

Fundo de Investimento Imobiliário

BB Renda de Papéis II

Relatório do Gestor – Outubro 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\$ 50,35

Cota Patrimonial

R\$ 53,92

Valor Patrimonial do Fundo

R\$58,1 milhões

Nº de cotistas

1.228

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$1.873,3 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 0,44

Dividend Yield¹

0,82%

Rentabilidade Mensal²

-0,33%

Rentabilidade Acum. Anual³

7,99%

Fonte: BV Asset
Data base: 31/10/2022

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.

Outubro 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

A tônica no ambiente internacional em outubro seguiu a prevalecente em oito dos dez meses do ano, qual seja a reprecificação da taxa terminal do ciclo de juros promovido pelo Fed. Com mais uma surpresa altista da inflação ao consumidor (CPI) referente ao mês de setembro – o núcleo do CPI variou +0,6% m/m pelo 2º mês consecutivo, superando, novamente, as expectativas, e o colocou em +6,6% na base anual – o contrato futuro de fed funds, com vencimento em mar/23, elevou-se em +50bps para o patamar de 5,0% no dia 20 do mês. Outros indicadores econômicos, como as expectativas coletadas pelas pesquisas de confiança

do consumidor dos EUA, também capturaram uma deterioração da inflação em outubro, tanto em horizontes mais curtos, ou até um ano, como para o médio prazo. Elas subiram +40bps e +20bps para 5,1% e 2,9%, respectivamente, nas métricas da Universidade de Michigan, enquanto a de 1 ano da Conference Board saltou de 6,8% em setembro, para agora 8,0%. A média dessa última, em cada um dos três anos anteriores, foi de, respectivamente, 4,6%, 5,6% e 6,6%.

A resiliência da inflação deve-se, dentre outros fatores, aos efeitos do aumento dos preços de residências durante a pandemia nos aluguéis. Com longas defasagens e elevada inércia, o modelo preditivo do Fed de Dallas para esse componente, que representa 10% do núcleo do PCE e quase 30% do núcleo do CPI, sugere que as pressões seguirão até meados de 2023. Já no caso das expectativas de inflação, as preocupações parecem mais relacionadas à volatilidade recente dos preços de energia e alimentação.

Em que pesem a evolução recente desfavorável e as incertezas com relação à trajetória futura da inflação, ainda avaliamos como mais provável a moderação dos índices de preços ao consumidor nos trimestres à frente.

Essencialmente, a reação dos bancos centrais, em especial do Fed, tem se mostrado mais intensa e tempestiva do que inicialmente antecipado. De fato, foi apenas a partir de setembro que as taxas reais das Treasuries de 10 anos superaram 1%, atingindo a máxima, em 13 anos, de +1,74% no dia 20 de outubro. Assim, o efeito cumulativo da política monetária mais restritiva deve se intensificar na atividade econômica.

Ainda que incipientes, já há tênues sinais de arrefecimento do mercado de trabalho nos EUA como o diferencial entre os subcomponentes de emprego abundante e difícil de se conseguir, referentes a outubro, um importante antecedente da taxa de desemprego, que atingiu 32,5 pontos, ou o menor patamar desde abril de 2021. Ou ainda, a moderação de abertura de vagas de agosto mensurada pela pesquisa JOLTS, embora tenha subido em setembro.

No Brasil, passadas as eleições, as atenções voltar-se-ão para as urgentes definições e prioridades da nova administração Lula. De curto prazo, o governo deve buscar um “waiver” fiscal, a partir de nova proposta de emenda constitucional (PEC), a ser negociada com o Congresso para acomodar despesas não contempladas no Orçamento (PLOA 2023). No mínimo, há necessidade de cerca de R\$52 bilhões para contemplar a manutenção do Auxílio-Brasil em 600 reais em 2023.

Outros tantos bilhões seriam requisitados para adiar a reoneração de tributos federais (PIS/Cofins) para combustíveis, que tiveram as alíquotas zeradas apenas até o final deste ano; reajustar o salário mínimo em poucos pontos percentuais em termos reais; assim como alguma correção da folha do funcionalismo público. De médio prazo, a articulação com o Congresso será determinante para o avanço de reformas tributária e administrativa, ainda que parciais e limitadas, mas relevantes para a economia. Porém o mais importante será a discussão da nova regra fiscal que substituirá o teto de gastos.

