

Fundo de Investimento Imobiliário

BB Renda de Papéis II

Relatório do Gestor – Julho 2022



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 50,10

Cota Patrimonial

R\$ 55,48

Valor Patrimonial do Fundo

R\$59,8 milhões

Nº de cotistas

1.124

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 920,2 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 0,65

Dividend Yield¹

1,17%

Rentabilidade Mensal²

0,42%

Rentabilidade Acum. Anual³

5,32%

Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022

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.

Julho 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

Em julho, os bancos centrais seguiram com o processo de remoção dos estímulos monetários, porém implementando, em alguns casos, uma estratégia mais front-loaded, com elevações das taxas básicas de juros em ritmo mais intenso do que o antecipado pelos agentes e/ou sinalizado pelas próprias instituições.

Um desses exemplos foi o Banco Central Europeu (BCE). Apesar de sinalizar através da orientação prospectiva (forward guidance), na reunião anterior, em junho, o início do ciclo de juros após 11 anos em um passo de 25bps para o encontro do dia 21 de julho e, eventualmente, a aceleração do ajuste para 50bps apenas em setembro, o comitê decidiu-se já por este último. Em que pesem os riscos baixistas para a atividade econômica da Zona do Euro, a justificativa para o abandono da comunicação anterior, em detrimento até mesmo da credibilidade do instrumento, deveu-se pela preocupação com relação à inflação e à ancoragem das expectativas inflacionárias. De fato, o comunicado agora foi alterado para que as próximas decisões sejam realizadas caso o e condicionadas ao cenário econômico.

Com os riscos políticos inerentes a países da região, como o mais recente traduzido na dissolução do governo do Primeiro-Ministro italiano Mario Draghi e convocação para novas eleições em setembro naquele país, o BCE endereçou, conforme esperado, o novo programa batizado como TPI (Transmission Program Instrument) para evitar a fragmentação da transmissão da política monetária. Todavia, apesar de ilimitado, ainda há dúvidas em que circunstâncias ele seria utilizado, pois a exigibilidade está ligada a uma ampla análise das condições fiscais e macroeconômicas.

Na semana anterior à reunião do BCE, foi o correspondente do Canadá que surpreendeu o mercado. Com revisões para cima da inflação, mesmo com a atividade econômica mais moderada, o Banco Central do Canadá (BoC, em inglês) dobrou o ritmo de alta da taxa básica de juros para 100bps na reunião do dia 13 de julho, levando-a para 2,50%, ou então, situando-a dentro do intervalo de 2-3% considerado neutro. As expectativas apontavam para uma intensificação do passo, mas de 75bps. Com a política monetária já equilibrada, espera-se para o próximo encontro, em setembro, um ajuste mais moderado.

Com mais uma surpresa altista do índice de preços ao consumidor dos EUA, em junho, coincidentemente divulgado no mesmo dia da reunião do BoC, e uma composição disseminada para itens mais inerciais como aluguéis, o temor de um movimento similar pelo Fed levou o mercado a precificar a possibilidade de uma nova aceleração do ajuste do fed funds, agora também para 100bps. Todavia, com dados econômicos mais mistos e dirigentes da instituição reforçando que o ritmo de 75bps já era considerado conservador, as expectativas retornaram para o que acabou sendo o desfecho na reunião do Fomc no dia 27, que, assim, o colocou em 2,375%.

A continuidade do ajuste monetário pelas principais economias, e agora de forma mais antecipada, seguiu impondo viés baixista para o crescimento do PIB dos países.

Neste contexto, o FMI revisou para baixo as projeções de crescimento do PIB global. Depois de crescer 6,1% no ano passado, agora as expectativas da instituição apontam expansão da economia mundial em 2022 de 3,2%, ou -0,4p.p. menor do que as estimativas realizadas em abril deste ano. Para 2023, o crescimento esperado é de 2,9%. Ademais, em um cenário alternativo plausível no qual os riscos de uma brusca interrupção da importação do gás russo pela Europa ou de uma maior persistência inflacionária se concretizem, o crescimento global reduzir-se-ia para 2,6% e 2,0% em 2022 e 2023, respectivamente. Para a inflação em 2022, ela deva ficar em 6,6% nos países centrais e 9,5% nas economias emergentes, ou ainda, +0,9p.p. e +0,8p.p. em relação ao relatório anterior do começo do 2T22.

