

Fundo de Investimento Imobiliário

BB Renda de Papéis II

Relatório do Gestor – Abril 2022



Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis II

Código bolsa: RDPD11

CNPJ: 23.120.027/0001-13

Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 56,90

Cota Patrimonial

R\$ 59,86

Valor Patrimonial do Fundo

R\$64,5 milhões

Nº de cotistas

1.060

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 394,2 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 0,84

Dividend Yield¹

1,40%

Rentabilidade Mensal²

1,51%

Rentabilidade Acum. Anual³

4,20%

Fonte: BV Asset
Data base: 29/04/2022

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.

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.

Abril 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.



Comentário do Gestor

Cenário Macro

Apesar da continuidade do recuo de casos de Covid-19, em termos globais, os surtos em cidades chinesas, ainda que na casa dos milhares e, portanto, uma baixa proporção da população, voltaram a preocupar os mercados em abril. Com a abordagem de tolerância zero contra a pandemia pelo governo e, consequentemente, a implementação de lockdowns dentre outras medidas adotadas, a perspectiva de crescimento da 2ª maior economia do mundo neste ano foi revisada para baixo, assim como a expectativa do PIB dos EUA e da Zona do Euro.

A revisão recente para baixo dessas economias deve-se ainda aos efeitos do conflito entre Rússia e Ucrânia com a escalada de sanções impostas ao primeiro pelos países europeus em retaliação aos cortes de energia russa para Polônia e Bulgária por recusarem a exigência de liquidação das operações comerciais em rublos.

Já os bancos centrais seguiram no processo de remoção de estímulos monetários com altas de taxas de juros e redução de ativos em seus balanços. A ação coordenada, fortalecida nas sinalizações em encontro de primavera do FMI em abril, visa combater a inflação elevada decorrente das pressões nas cadeias produtivas advindas do pós-pandemia e dos novos choques de commodities.

Em que pesem os riscos acima expostos, avaliamos que em breve o governo chinês reforce estímulos ao setor de infraestrutura, enquanto o PBoC, banco central de lá, reduza as amarras monetárias para compensar os efeitos deletérios na atividade econômica impostos pela pandemia. Ademais, o menor crescimento global deve ajudar a atenuar a demanda por commodities e ajudar o trabalho das autoridades monetárias no controle de preços, ainda que não elimine a necessidade de normalização e/ou aperto das condições monetárias. Por fim, a maior incerteza recai, portanto, nos desdobramentos de curto e médio prazo do redesenho geopolítico da Rússia com o mundo.

Do lado doméstico, o destaque ficou mais uma vez por conta da inflação, com forte alta do IPCA no mês de março de +1,62%, ou cerca de 30bps acima do esperado. Embora a prévia do mês subsequente tenha surpreendido levemente para baixo (+1,73% vs.+1,84%), ela continua resistente com as leituras subjacentes do índice ainda rodando em dois dígitos.

Do lado da atividade, os indicadores têm evoluído, na margem, melhor do que o esperado pelo consenso, mas consistente com nossa expectativa de crescimento modesto do PIB em 2022 de +0,7%. De fato, as principais pesquisas de confiança da FGV apresentaram crescimento em abril, com exceção apenas de comércio. No agregado, ela subiu 2,8 pontos para 91,2, ou o maior nível desde novembro do ano passado, puxado principalmente pelo componente das condições atuais com o controle da pandemia e as transferências de renda.

Em relação a política monetária, o Banco Central elevou a taxa básica de juros pela 10ª reunião consecutiva, confirmando a sinalização dada de 100bps. Agora, a taxa Selic encontra-se em 12,75% a.a., ou o maior patamar nominal desde o começo de 2017.

Em que pese o nível atual de juros situar-se já em território contracionista e consistente com o processo de convergência da inflação para as metas em horizonte relevante, o balanço de riscos para a inflação ainda segue desfavorável. Assim, o comitê deixou as portas abertas para ajuste adicional no próximo encontro, em junho, porém condicionado à evolução das perspectivas inflacionárias.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 13 papéis, divididos nos setores logístico (R\$ 14,5 milhões, 22,5% do PL), multiuso (R\$ 16,0 milhões, 24,8% do PL), residencial (R\$ 11,1 milhões, 17,2% 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, 55,1% desta carteira é indexada ao CDI e os 44,9% restantes a índices de inflação (IPCA e IGP-DI).