Acreditamos que o gerenciamento correto das expectativas acerca desses pontos permita que os prêmios de risco dos ativos financeiros reduzam-se e abram espaço, ao longo do próximo ano, para uma política econômica mais equilibrada. Ou seja, com redução da taxa Selic para níveis menos restritivos.

Comentário do Gestor

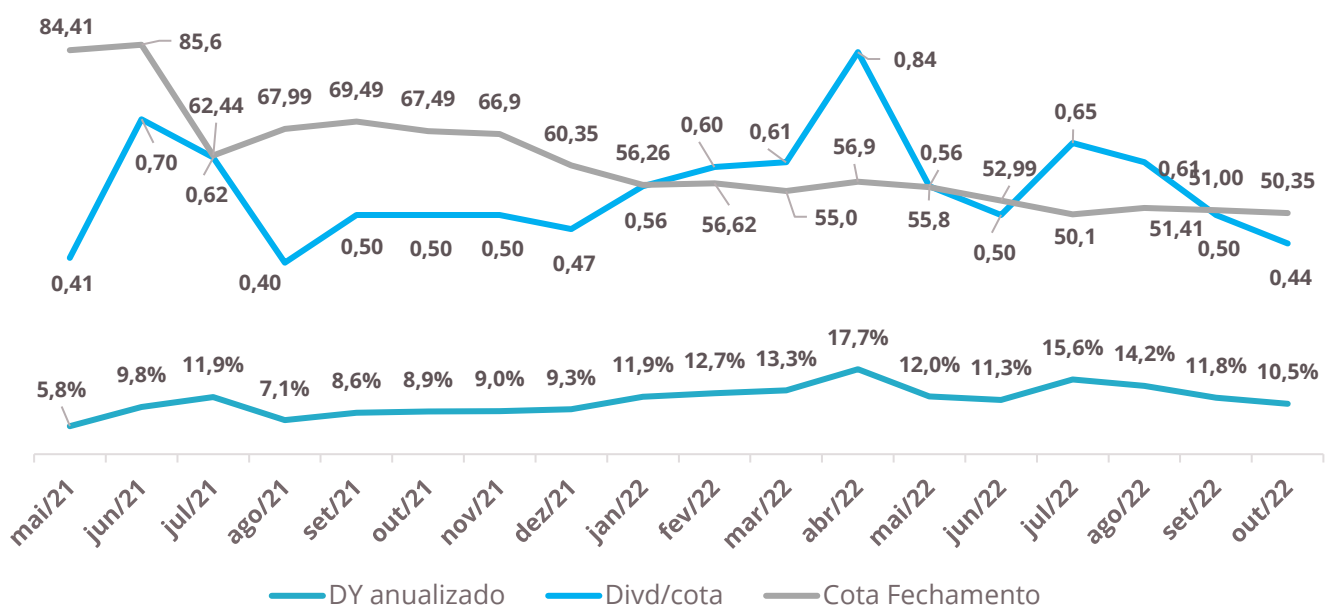
O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 8 papéis, divididos nos setores shopping (R\$ 14,20 milhões, 24,4% do PL), logístico (R\$ 6,19 milhões, 10,7% do PL), residencial (R\$ 5,75 milhões, 9,9% do PL), loteamento (R\$ 2,6 milhões, 4,4% do PL) e built-to-suit (R\$ 2,58 milhões, 4,4% do PL). Em relação aos indexadores, 29,4% desta carteira é indexada ao CDI, 50,0% a IPCA e 20,6% a IGPM/ IGP-DI.

Conforme AGE realizada em 22/04/2022, foi aprovado pelos cotistas que o gestor, a partir da data da assembleia, não compre novos ativos imobiliários (CRIs, FIs, LCIs, etc), devendo os recursos serem mantidos em ativos de liquidez diária e baixíssimo risco de forma a serem amortizados mensalmente sempre que o fundo ultrapassar R\$300.000 em caixa. Dessa forma, a gestão fica limitada à realização de novas alocações e vem buscando oportunidades de venda dos ativos da carteira na curva ou com pequenos descontos de modo a não prejudicar os cotistas.

