

Fundo de Investimento Imobiliário

BB Renda de Papéis II

Relatório do Gestor – Outubro 2021



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 66,19

Cota Patrimonial

R\$ 70,31

Valor Patrimonial do Fundo

R\$75,7 milhões

Nº de cotistas

850

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$0,7 milhões

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 0,50

Dividend Yield¹

0,71%

Rentabilidade Mensal²

0,17%

Rentabilidade Acum. Anual³

5,52%

Fonte: BV Asset
Data base: 29/10/2021

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.

Outubro 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

Os mercados foram pegos de surpresa em outubro, pela decisão do governo brasileiro de anunciar despesas sociais acima do teto constitucional de gastos para 2022. Para viabilizar o pagamento de parcelas de 400 reais aos 17 milhões de beneficiários do Auxílio Brasil no próximo ano, o governo emendou a PEC 23/21 dos Precatórios para mudar a correção do limite de gastos públicos pelo IPCA, projetado no acumulado em doze meses até dezembro do exercício anterior, e não mais até junho. Juntamente com o espaço aberto pela limitação com expedição de precatórios estimado em R\$44,6 bilhões, as despesas discricionárias poderiam crescer em até R\$91,6 bilhões.

Ainda sem definição sobre a aprovação dessa emenda constitucional, com discussões até mesmo sobre um plano B de decretação de novo estado de calamidade para financiar as maiores despesas do programa social e precatórios, as condições financeiras devem seguir apertadas no curto prazo. Todavia, ainda acreditamos em uma solução institucional que limite os gastos do governo ao montante de cerca de 1% do PIB.

Com a deterioração da perspectiva fiscal ou, na melhor das hipóteses, de um adiamento do processo de consolidação fiscal, o Copom reagiu mais intensamente com ajuste da taxa básica de juros em 150bps para 7,75% a.a. em outubro, após duas elevações do ritmo de 100bps. Além disso, os dirigentes sinalizaram outra elevação de mesma magnitude para a próxima reunião indicando como apropriado que o aperto monetário avance ainda mais em território contracionista.

Assim, esperamos uma elevação adicional de 150bps da taxa Selic na reunião do Copom de dezembro, com eventual moderação do ritmo doravante no 1T22 até 10,75%. As incertezas domésticas devem manter a taxa de câmbio mais desvalorizadas, sobrepujando o efeito de um maior carregamento da taxa de juros. Passamos a trabalhar no cenário base com um valor de 5,50 reais ante 5,20 reais para 2021 e 5,40 reais para 2022. Agora esperamos IPCA de 9,2% e 4,5% para este e o próximo ano, respectivamente, e crescimento do PIB de 5,0% para 2021 e 1,1%, este revisado em 0,9p.p. para baixo.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 12 papéis, divididos nos setores logístico (R\$ 14,0 milhões, 18,5% do PL), multiuso (R\$ 19,9 milhões, 26,3% do PL), residenciais (R\$ 13,7 milhões, 18,1% do PL) e shopping center (R\$ 15,2 milhões, 20,0% do PL). 73,6% desta carteira é indexada ao CDI e os 26,4% restantes a índices de inflação (IPCA e IGP-M).

O fundo fechou Outubro com R\$ 4,56 milhões em cotas de outros FIIs e com R\$ 8,78 milhões em caixa (aproximadamente 12% do PL do fundo).

No mês de outubro a assembleia deliberou pela nova amortização do fundo, fato que infelizmente fez com que ótimas oportunidades de alocação fossem inviabilizadas, conforme amplamente divulgado e alertado pela gestão nos materiais divulgados.

Vale salientar novamente, como já feito no material disponibilizado à assembleia, que atualmente o fundo não dispõe da liquidez necessária para o pagamento integral da amortização deliberada e que a gestão irá buscar tal liquidez até a data de pagamento. Contudo, dado que trata-se de um fundo imobiliário de crédito estruturado e assim sendo, não tem previsão de amortizações sequenciais, seus ativos não contam com o atributo de liquidez imediata e assim sendo ainda que a gestão fará um grande esforço no âmbito de conseguir buscar os recursos necessários, além de potencialmente ter que realizar prejuízo nessas desmobilizações urgentes, é bastante provável que esse pagamento tenha que ocorrer de forma parcial primeiramente, utilizando os recursos em caixa atualmente apenas.