Todavia, esperamos que a distensão das pressões de demanda concomitante à normalização das cadeias produtivas e a moderação dos preços de commodities ajudem a atenuar as pressões inflacionárias. Por outro lado, acreditamos que a controle da pandemia de Covid-19 na China, juntamente com estímulos monetários, possam estabilizar o crescimento daquele país e mitigar os demais efeitos contracionistas do resto do mundo. Por fim, seguem os riscos de escalada retaliatória, principalmente na oferta energética, por parte da Rússia devido ao conjunto de sanções impostas ao país pela Europa.

Comentário do Gestor

Cenário Macro

Do lado doméstico, o destaque no mês ficou para promulgação da emenda constitucional do Estado de Emergência, a qual permitirá o governo gastar R\$ 41,25 bilhões além do teto de gastos até o final do ano. Esses recursos serão direcionados desde o aumento do Auxílio Brasil (AB), a ajuda a caminhoneiros e taxistas e redução de tributos para etanol. O Governo Federal antecipou em nove dias, para o dia 09/08, o pagamento dos benefícios do AB, assim como as duas parcelas de mil reais cada previstas para os caminhoneiros serão desembolsadas de uma vez.

Tais medidas somam-se a outras anunciadas recentemente que reduziram as alíquotas de ICMS para produtos como energia elétrica, comunicação e transporte público totalizando quase 1% do PIB entre gastos e renúncia fiscal para o setor público. Mesmo assim, projetamos um pequenosuperavit primário consolidado pelo 2º ano consecutivo com o aumento de pagamento dedividendos previsto pelas empresas estatais como a Petrobras e o BNDES.

Em que pese a redução da inflação corrente pelos efeitos diretos da isenção tributária naqueles itens, o afrouxamento fiscal atua na direção contrária da política monetária restritiva conduzida até então pelo Banco Central do Brasil (BCB). A manutenção da renda disponível para as famílias deve estender o desempenho positivo da atividade econômica também no 3T22, após surpresas para cima no 1S22, retardando os efeitos defasados dos juros mais altos. Para o ano, esperamos crescimento do PIB de 2,0%, desacelerando para metade desta taxa para 2023.

Mesmo assim, esperamos que o ciclo de aperto monetário se encerre na reunião de agosto, com nova elevação da taxa Selic em 50bps para 13,75% a.a. Com a deterioração das expectativas de inflação e projeção do Copom próxima do teto da meta para 2023, esperamos que flexibilização dos juros apenas na metade daquele ano e de forma moderada até 11,25%. É importante destacar que tal cenário depende das escolhas de política econômica do próximo governo, principalmente no tocante à política fiscal, e as hipóteses de moderação dos preços de commodities e ancoragem das expectativas inflacionárias a partir de 2024.

