

Fundo de Investimento Imobiliário

BB Renda de Papéis II

Relatório do Gestor – Maio 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\$ 55,80

Cota Patrimonial

R\$ 59,07

Valor Patrimonial do Fundo

R\$63,7 milhões

Nº de cotistas

1.130

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 592,5 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 0,56

Dividend Yield¹

0,95%

Rentabilidade Mensal²

0,09%

Rentabilidade Acum. Anual³

4,29%

Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2022

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.

Maio 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

O mês de maio ressaltou as preocupações com relação à saúde da economia mundial. Os efeitos do conflito entre Rússia e Ucrânia ainda se fazem presentes nos preços de commodities como o petróleo, o trigo e os fertilizantes, alimentando as pressões altistas na inflação em diversos países.

Consequentemente, os bancos centrais seguiram com o processo de normalização das condições monetárias, agora com o cenário mais desafiador, diante da necessidade de ancorar as expectativas inflacionárias e trazer a inflação corrente para níveis mais baixos e compatíveis com os objetivos, enquanto se busca evitar uma desaceleração abrupta do nível de atividade.

Por fim, a China continuou com a política de tolerância zero no combate a pandemia de Covid-19, imprimindo confinamentos sociais em centros urbanos como Shanghai e Beijing, os quais já se refletiram nos indicadores econômicos mais recentes. Assim, as projeções de crescimento do PIB para 2022 para aquele país recuaram novamente, e agora se encontram abaixo de 5%, assim as perspectivas para EUA, Zona do Euro e Japão.

Com as repercussões desse ambiente externo mais incerto traduzidas mais intensamente nos preços dos ativos de risco no mês como, por exemplo, ações e crédito, as condições financeiras tornaram-se mais restritivas e já contribuem para fortalecer o objetivo das autoridades monetárias de exatamente arrefecer a economia e, por consequência, moderar a inflação mais à frente. Declarações de diretores e do presidente do Fed Powell mostraram que o “pouso suave” da economia americana arrefecerá o apertado mercado de trabalho, porém com riscos ao longo desse processo.

Em que pesem as medidas restritivas de mobilidade social ainda presentes em cidades chinesas, as autoridades por lá têm buscado atenuar os impactos econômicos. Dentre as ações implementadas, elas permitiram que os governos locais captem mais para aumentar os dispêndios em infraestrutura, enquanto o PBoC, banco central do país, flexibilizou a taxa de empréstimos de médio prazo (5 anos), essa mais direcionada ao crédito habitacional. O setor ainda sofre com os efeitos desde a debacle da Evergrande no 4T21, outrora a 2ª maior construtora do país. As taxas mais de curto prazo foram mantidas visando manter o equilíbrio financeiro após depreciação recente do renminbi.

Dos riscos geopolíticos, não há nada, por ora, que indique uma solução para o conflito entre Rússia e Ucrânia, embora o desgaste temporal de um conflito bélico, como o econômico e o de vidas, possam levar alguma distensão com ambas as partes cedendo em pontos como questões territoriais e/ou não adesão ucraniana na OTAN.

Do lado doméstico, destaca-se o desempenho positivo da atividade econômica no começo do ano. Com os dados de maior alta frequência mostrando recuperação ao longo do 1T22, o IBGE publicou que a economia brasileira se expandiu 1,0% t/t em relação ao trimestre imediatamente anterior. As expectativas para o PIB de 2022 mostraram inflexão recente e passaram apontar um maior crescimento. De fato, nossa projeção também se elevou para +1,4% ante +0,7%.

Esse bom resultado pode ser atribuído à reabertura da economia, principalmente no setor de serviços, após a última onda de Covid-19 entre dezembro e janeiro. Ademais, impulsos fiscais como a antecipação do 13º de aposentados do INSS, a redução do IPI, e resgates excepcionais do FGTS até R\$1,0 mil, além de reajustes do funcionalismo público de alguns entes subnacionais ajudaram a sustentar a renda disponível, já bastante prejudicada pela inflação alta.

Todavia, as projeções do PIB para o próximo ano continuaram com a trajetória declinante diante da expectativa de moderação da atividade econômica a partir do 2S22, quando os efeitos cumulativos e defasados da atual política monetária restritiva se farão sentir. O baixo crescimento esperado no final deste ano, traduzir-se-á em um menor carregamento estatístico para o período seguinte.

Neste sentido, esperamos que a taxa Selic seja novamente elevada na próxima reunião do Copom, porém em ritmo menos intenso, agora de 50bps para 13,25%. A maior incerteza está nos próximos passos de política monetária.