No mês de outubro realizamos a venda de 100% da posição dos CRIs WTC e Gafisa e também recebemos o pré-pagamento do CRI Fragnani.

Abaixo apresentamos um resumo da distribuição dos rendimentos desde Maio de 2021. Devido à limitação de novas alocações, o rendimento do fundo tem ficado estável na casa de R\$ 0,50 a 0,65 /cota. Nesse mês, o rendimento teve uma leve queda abaixo desse intervalo, impactado pelo não recebimento dos rendimentos do CRI Gafisa dado a venda da posição no secundário.

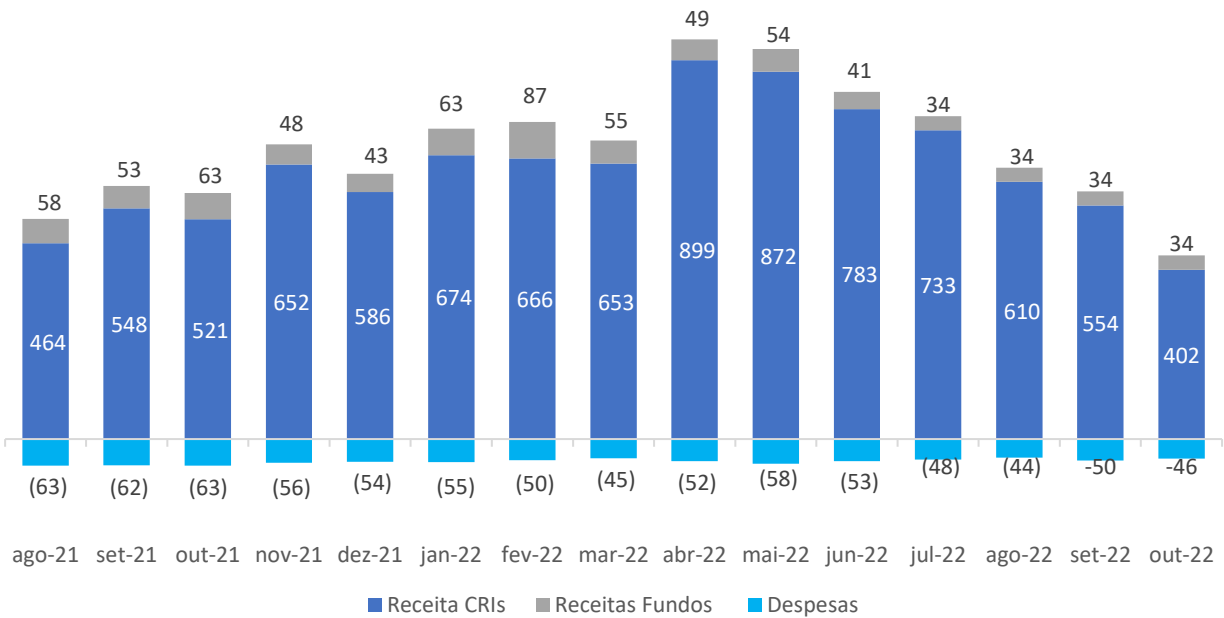


Composição dos Rendimentos (R\$ mil)