Comentário do Gestor

O Fundo

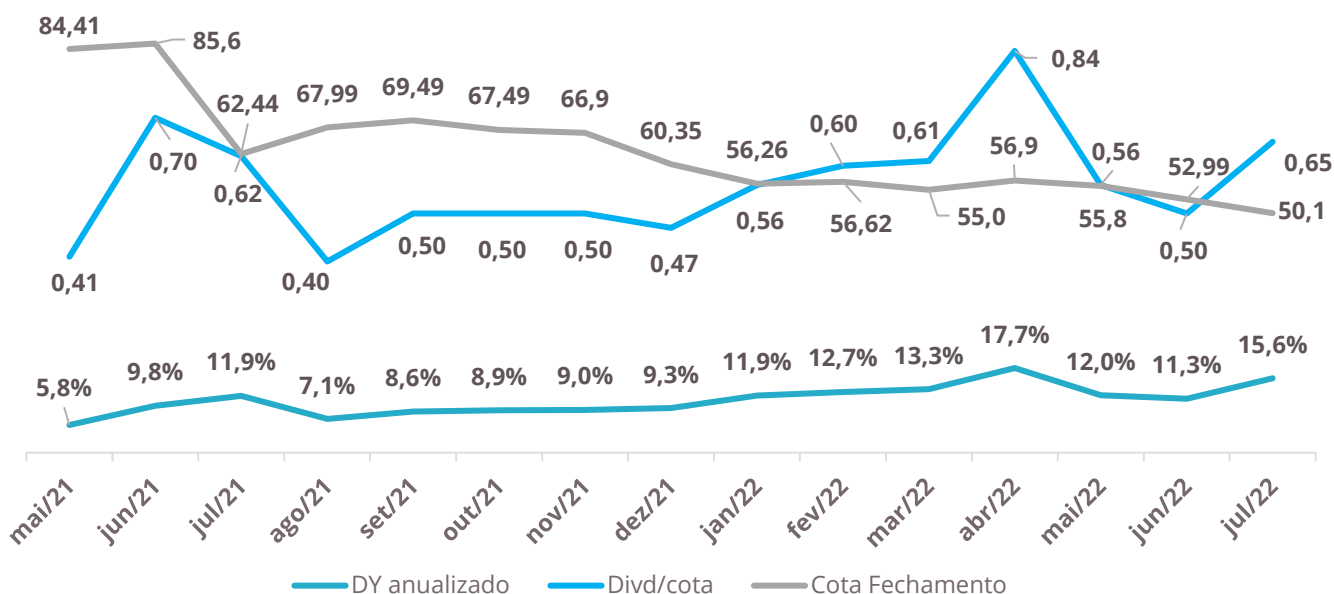
A carteira de CRI do fundo é composta por 13 papéis, divididos nos setores logístico (R\$ 13,9 milhões, 23,3% do PL), multiuso (R\$ 15,9 milhões, 26,6% do PL), residencial (R\$ 8,8 milhões, 14,8% do PL), loteamento (R\$ 2,6 milhões, 4,4% do PL) e shopping center (R\$ 14,6 milhões, 24,4% do PL). Em relação aos indexadores, 52,9% desta carteira é indexada ao CDI e os 47,1% restantes a índices de inflação (IPCA e IGP-DI).

O fundo fechou com R\$ 3,2 milhões em cotas de outros FIIs e com R\$ 1,99 milhões em caixa (aproximadamente 3,33% do PL do fundo).

Dada a limitação estatutária à compra de novas operações para o Fundo, além do impacto de vencimentos dos CRIs, o rendimento tende a seguir variações no CDI e IPCA.

Marcação a mercado: A exemplo do que ocorreu em Junho, as NTN-Bs apresentaram abertura em Julho (ex: B26 +31 bps). Com isso, houve leve impacto 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 e devido ao fato de não pode alocar em novos ativos o rendimento do fundo tem ficado estável na casa de R\$ 0,50 a 0,65 /cota.



Composição dos Rendimentos (R\$ mil)