Com a inflação ainda bastante elevada e resistente, os riscos de continuidade do ciclo não são desprezíveis. Todavia, acreditamos que uma estratégia alternativa de manter a taxa de juros naquele patamar, já considerado restritivo, por mais tempo possa ser considerada. Assim, postergamos o processo de flexibilização apenas para o final do 2T23, de tal forma a assegurar o processo de convergência de inflação para a meta.

Comentário do Gestor

O Fundo

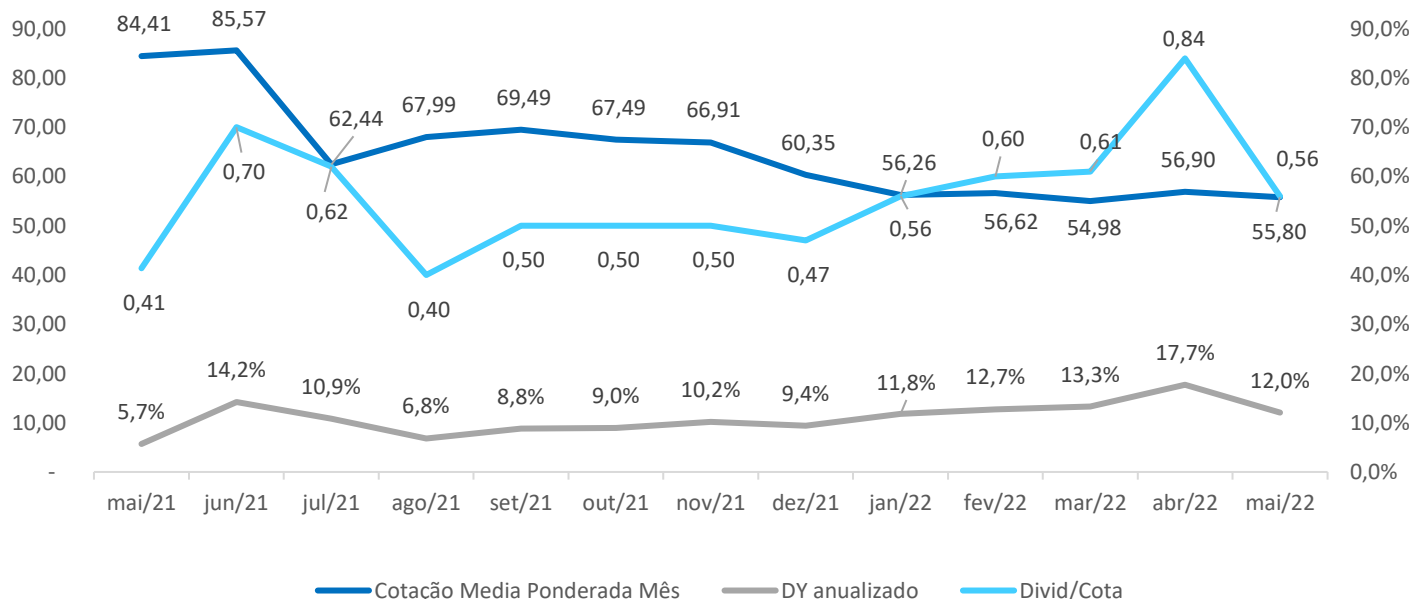
A carteira de CRI do fundo é composta por 13 papéis, divididos nos setores logístico (R\$ 14,5 milhões, 22,5% do PL), multiuso (R\$ 16,0 milhões, 24,8% do PL), residencial (R\$ 11,1 milhões, 17,2% do PL), loteamento (R\$ 2,6 milhões, 4,0% do PL) e shopping center (R\$ 14,8 milhões, 23,0% do PL). Em relação 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 FIIs 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).

Marcação a mercado: A exemplo do que ocorreu em Abril as NTN-Bs apresentaram abertura em Maio (ex: B26 +31 bps). Com isso, houve impacto relevante na precificação (MtM) dos CRIs atrelados ao IPCA, e consequentemente na cota patrimonial do fundo.

Abaixo temos um resumo da distribuição dos rendimentos desde Maio de 2021.





Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis II

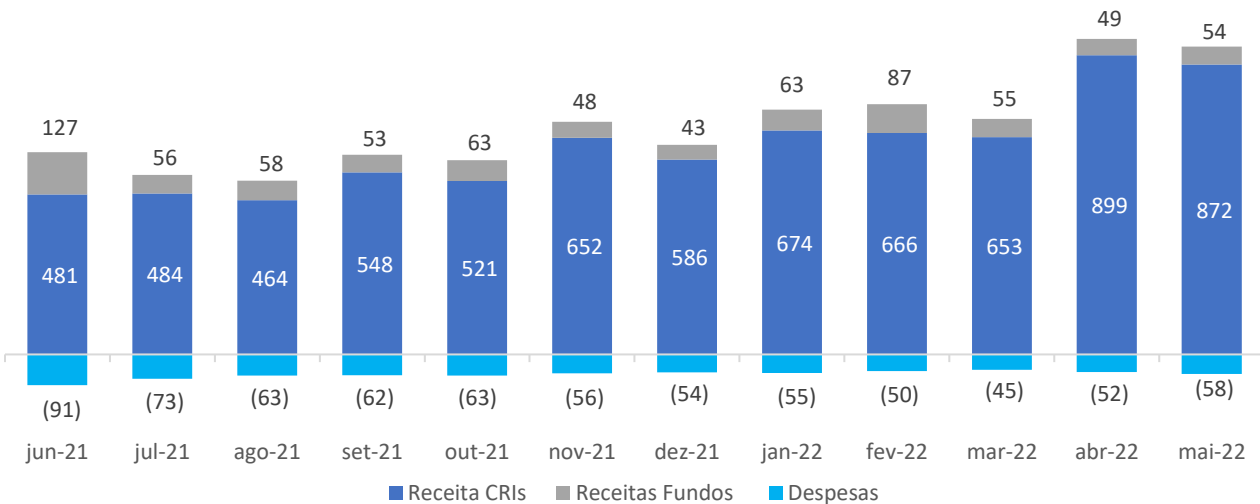
Código bolsa: RDPD11 CNPJ: 23.120.027/0001-13

Composição dos Rendimentos (R\$ mil)

	Abril (R\$)	2022 (R\$)
Receita Total	925.762	4.071.480
Receita de CRIs	871.592	3.763.499
Receita de FIIs	33.624	176.526
Outras Receitas	20.546	131.455
Despesa Total	58.145	260.592
Despesas Administrativas / Ajustes Operacionais	43.496	238.480
Outras Despesas	14.649	22.113
Rendimentos Totais	867.617	3.810.888
Quantidade de Cotas Emitidas	1.078.042	1.078.042
Distribuição por Cota ¹	0,56	3,17

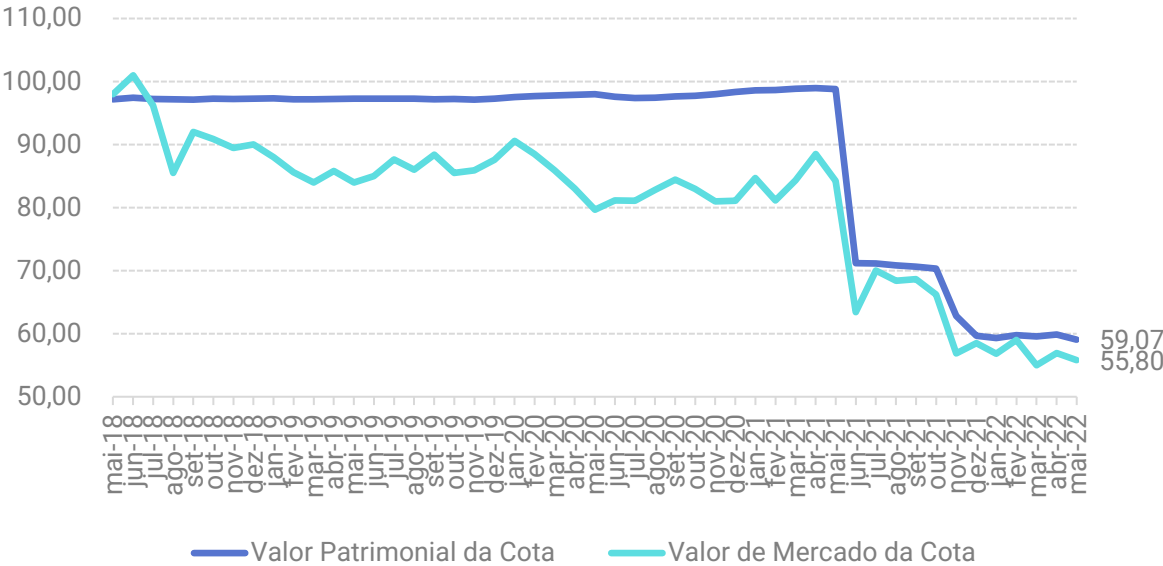
¹ A distribuição ocorre no 10º dia útil do mês subsequente.
Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2022