Mercado Secundário: em outubro fizemos a venda integral do CRI EVEN, papel que tem uma remuneração de CDI+1,75% e vencimento em 09/2026. A decisão de venda se deu primeiramente devido a necessidade de liquidez explicada acima, e também porque esse CRI estava abaixo da média de rentabilidade da carteira atual, reduzindo assim o potencial de distribuição do fundo na margem.

Marcação a mercado: No mês de outubro as Ntn-bs apresentaram uma nova abertura (desvalorização do PU/aumento da taxa) bastante expressiva, como exemplo, a Ntn-b 2028 apresentou uma abertura de aproximadamente 16%, gerando novamente um impacto negativo significativo na precificação (MtM) dos CRIs atrelados ao IPCA, bem como na cota patrimonial do fundo. Em contrapartida o IPCA continua apresentando uma tendência de alta, beneficiando os papéis indexados a esse índice, acumulando uma alta de aproximadamente 10% em 12 meses.

Comentário do Gestor - Continuação

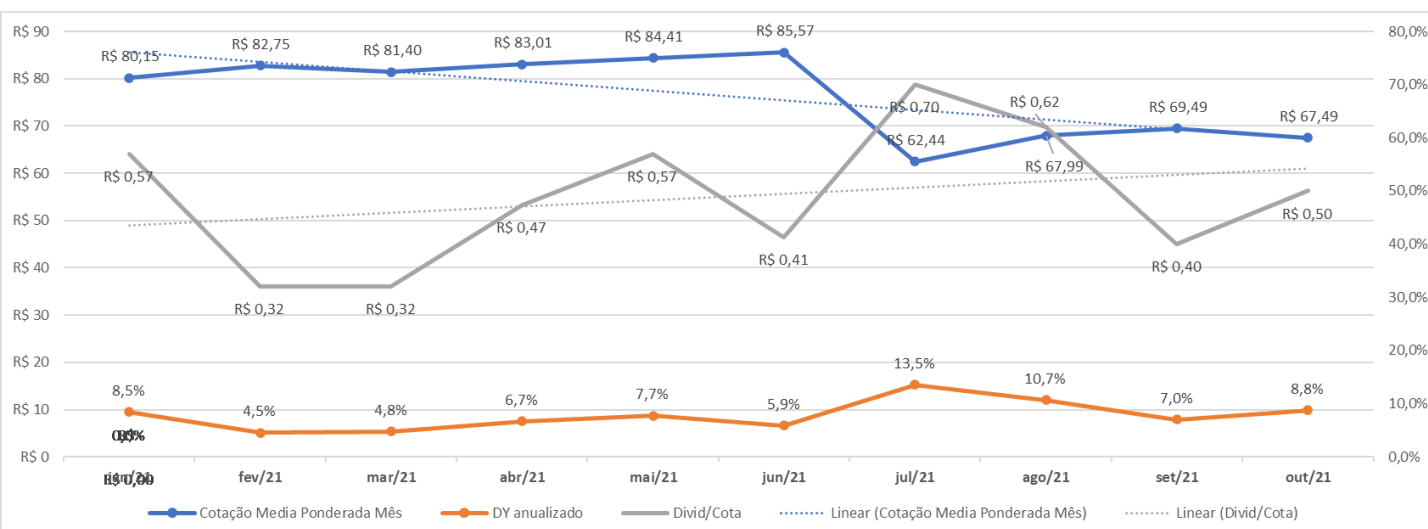
O Fundo

Os dividendos declarados em outubro foram de R\$ 0,50/cota (yield patrimonial de 0,71% o que representa 148,16% do CDI no período e yield anualizado de 8,53%) e *yield* de mercado de 0,76% (o que representa 157,38% do CDI do período e yield anualizado de 8,8%). O pagamento ocorrerá em 15/11/2021. A rentabilidade efetiva do fundo em outubro foi de 0,17% (36,20% do CDI). O acumulado do ano está em 5,52%, o equivalente a 183,93% do CDI no mesmo período.