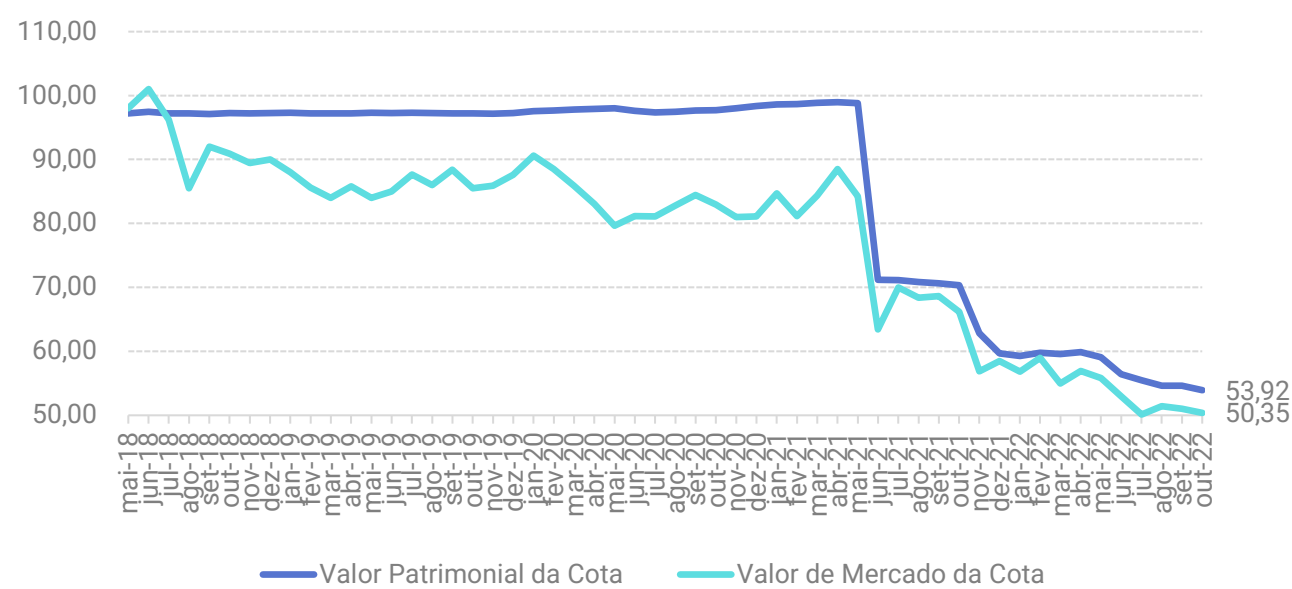
	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	2022
Receita Total	736.226	752.579	708.493	948.420	925.762	823.397	777.395	647.625	597.415	516.179	7.433.491
Receita CRIs	673.589	665.680	653.439	899.199	871.592	782.610	732.508	610.072	554.296	401.859	6.844.844
Receita FIIs	37.827	37.827	33.624	33.624	33.624	33.624	33.624	33.624	33.624	33.624	344.646
Outras Receitas	24.810	49.072	21.430	15.597	20.546	7.163	11.263	3.929	9.495	80.696	244.001
											0
Despesas Totais	54.965	49.984	45.330	52.169	58.145	52.640	48.305	44.304	50.477	45.954	502.273
Despesa											
Administrativa	53.501	47.984	43.330	50.169	43.496	50.200	46.702	42.265	48.888	44.370	470.905
Outras Despesas	1.464	2.000	2.000	2.000	14.649	2.440	1.603	2.039	1.589	1.584	31.368
											0
Rendimentos Totais	681.261	702.595	663.163	896.251	867.617	770.757	729.090	603.321	546.938	470.225	6.931.218
Distribuição por Cota	0,56	0,60	0,61	0,84	0,56	0,50	0,65	0,61	0,50	0,44	5,87

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

Composição dos Rendimentos (R\$ mil)



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



Data base: 31/10/2022

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	0,61	0,50	0,44		

Fonte: BV Asset
Data base: 31/10/2022

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%	1,12%	0,92%	0,82%		
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%	1,19%	0,98%	0,87%		