Composição dos Rendimentos (R\$ mil)



Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2022

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



Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2022

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	0,84	0,56							

Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2022

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%	1,40%	0,95%							
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%	1,48%	0,95%							

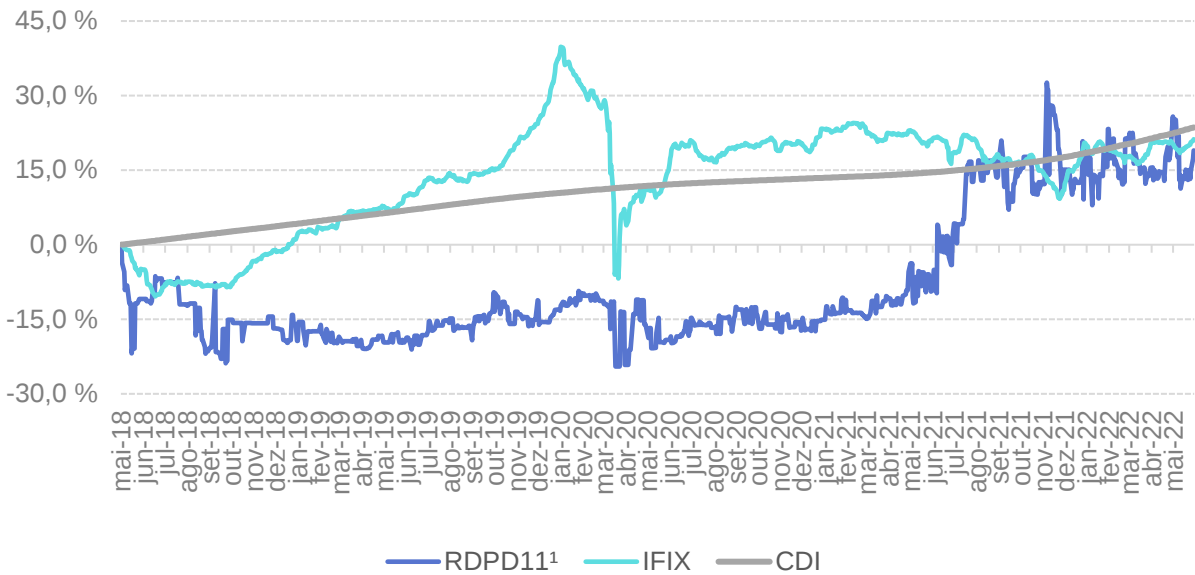
Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2022



Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis II

Código bolsa: RDPD11 CNPJ: 23.120.027/0001-13

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)

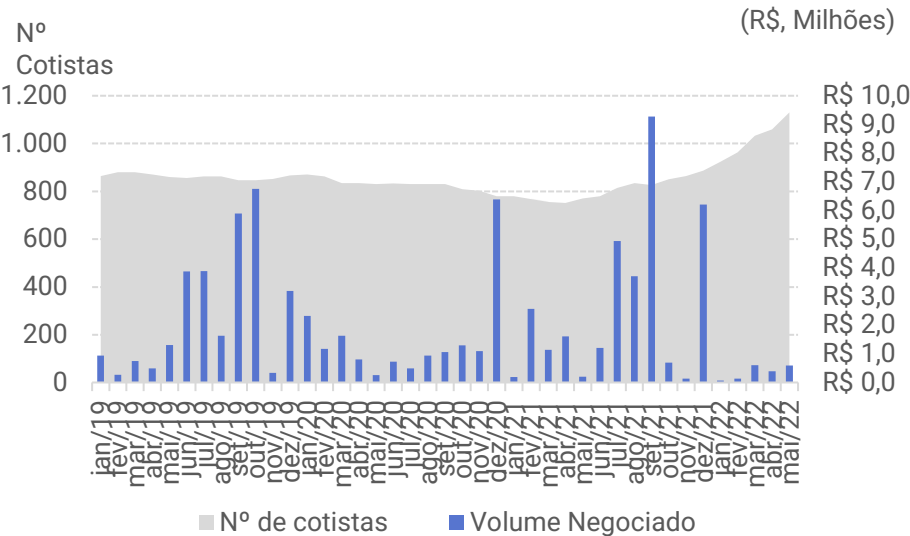


¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuantumAxis
Data base: 31/05/2022