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de outubro avaliada em R\$ 70,31, enquanto a cota negociada em bolsa valia R\$ 66,19, uma diferença de -5,9% 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 (-3%),

Vale destacar o bom desempenho da distribuição mensal (R\$0,50/cota) ficando acima das medias anteriores e evidenciando novamente a tendencia de alta, resultado das ultimas alocações e melhor equilíbrio das exposições aos diferentes indexadores promovida pela gestão.



Composição do Resultado Contábil do Fundo

	Outubro 2021 (R\$)	2021 (R\$)
Receita Total	1.149.728	8.275.855
Receita de CRIs	1.126.786	7.692.306
Receita de FIIs	0	303.125
Receita com Outros Fundos de Investimento	22.943	279.221
Outras Receitas Operacionais	0	1.203
Despesa Total	-61.361	-790.487
Despesas Administrativas / Ajustes Operacionais	-61.361	-790.487
Rendimentos Totais	1.088.368	7.485.368
Resultado a ser Distribuído¹	539.021	5.073.730
Quantidade de Cotas Emitidas	1.078.042	1.078.042
Distribuição por Cota	0,50	4,82
Resultado Acumulado no período	549.346,55	2.411.638,46

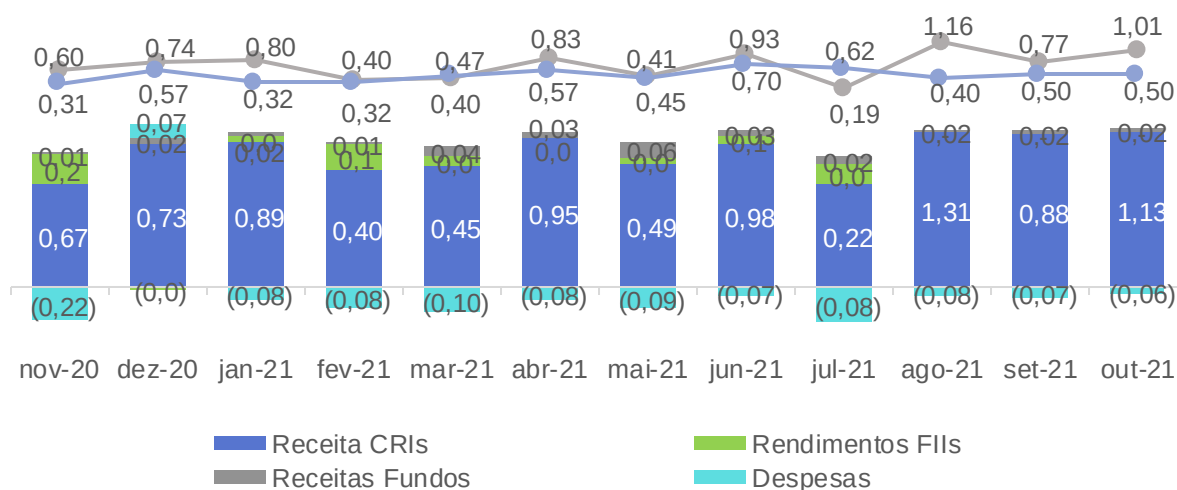
¹ A distribuição ocorre no 10º dia útil do mês subsequente.