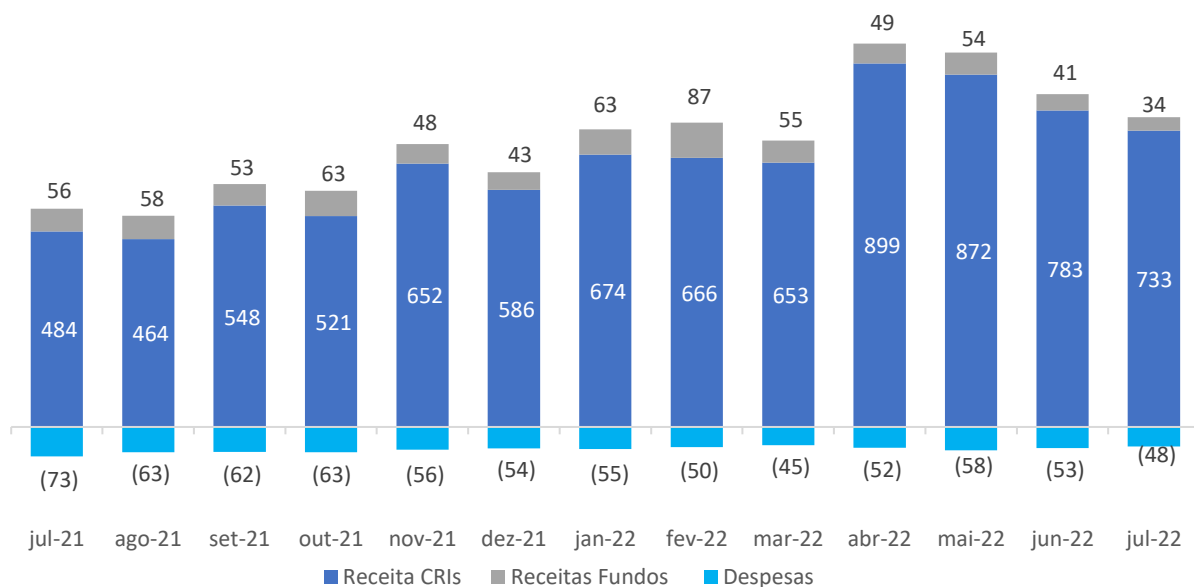
	Julho (R\$)	2022 (R\$)
Receita Total	777.395	5.672.272
Receita de CRIs	732.508	5.278.617
Receita de FIIs	33.624	243.774
Outras Receitas	11.263	149.881
Despesa Total	48.305	361.538
Despesas Administrativas / Ajustes Operacionais	46.702	335.382
Outras Despesas	1.603	26.156
Rendimentos Totais	729.090	5.310.734
Quantidade de Cotas Emitidas	1.078.042	1.078.042
Distribuição por Cota¹	0,65	4,32

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

Fonte: BV Asset

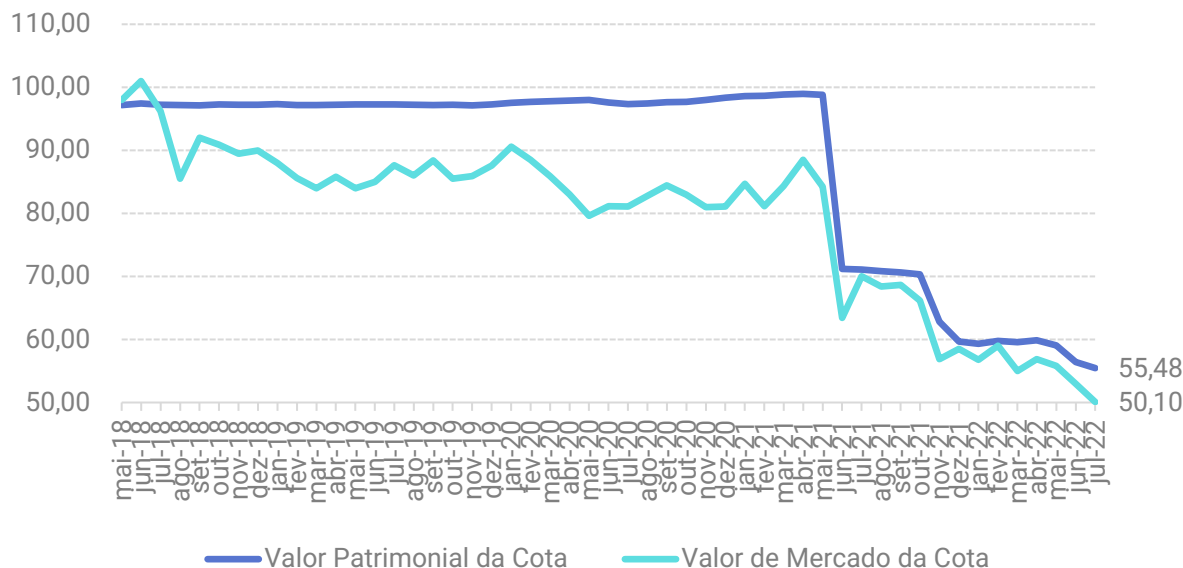
Data base: 29/07/2022

Composição dos Rendimentos (R\$ mil)



Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022

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



Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022

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	0,50	0,65					

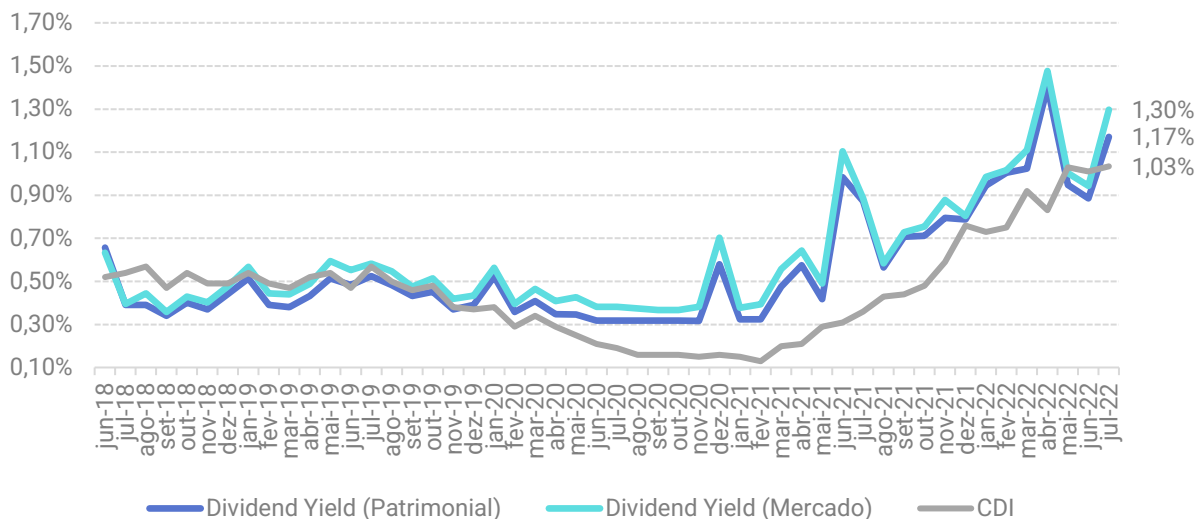
Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022

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%	0,89%	1,17%					
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%	1,00%	0,94%	1,30%					

Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022

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%	0,09%	0,57%	0,42%						5,32%
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%	-0,95%	-4,14%	-4,23%						-7,39%

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.

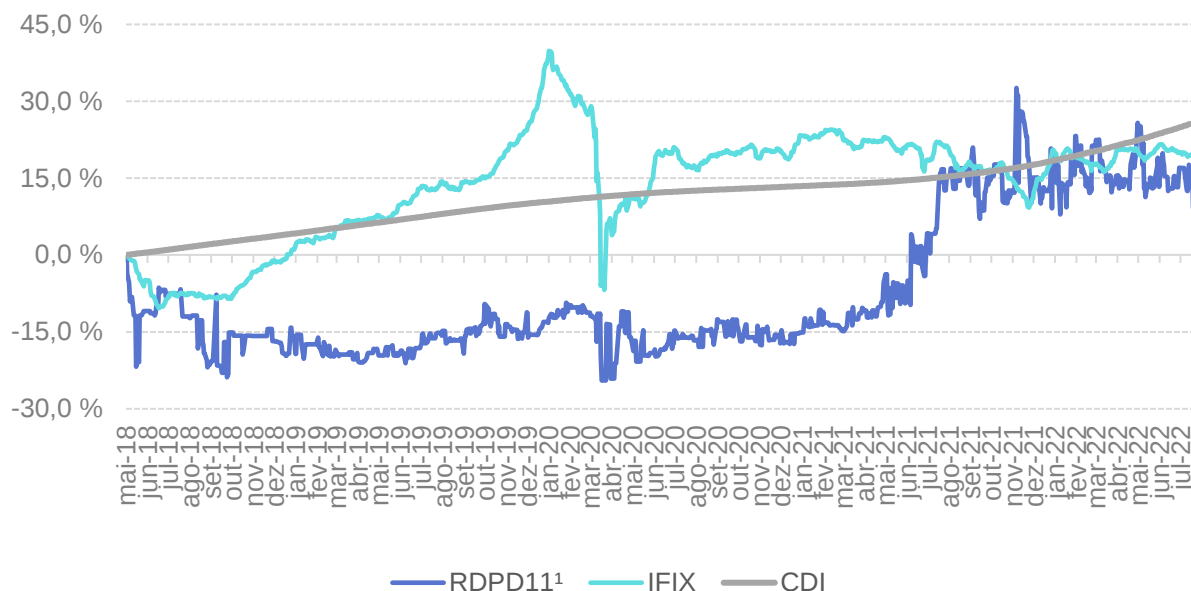
Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
RDPD11 (Cota de Mercado)	-4,23%	-7,39%	-19,69%	11,62%
RDPD11 (Cota Patrimonial)	0,42%	5,32%	-8,52%	6,47%
IFIX	0,66%	0,33%	-0,35%	20,92%
CDI	1,03%	6,49%	9,39%	26,11%