O fundo fechou com R\$ 3,7 milhões em cotas de outros FIs e com R\$ 2,4 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).

O trabalho dos últimos meses para viabilizar a troca dos ativos citados acima culminou em posicionar o fundo entre os mais rentáveis fundos de CRI do mercado no mês de Abril (segundo a trademap.com.br). O resultado se deve em parte ao IPCA dos 15 primeiros dias de Abril e últimos 15 dias de Março, pois 90% dos papéis pagam juros até o dia 15 de cada mês.

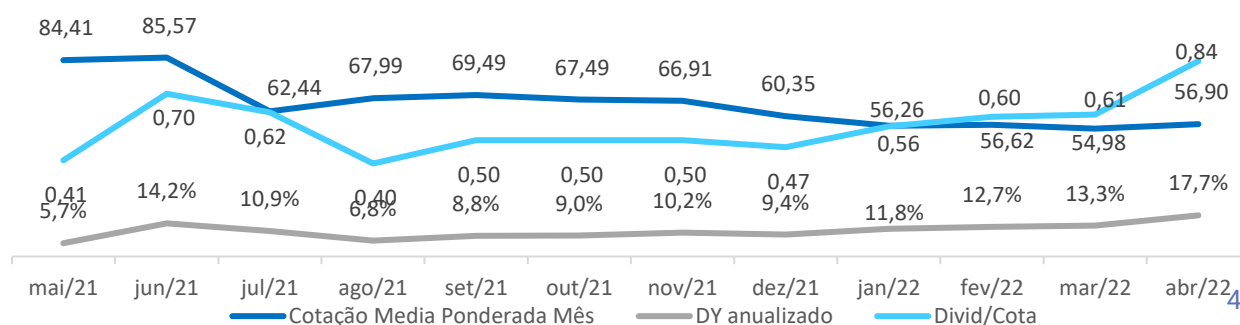
Marcação a mercado: No mês de Março as NTN-Bs apresentaram abertura (ex: B28 +5,53%), com isso, houve impacto relevante na precificação (MtM) dos CRIs atrelados ao IPCA, e consequentemente na cota patrimonial do fundo. Paradoxalmente, o IPCA continua em patamar elevado, beneficiando assim os papéis indexados a esse índice.

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 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\$0,84/cota), ou seja, maior distribuição histórica do fundo.





Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis II

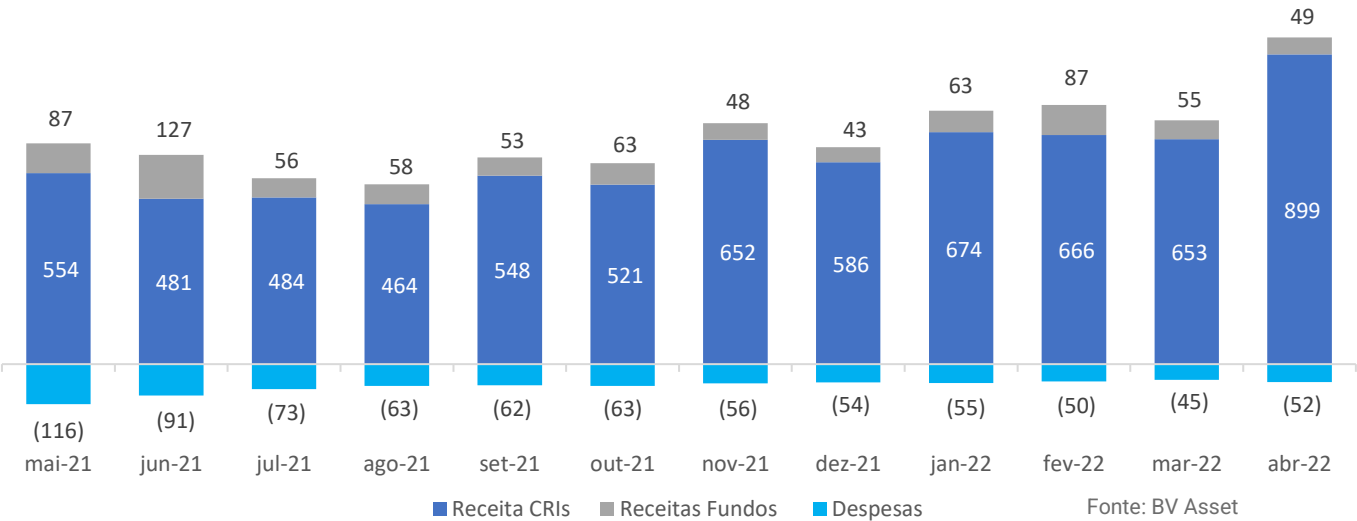
Código bolsa: RDPD11 CNPJ: 23.120.027/0001-13