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

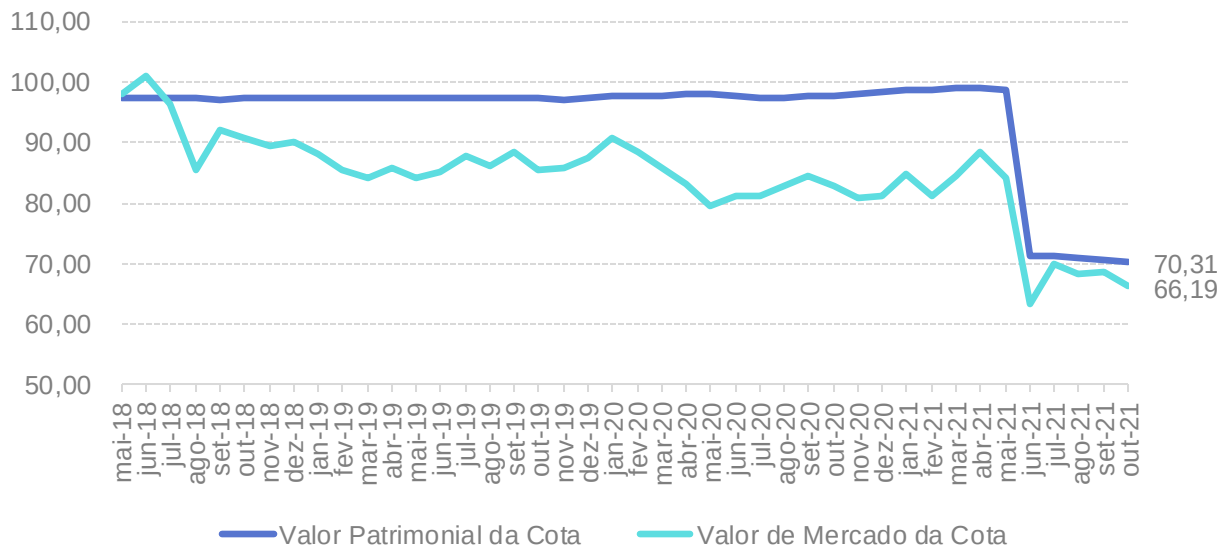
Fonte: BV Asset

Data base: 29/10/2021

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: 29/10/2021

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		

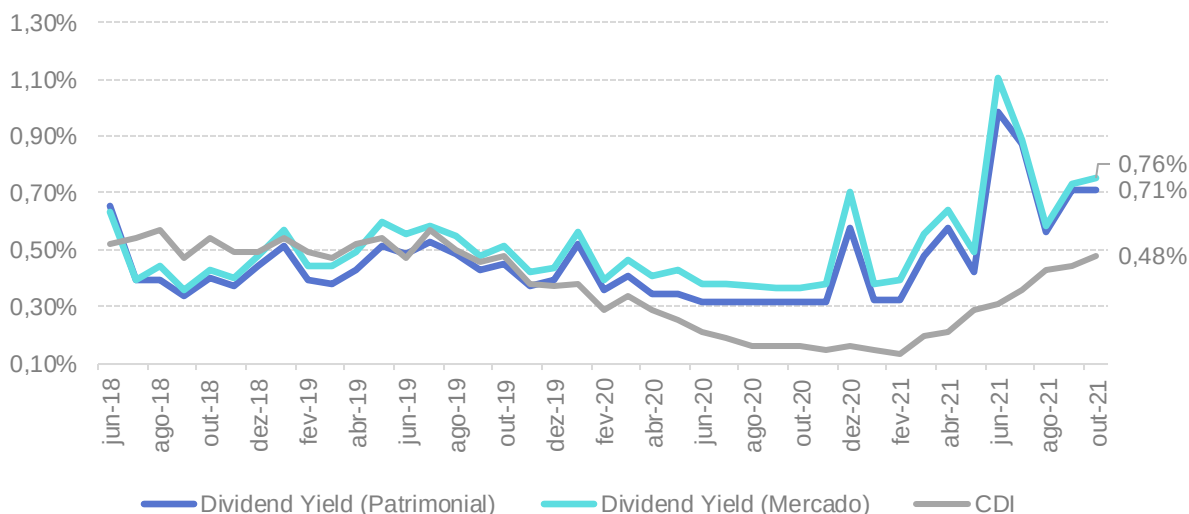
Fonte: BV Asset
Data base: 29/10/2021

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%		
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%		

Fonte: BV Asset
Data base: 29/10/2021

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



Fonte: BV Asset
Data base: 29/10/2021

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%			5,52%
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%			-12,91%

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.