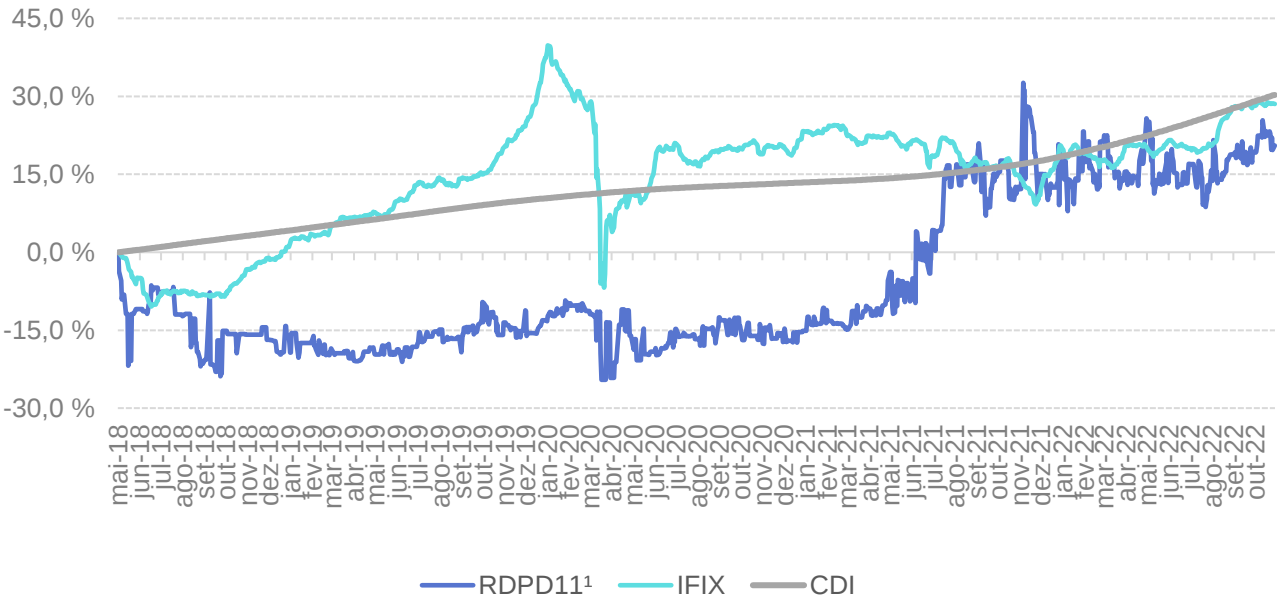
Fonte: BV Asset
Data base: 31/10/2022



Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis II

Código bolsa: RDPD11 CNPJ: 23.120.027/0001-13

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)

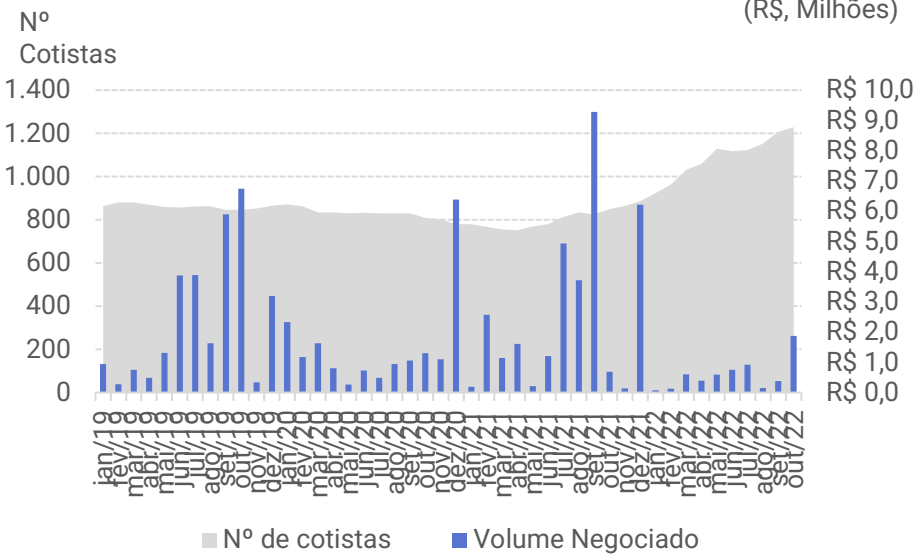


¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuantumAxis
Data base: 31/10/2022

Liquidez

RDPD11 (R\$, milhões)	mês	2022	12 meses
Volume Negociado	1,87	5,88	12,2
Negociações	1.443	6.466	6.763
Giro ¹	3,5%	10,8%	22,5%

¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.
Fonte: B3
Data base 31/10/2022