Composição dos Rendimentos (R\$ mil)

	Abril (R\$)	2022 (R\$)
Receita Total	948.420	2.197.298
Receita de CRIs	899.199	1.992.708
Receita de FIIs	33.624	109.278
Outras Receitas	15.597	95.312
Despesa Total	52.169	202.447
Despesas Administrativas / Ajustes Operacionais	50.169	194.984
Outras Despesas	2.000	7.464
Rendimentos Totais	896.251	2.943.271
Quantidade de Cotas Emitidas	1.078.042	1.078.042
Distribuição por Cota ¹	0,83	2,73

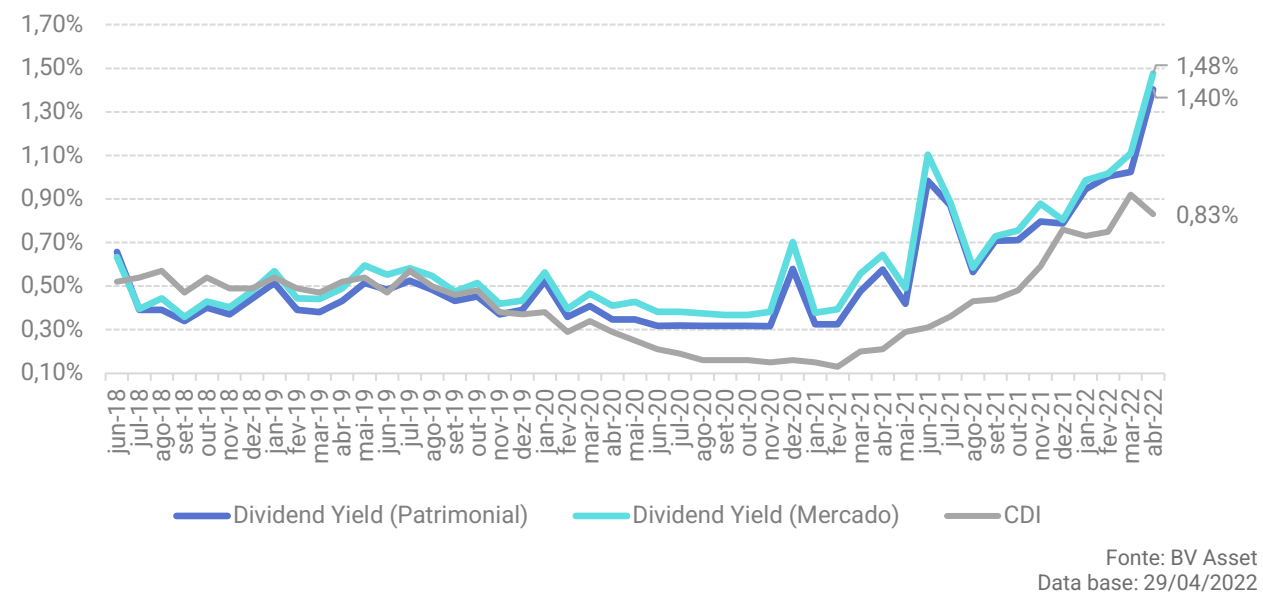
¹ A distribuição ocorre no 10º dia útil do mês subsequente.
Fonte: BV Asset
Data base: 29/04/2022

Composição dos Rendimentos (R\$ mil)



Fonte: BV Asset
Data base: 29/04/2022

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%	1,51%									4,20%
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%	5,02%									1,84%

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: 29/04/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
RDPD11 (Cota de Mercado)	5,02%	1,84%	-28,40%	19,52%
RDPD11 (Cota Patrimonial)	1,51%	4,20%	-7,40%	5,33%
IFIX	1,19%	0,29%	-1,68%	20,87%
CDI	0,83%	3,28%	7,08%	22,31%