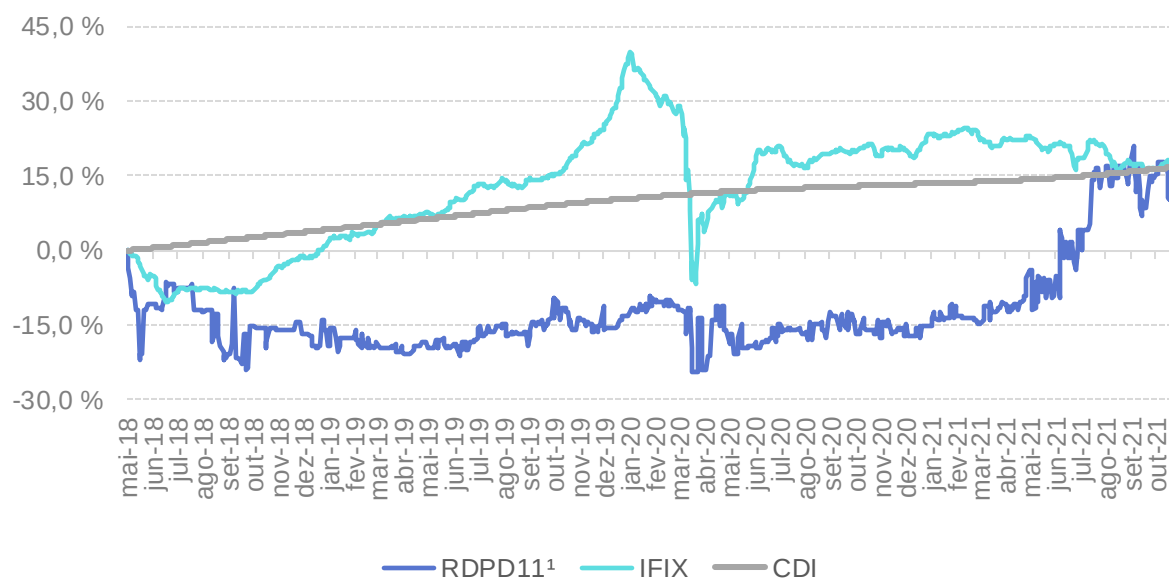
Fonte: BV Asset
Data base: 29/10/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
RDPD11 (Cota de Mercado)	-2,84%	-12,91%	-13,92%	11,24%
RDPD11 (Cota Patrimonial)	0,17%	5,52%	6,85%	17,34%
IFX	-1,47%	-6,78%	-3,29%	14,97%
CDI	0,48%	3,00%	3,32%	16,84%

¹ A partir de 04/05/2018.

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuantumAxis
Data base: 29/10/2021

Liquidez

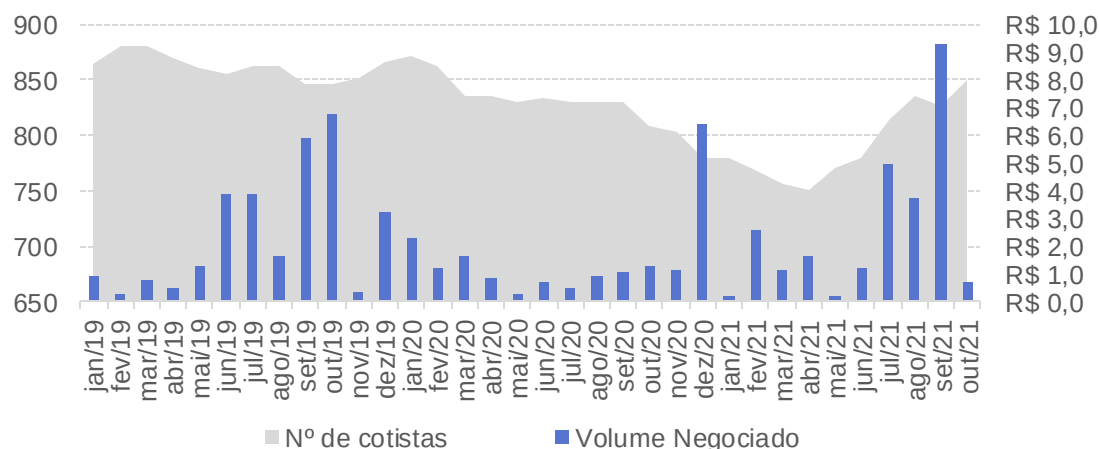
RDPD11 (R\$, milhões)	Outubro 2021	2021	12 meses
Volume Negociado	0,7	25,5	33,0
Negociações	143	3.039	3.923
Giro ¹	1,0%	35,8%	46,3%