¹ A partir de 04/05/2018.

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



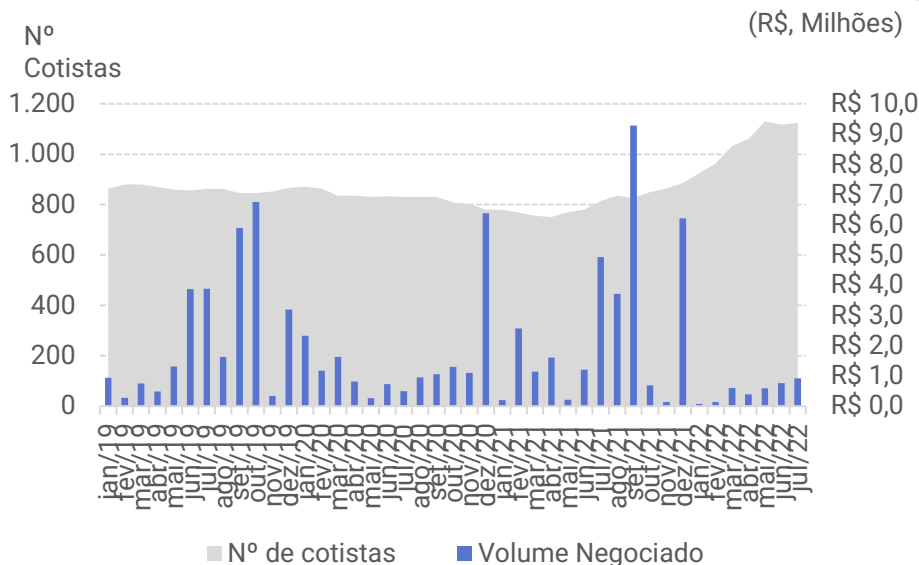
¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuantumAxis
Data base: 29/07/2022

Liquidez

RDPD11 (R\$, milhões)	mês	2022	12 meses
Volume Negociado	0,92	3,47	23,5
Negociações	1.363	4.246	4.984
Giro ¹	1,7%	6,4%	43,5%

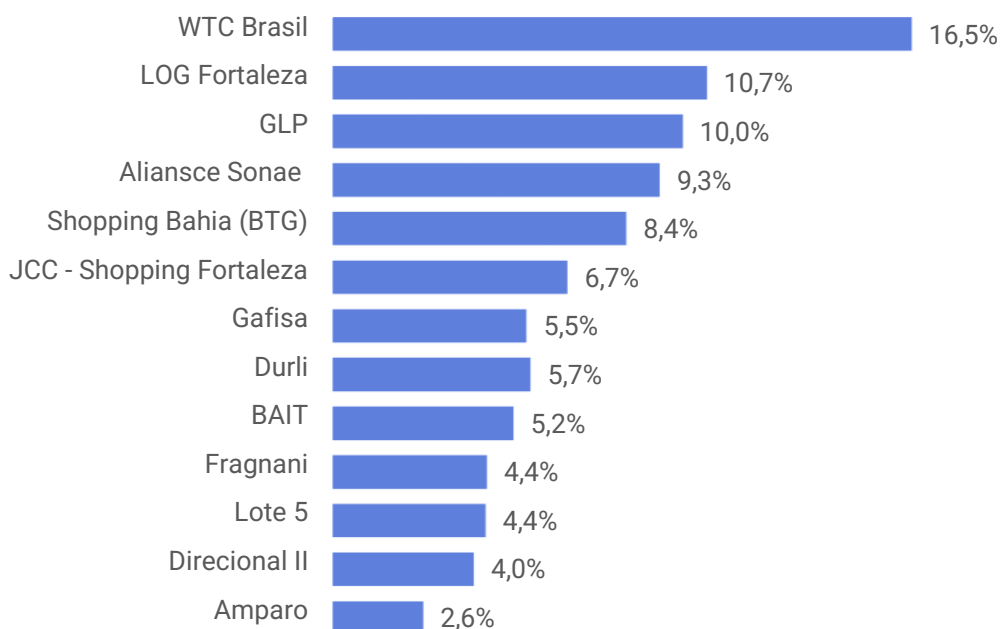
¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3
Data base 29/07/2022