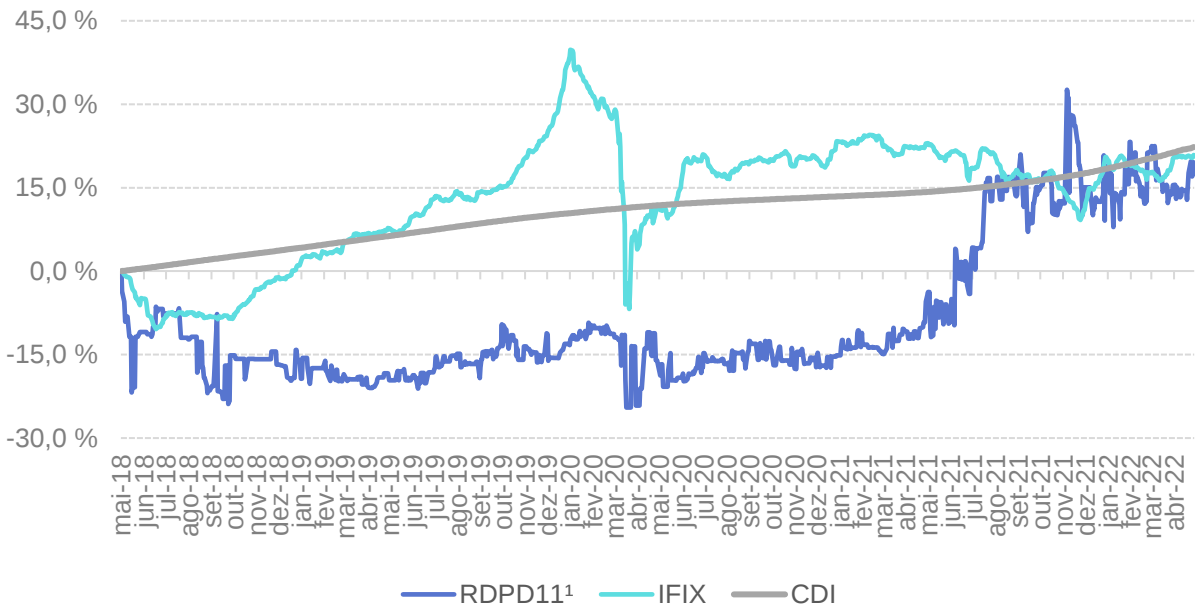
¹ A partir de 04/05/2018.



Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis II

Código bolsa: RDPD11 CNPJ: 23.120.027/0001-13

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)

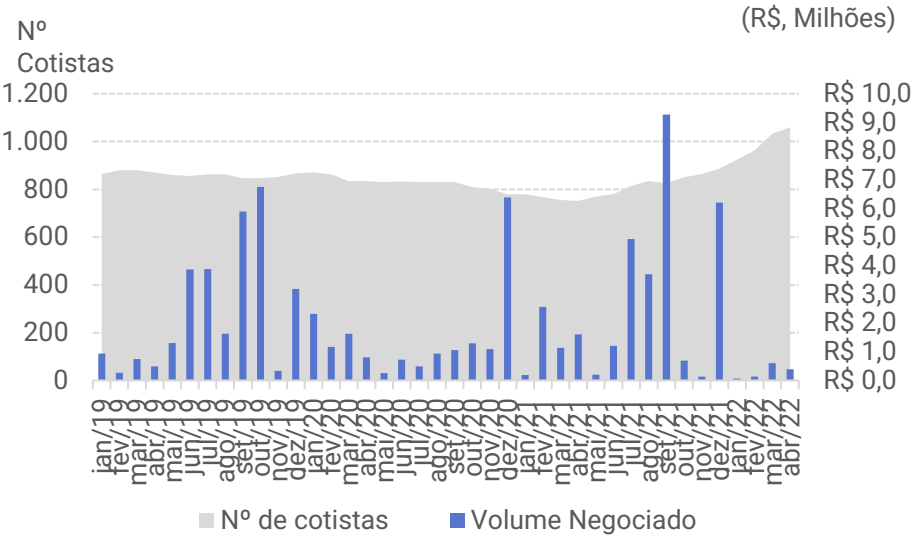


¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuantumAxis
Data base: 29/04/2022