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

Fonte: B3
Data base 29/10/2021

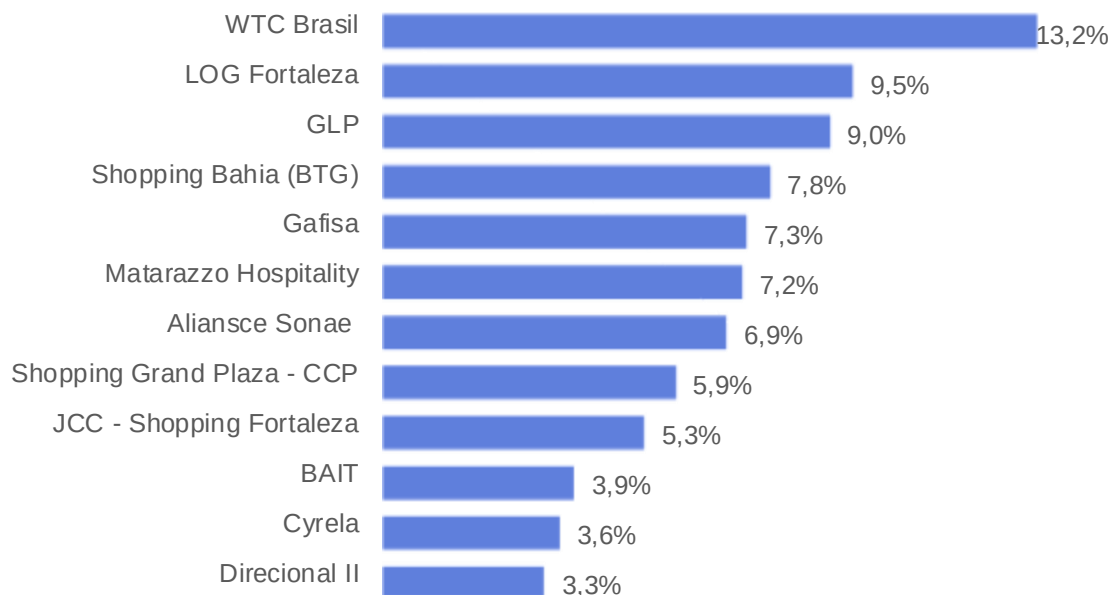
Nº Cotistas

(R\$, Milhões)



Carteira do Fundo

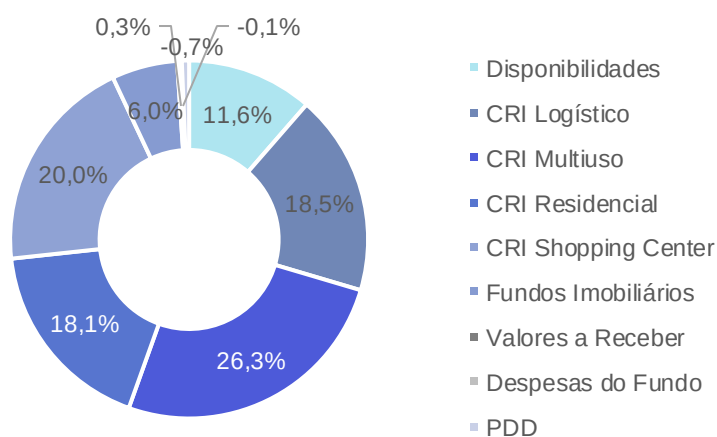
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 29/10/2021

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Disponibilidades	8,8
CRI Logístico	14,0
CRI Multiuso	19,9
CRI Residencial	13,7
CRI Shopping Center	15,2
Fundos Imobiliários	4,6
Valores a Receber	0,2
Despesas do Fundo	-0,1
PDD	-0,5
Patrimônio Líquido	75,8



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.
Fonte: BV Asset
Data base: 29/10/2021

Fonte: BV Asset
Data base: 29/10/2021

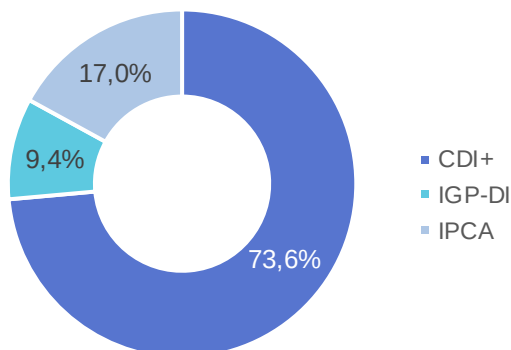
Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	46,2
IGP-DI	5,9
IPCA	10,7
Total CRIs	62,8
Patrimônio Líquido	75,8