Carteira do Fundo

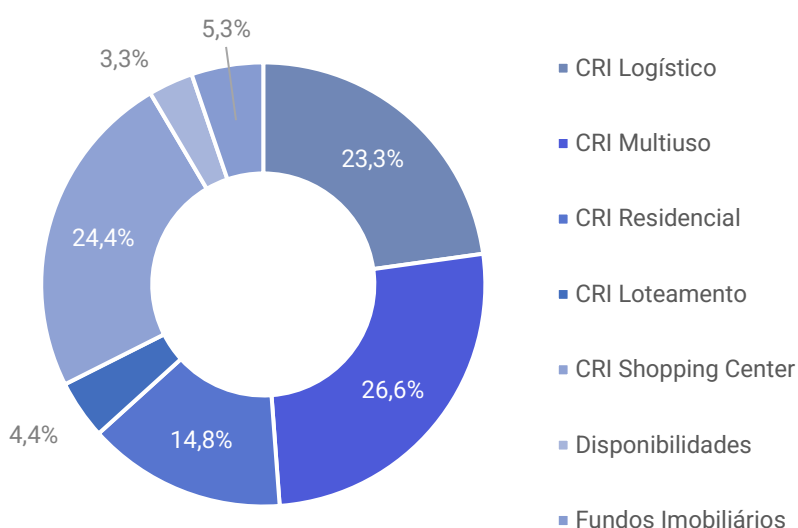
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	13,9
CRI Multiuso	15,9
CRI Residencial	8,8
CRI Loteamento	2,6
CRI Shopping Center	14,6
Disponibilidades	2,0
Fundos Imobiliários	3,2
Valores a Receber	0,0
Despesas do Fundo	-0,8
PDD	-0,5
Patrimônio Líquido	59,8



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.
Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022

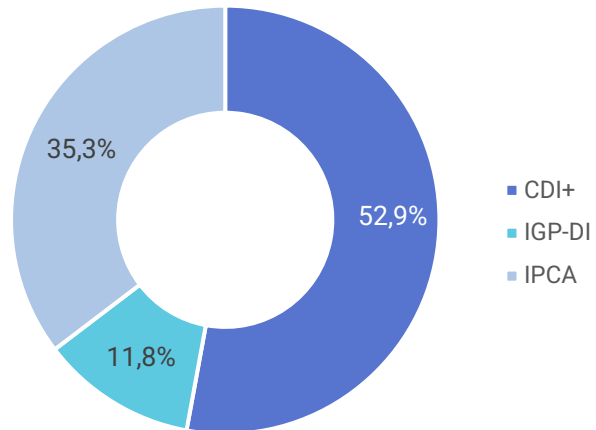
Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	29,6
IGP-DI	6,6
IPCA	19,8
Total CRIs	55,9
Patrimônio Líquido	59,8