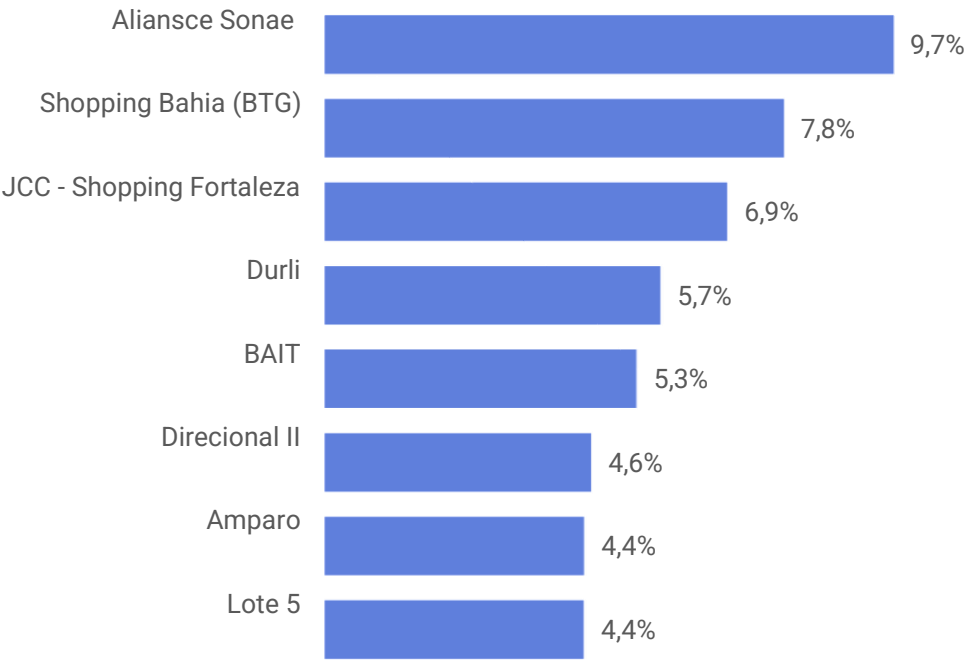


Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis II

Código bolsa: RDPD11 CNPJ: 23.120.027/0001-13

Carteira do Fundo

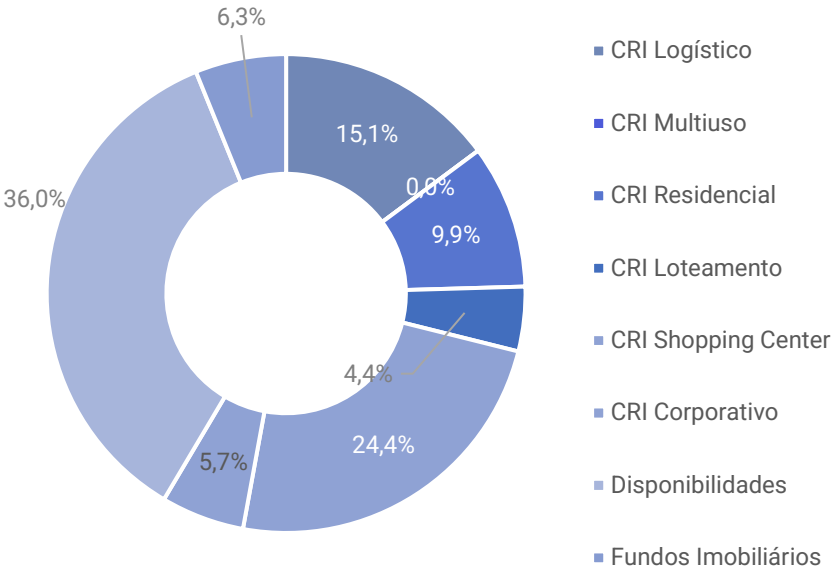
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 31/10/2022

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	8,8
CRI Multiuso	0,0
CRI Residencial	5,8
CRI Loteamento	2,6
CRI Shopping Center	14,2
CRI Corporativo	3,3
Disponibilidades	20,9
Fundos Imobiliários	3,6
Valores a Receber	0,0
Despesas do Fundo	-0,6
PDD	-0,5
Patrimônio Líquido	58,1



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.
Fonte: BV Asset
Data base: 31/10/2022



Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis II

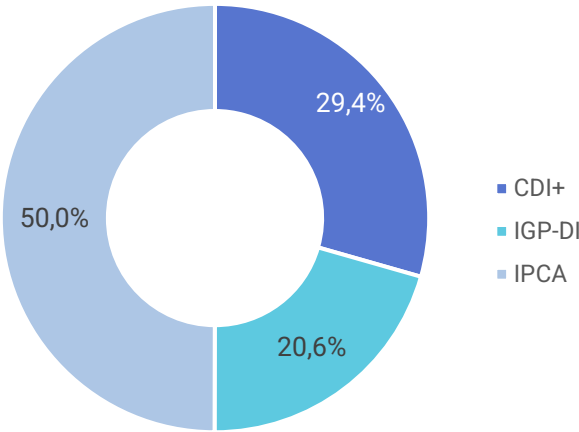
Código bolsa: RDPD11 CNPJ: 23.120.027/0001-13

Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	10,2
IGP-DI	7,1
IPCA	17,3
Total CRIs	34,7
Patrimônio Líquido	58,1

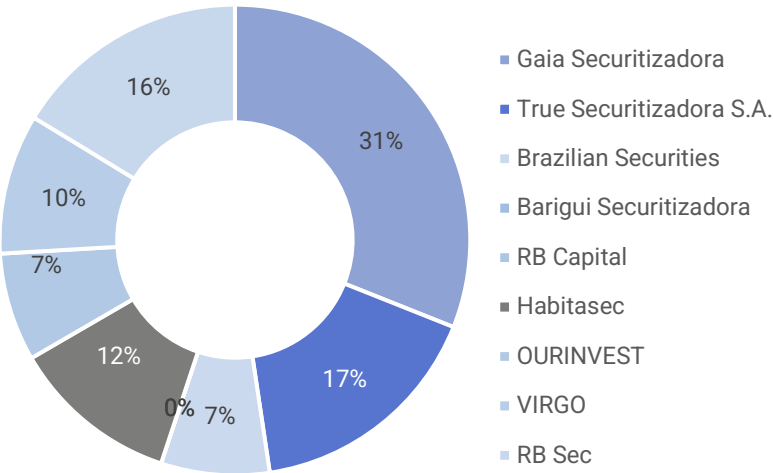
Fonte: BV Asset
Data base: 31/10/2022



Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	10,8
True Securitizadora S.A.	5,8
Brazilian Securities	2,6
Barigui Securitizadora	0,0
RB Capital	0,0
Habitasec	4,0
OURINVEST	2,6
VIRGO	3,3
RB Sec	5,6
Total CRIs	34,7
Patrimônio Líquido	58,1