Fonte: BV Asset

Data base: 29/10/2021

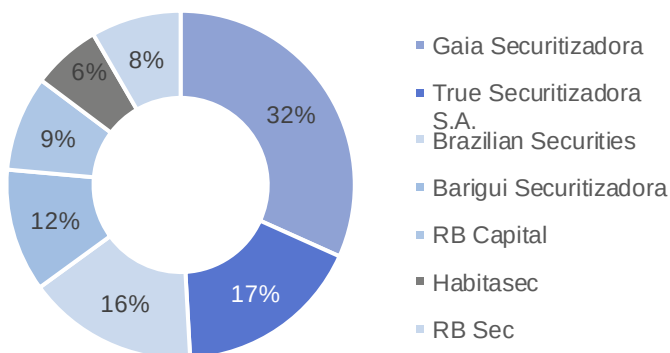


Alocação por Securitizadora (% CRIs)

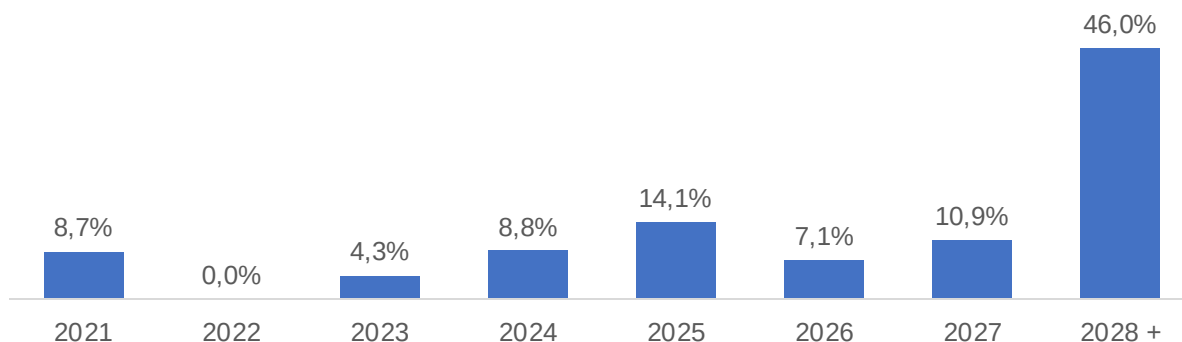
Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	19,9
True Securitizadora S.A.	10,9
Brazilian Securities	10,0
Barigui Securitizadora	7,2
RB Capital	5,6
Habitasec	4,0
RB Sec	5,3
Total CRIs	62,8
Patrimônio Líquido	75,8

Fonte: BV Asset

Data base: 29/10/2021



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\$10,0	15,87%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380 ^a	1 ^a	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	R\$5,9	9,41%	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\$7,2	11,42%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizador a	66 ^a	1 ^a	18L1179520	dez-18	dez-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	R\$6,8	10,86%	GLP	Gaia Securitizador a	108 ^a	4 ^a	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	R\$5,5	8,74%	Matarazzo Hospitality	True Securitizador a S.A.	217 ^a	1 ^a	20B0929369	fev-20	dez-21	CDI +	4,75%	Bullet	Bullet	Multiuso
CRI	R\$5,6	8,85%	Gafisa	RB Capital	275 ^a	1 ^a	20I0668028	set-20	set-24	CDI +	6,00%	Mensal	Bullet	Residencial
CRI	R\$4,5	7,13%	Shopping Grand Plaza - CCP	Gaia Securitizador a	94 ^a	4 ^a	16I0994037	set-16	out-26	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	R\$2,7	4,33%	Cyrela	Gaia Securitizador a	102 ^a	4 ^a	17G0848381	jul-17	jan-23	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	R\$4,0	6,38%	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\$2,9	4,69%		True Securitizador a S.A.	454 ^o	1 ^a	21I0566602	set-21	set-25	IPCA	7,00%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	R\$2,5	3,97%	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\$5,3	8,37%	Aliansce Sonae	RB Sec	347 ^a	1 ^a	21G0065100	jul-21	jul-28	IPCA	4,62%			Shopping Center

Fonte: BV Asset
Data base: 29/10/2021



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).

