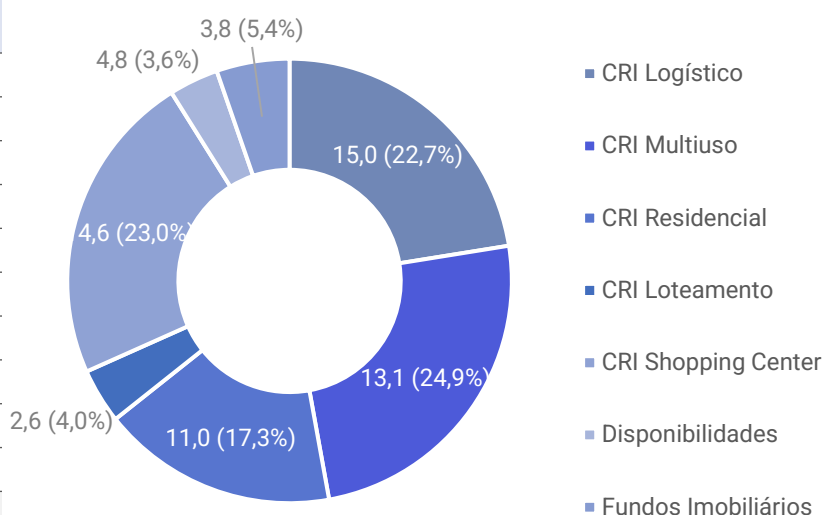
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 31/03/2022

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	14,6
CRI Multiuso	16,0
CRI Residencial	11,1
CRI Loteamento	2,6
CRI Shopping Center	14,8
Disponibilidades	2,3
Fundos Imobiliários	3,4
Valores a Receber	0,0
Despesas do Fundo	-0,1
PDD	-0,5
Patrimônio Líquido	64,2



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.
Fonte: BV Asset
Data base: 31/03/2022

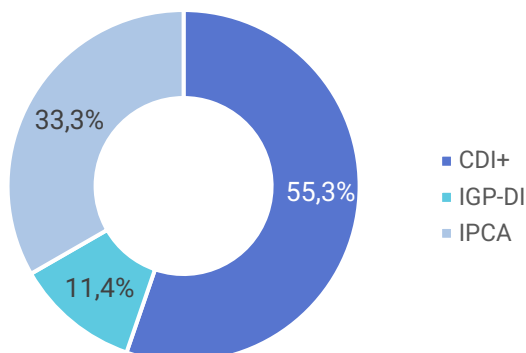
Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	32,6
IGP-DI	6,8
IPCA	19,7
Total CRIs	59,0
Patrimônio Líquido	64,2

Fonte: BV Asset

Data base: 31/03/2022

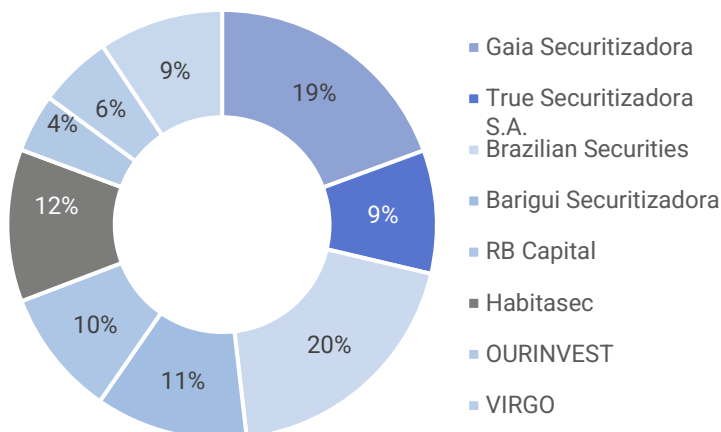


Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	11,4
True Securitizadora S.A.	5,5
Brazilian Securities	11,5
Barigui Securitizadora	6,8
RB Capital	5,6
Habitasec	6,8
OURINVEST	2,6
VIRGO	3,3
RB Sec	5,5
Total CRIs	59,0
Patrimônio Líquido	64,2

Fonte: BV Asset

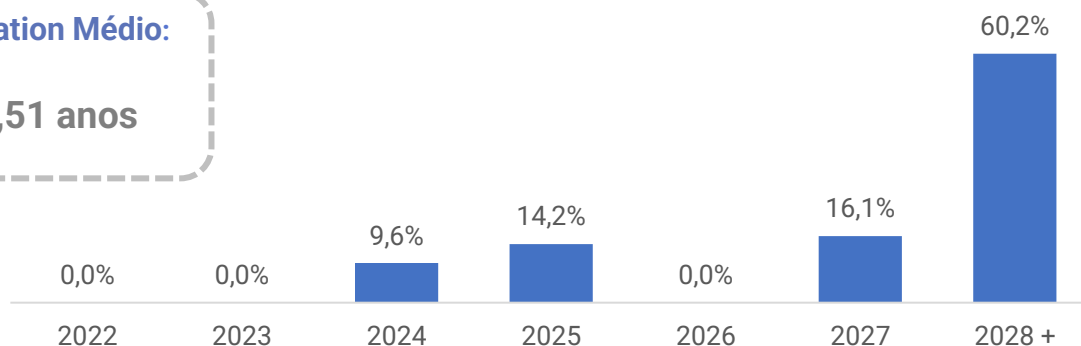
Data base: 31/03/2022



Vencimento (% CRIs)

Duration Médio:

3,51 anos



Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis II

Código bolsa: RDPD11

CNPJ: 23.120.027/0001-13

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	10,0	16,87%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380 ^a	1 ^a	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	5,2	8,81%	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	6,8	11,47%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizador a	66 ^a	1 ^a	18L1179520	dez-18	dez-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,2	10,57%	GLP	Gaia Securitizador a	108 ^a	4 ^a	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,6	9,56%	Gafisa	RB Capital	275 ^a	1 ^a	20I0668028	set-20	set-24	CDI +	6,00%	Mensal	Bullet	Residencial
CRI	4,0	6,79%	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	3,2	5,36%	BAIT	True Securitizador a S.A.	454 ^o	1 ^a	21I0566602	set-21	set-25	IPCA	7,00%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	2,3	3,93%	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	5,5	9,39%	Aliansce Sonae	RB Sec	347 ^a	1 ^a	21G0065100	jul-21	jul-28	IPCA	4,62%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	1,5	2,62%	Amparo	Brazilian Securities	378 ^a	1 ^a	17A0060699	jan-17	dez-37	IGP-DI	10,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	2,6	4,39%	Lote 5	OURINVEST	35 ^a	1 ^a	21E0750441	mai-21	jun-37	IPCA	9,00%	Mensal	Mensal	Loteamento
CRI	2,8	4,69%	Fragnani	Habitasec	311 ^a	1 ^a	21L1280777	dez-21	dez-33	IPCA	8,50%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	3,3	5,54%	Durli	VIRGO	441 ^a	4 ^a	22C0004806	mar-22	fev-27	IPCA	7,76%	Mensal	Mensal	Multiuso
Ativo	Montante (R\$ milhões)		% FIs		Ticker		Gestor		Dividend os	Preço Médio	DY		Tipo	
FII	3,4		100,00%		BLMG11		Bluemacaw		0,80	102,26	0,78%		Logístico	

Fonte: BV Asset
Data base: 31/03/2022



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

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).