Fonte: BV Asset

Data base: 29/07/2022

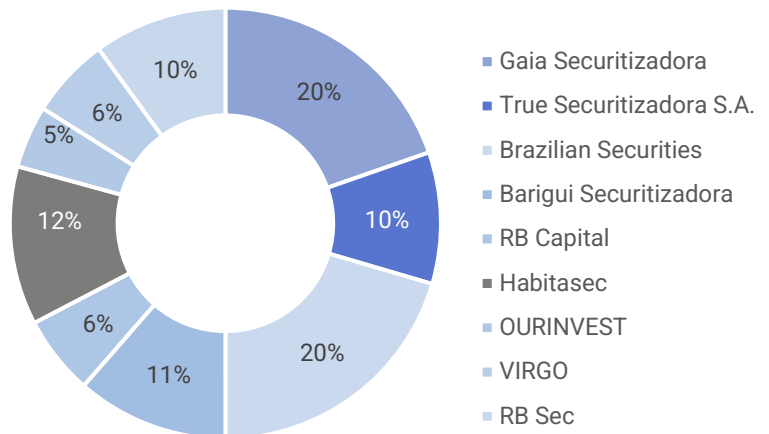


Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	11,0
True Securitizadora S.A.	5,5
Brazilian Securities	11,4
Barigui Securitizadora	6,4
RB Capital	3,3
Habitasec	6,7
OURINVEST	2,6
VIRGO	3,4
RB Sec	5,6
Total CRIs	55,9
Patrimônio Líquido	59,8

Fonte: BV Asset

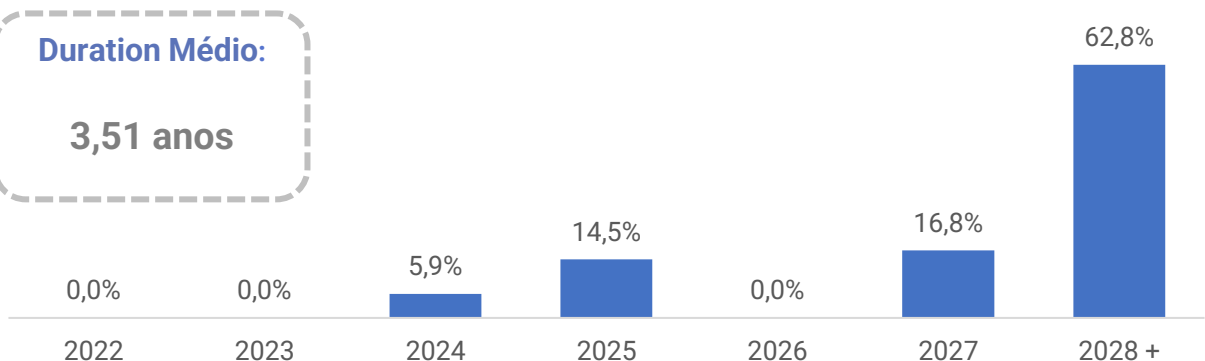
Data base: 29/07/2022



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	9,9	17,66%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380 ^a	1 ^a	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	5,0	8,97%	Shopping Bahia (BTG)	Gaia Securitizador a Barigui	7 ^a e 8 ^a	4 ^a	10G0033154	jul-10	mai-25	IGP-DI	7,95%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	6,4	11,42%	LOG Fortaleza	Securitizador a Gaia	66 ^a	1 ^a	18L1179520	dez-18	dez-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,0	10,70%	GLP	Securitizador a	108 ^a	4 ^a	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	3,3	5,93%	Gafisa	RB Capital	275 ^a	1 ^a	20I0668028	set-20	set-24	CDI +	6,00%	Mensal	Bullet	Residencial
CRI	4,0	7,18%	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	3,1	5,54%	BAIT	True Securitizador a S.A.	454 ^o	1 ^a	21I0566602	set-21	set-25	IPCA	7,00%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	2,4	4,33%	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	10,00%	Aliansce Sonae	RB Sec	347 ^a	1 ^a	21G0065100	jul-21	jul-28	IPCA	4,62%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	1,6	2,79%	Amparo	Brazilian Securities	378 ^a	1 ^a	17A0060699	jan-17	dez-37	IGP-DI	10,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	2,6	4,69%	Lote 5	OURINVEST	35 ^a	1 ^a	21E0750441	mai-21	jun-37	IPCA	9,00%	Mensal	Mensal	Loteamento
CRI	2,6	4,73%	Fragnani	Habitasec	311 ^a	1 ^a	21L1280777	dez-21	dez-33	IPCA	8,50%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	3,4	6,06%	Durli	VIRGO	441 ^a	4 ^a	22C0004806	mar-22	fev-27	IPCA	7,76%	Mensal	Mensal	Multiuso

Fonte: BV Asset
Data base: 29/07/2022



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).