Liquidez

RDPD11 (R\$, milhões)	Abril 2022	2022	12 meses
Volume Negociado	0,39	1,20	27,6
Negociações	598	1.405	2.799
Giro ¹	0,6%	2,0%	45,0%

¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.
Fonte: B3
Data base 29/04/2022



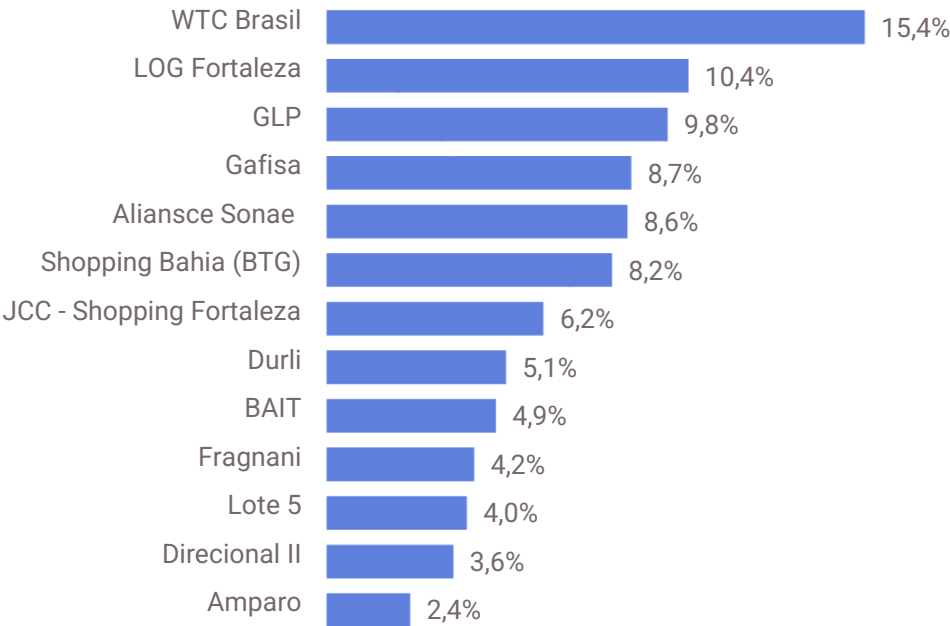


Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis II

Código bolsa: RDPD11 CNPJ: 23.120.027/0001-13

Carteira do Fundo

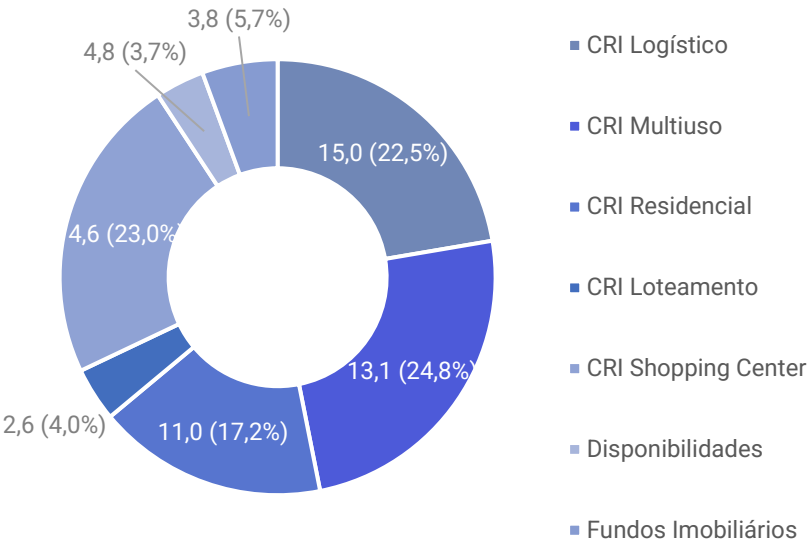
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 29/04/2022

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	14,5
CRI Multiuso	16,0
CRI Residencial	11,1
CRI Loteamento	2,6
CRI Shopping Center	14,8
Disponibilidades	2,4
Fundos Imobiliários	3,7
Valores a Receber	0,0
Despesas do Fundo	-0,1
PDD	-0,5
Patrimônio Líquido	64,5