Liquidez

RDPD11 (R\$, milhões)	Maio 2022	2022	12 meses
Volume Negociado	0,59	1,80	28,0
Negociações	906	2.311	3.563
Giro ¹	1,0%	3,0%	46,5%

¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.
Fonte: B3
Data base 31/05/2022



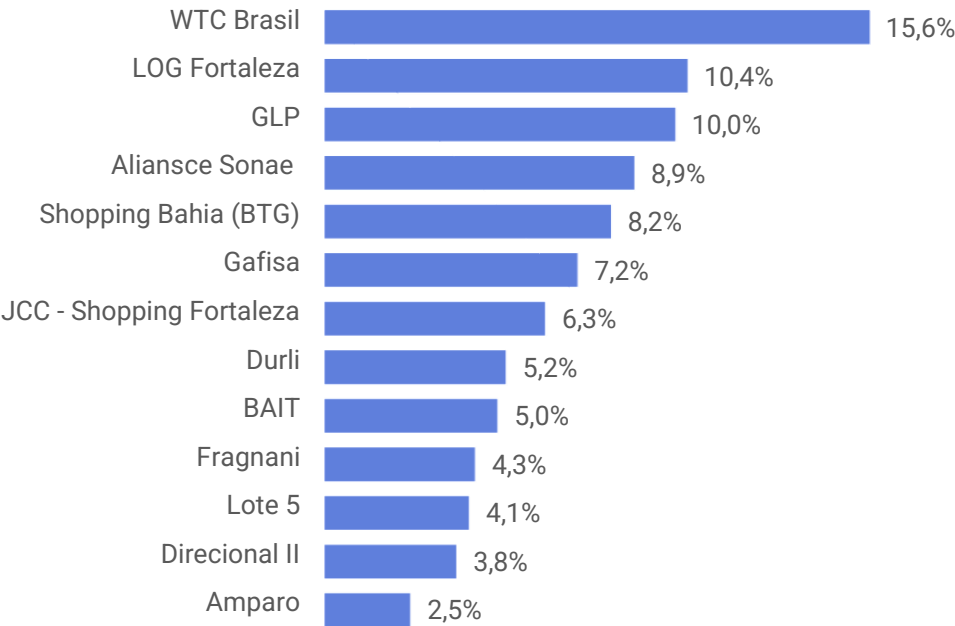


Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis II

Código bolsa: RDPD11 CNPJ: 23.120.027/0001-13

Carteira do Fundo

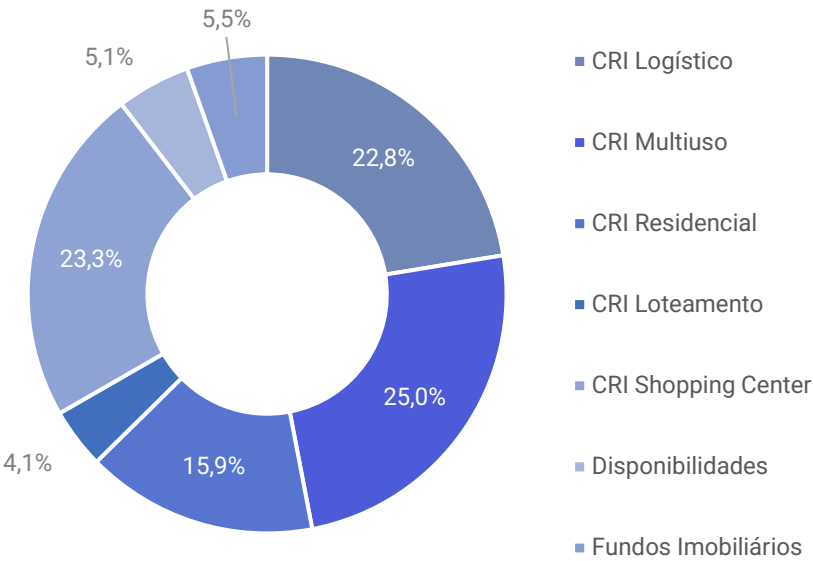
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2022

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	14,5
CRI Multiuso	15,9
CRI Residencial	10,2
CRI Loteamento	2,6
CRI Shopping Center	14,8
Disponibilidades	3,2
Fundos Imobiliários	3,5
Valores a Receber	0,0
Despesas do Fundo	-0,7
PDD	-0,5
Patrimônio Líquido	63,7



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.
Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2022



Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis II

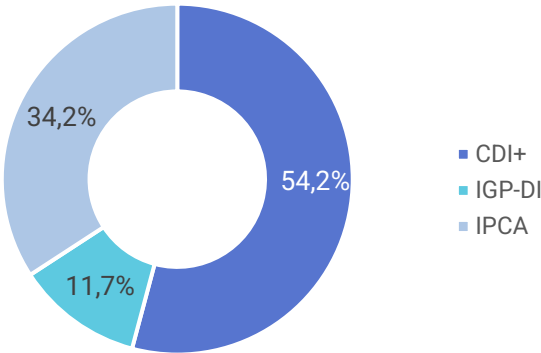
Código bolsa: RDPD11 CNPJ: 23.120.027/0001-13

Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	31,5
IGP-DI	6,8
IPCA	19,9
Total CRIs	58,1
Patrimônio Líquido	63,7

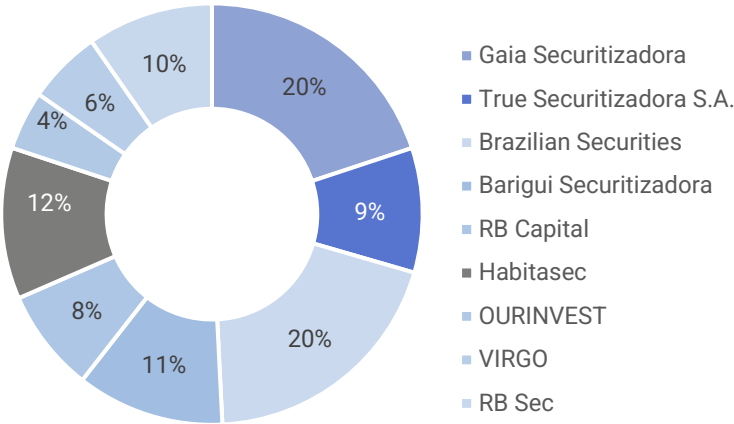
Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2022



Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	11,6
True Securitizadora S.A.	5,6
Brazilian Securities	11,5
Barigui Securitizadora	6,6
RB Capital	4,6
Habitasec	6,8
OURINVEST	2,6
VIRGO	3,3
RB Sec	5,6
Total CRIs	58,1
Patrimônio Líquido	63,7

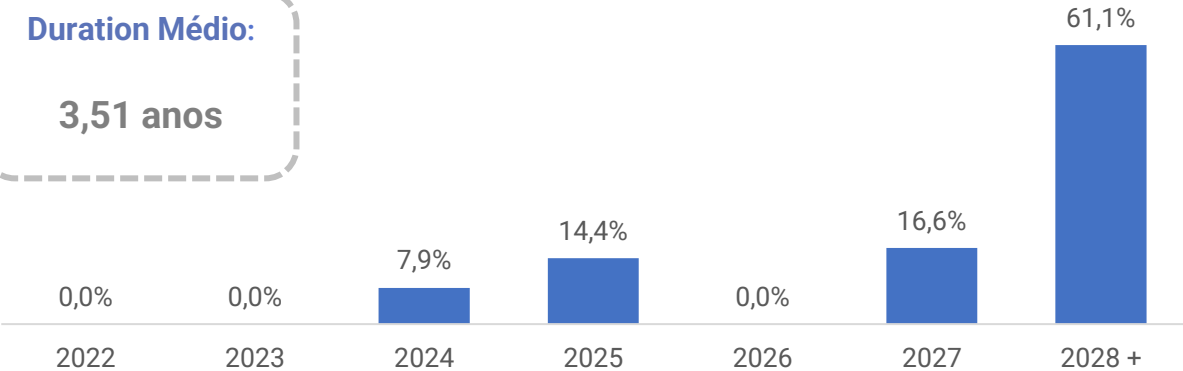
Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2022



Vencimento (% CRIs)

Duration Médio:

3,51 anos



Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2022



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	9,9	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	7 ^a e 8 ^a	4 ^a	10G0033154	jul-10	mai-25	IGP-DI	7,95%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	6,6	11,47%	LOG Fortaleza	Barigui Securitizador	66 ^a	1 ^a	18L1179520	dez-18	dez-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,4	10,57%	GLP	Gaia Securitizador	108 ^a	4 ^a	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	4,6	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	2,4	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	5,6	9,39%	Aliansce Sonae	RB Sec	347 ^a	1 ^a	21G0065100	jul-21	jul-28	IPCA	4,62%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	1,6	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	2,7	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

Fonte: BV Asset
Data base: 31/05/2022



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).