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.
Fonte: BV Asset
Data base: 29/04/2022



Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis II

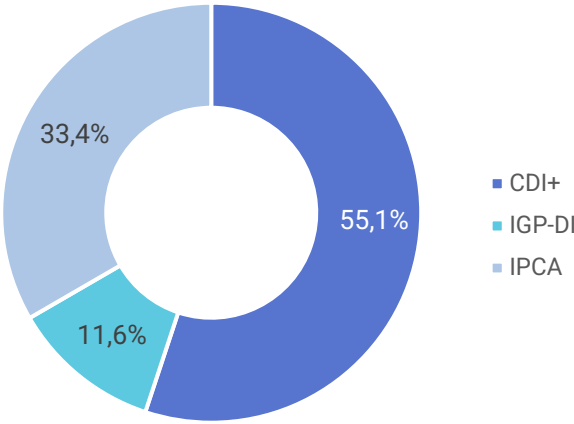
Código bolsa: RDPD11 CNPJ: 23.120.027/0001-13

Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	32,5
IGP-DI	6,8
IPCA	19,7
Total CRIs	59,1
Patrimônio Líquido	64,5

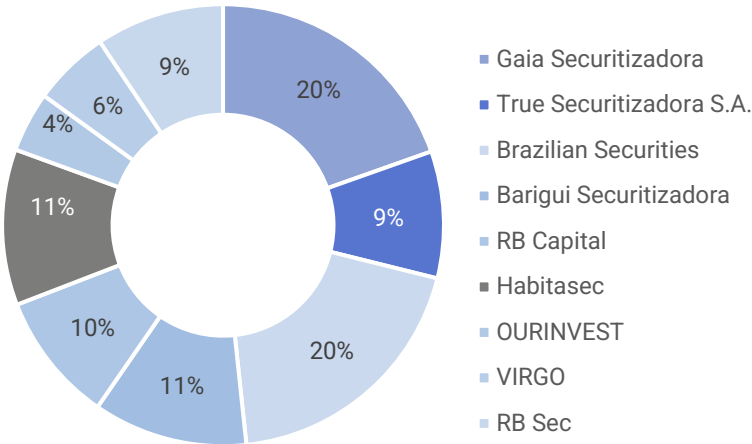
Fonte: BV Asset
Data base: 29/04/2022



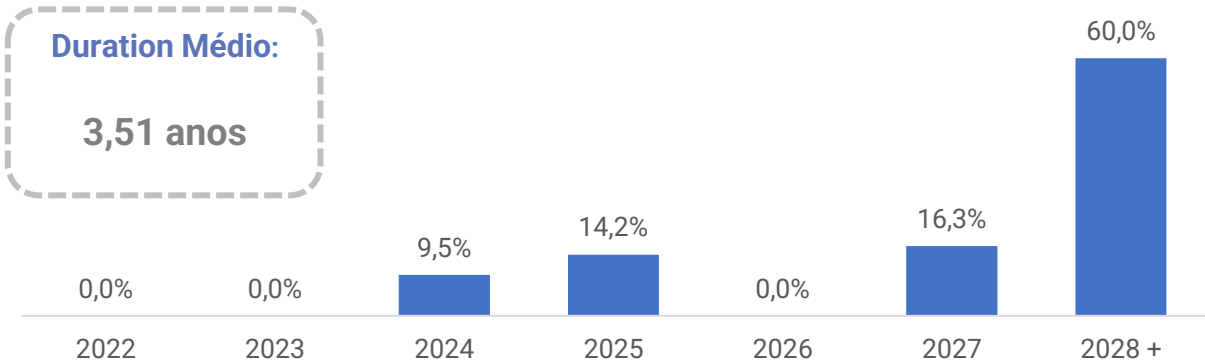
Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	11,6
True Securitizadora S.A.	5,5
Brazilian Securities	11,5
Barigui Securitizadora	6,7
RB Capital	5,6
Habitasec	6,7
OURINVEST	2,6
VIRGO	3,3
RB Sec	5,6
Total CRIs	59,1
Patrimônio Líquido	64,5

Fonte: BV Asset
Data base: 29/04/2022



Vencimento (% CRIs)





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).