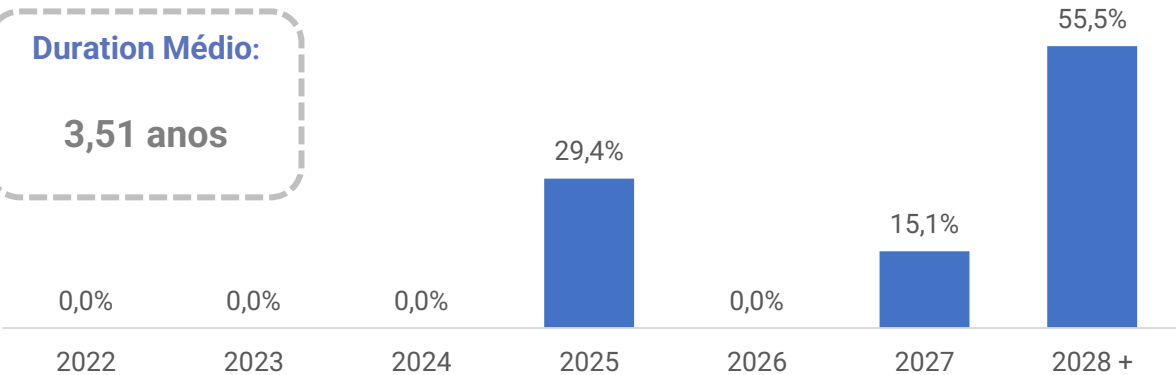
Fonte: BV Asset
Data base: 31/10/2022



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 FIIs

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	4,6	13,16%	Shopping Bahia (BTG)	Gaia Securitizadora	7ª e 8ª	4ª	10G0033154	jul-10	mai-25	IGP-DI	7,95%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	6,2	17,87%	GLP	Gaia Securitizadora	108ª	4ª	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	4,0	11,55%	JCC - Shopping Iguatemi	Habitasec	163ª	1ª	19I0737680	set-19	set-34	CDI +	1,30%	Mensal	Mensal a partir de out-22	Shopping Center
CRI	3,1	8,95%	BAIT	True Securitizadora S.A.	454º	1ª	21I0566602	set-21	set-25	IPCA	7,00%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	2,7	7,65%	Direcional II	True Securitizadora S.A.	371ª	1ª	21D0737500	abr-21	abr-28	IPCA	4,8-%	Mensal	3 parcelas nos ultimos 3 anos	Residencial
CRI	5,6	16,29%	Aliansce Sonae	RB Sec	347ª	1ª	21G0065100	jul-21	jul-28	IPCA	4,62%	Mensal	Mensal	Shopping Center
CRI	2,6	7,44%	Lote 5	OURINVEST	35ª	1ª	21E0750441	mai-21	jun-37	IPCA	9,00%	Mensal	Mensal	Loteamento
CRI	3,3	9,63%	Durli	VIRGO	441ª	4ª	22C0004806	mar-22	fev-27	IPCA	7,76%	Mensal	Mensal	Corporativo
CRI	2,6	7,46%	Amparo	Brazilian Securities	378ª	1ª	17A0060699	jan-17	dez-37	IGP-DI	10,00%	Mensal	Mensal	Logístico

Fonte: BV Asset
Data base: 31/10/2022



Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis II

Código bolsa: RDPD11

CNPJ: 23.120.027/0001-13

Shopping da Bahia (IGP-DI + 7,95%)



- CRI com risco LGR SSA Empreendimentos, adquirida em 2013 pela Aliansce Sonae, para o desenvolvimento do Shopping da Bahia (antigo Shopping Center Iguatemi Bahia), localizado em Salvador.
- É o segundo maior do estado da Bahia em lojas e tamanho, com área total construída de 166.000 m² e ABL de 72.002,32 m²
- Conta com AF de Imóvel, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Reserva e Subordinação de 15%.

GLP (CDI + 1,0%)



- CRI baseado em contrato de aluguel atípico com a Unilever e contrato tampão com GLP.
- Reajuste do contrato é feito via IPCA (alterado na última assembleia)
- Área bruta locada (ABL): 69.571 m².
- Multa de 0,75% sobre o saldo devedor caso haja rescisão do contrato.
- Início do contrato em 2017 e término em 2027.
- Localização: Rod. Anhanguera Km 71 (Marginal José Mazzali Avenue) – Louveira – SP

BAIT (IPCA + 9,0%)



- Empreendimento lançado pela Incorporadora Bait no Arpoador no Rio de Janeiro.
- Imóvel com VGV de R\$ 550 mm foi sucesso de venda.
- CRI de R\$ 180 mm, sendo R\$ 20 mm de Cota Subordinada subscritas pela Bait.
- Dentre todas as garantias o CRI conta com AF do terreno avaliado em R\$ 219 mm e CF do recebíveis futuros.
- Bait é um incorporadora de alto padrão no RJ e tem a família Klabin detendo 66% do capital social da companhia.

Direcional (IPCA + 4,84%)



- CRI com lastro em debêntures e com rating AAA pela S&P.
- Direcional é uma incorporadora de reconhecido competência no mercado imobiliário de média e baixa renda.
- Companhia lançou, aproximadamente, R\$ 3 bi de VGV nos últimos 12 meses e vendeu R\$ 2.5 bi, ficando entre as maiores do mercado.
- CRI não conta com garantia fidejussória ou reais.

Aliansce Sonae (IPCA + 4,62%)



- CRI com prazo de 7 anos (emitido em 2021), lastreado em debêntures simples e com rating de emissão AAA pela Fitch Ratings.
- Não conta com garantias específicas, reais ou pessoais.
- Possui *covenant* Dívida Líquida / EBITDA $\leq 3,5$

Química Amparo (IGP-M + 10,0%)



- CRI é baseado em um contrato BTS atípico intragrupo no conglomerado conhecido como Ypê, ou seja, risco extremamente controlado, dado que é uma gigante do mercado em produtos para o varejo.
- Contrato de 20 anos corrigidos por IGP-M e com multa em caso de rescisão do mesmo.
- Além da segurança de uma Química Amparo com faturamento na ordem de R\$ 5 bi por ano o CRI conta com AF do imóvel.

LOTE 5 (IPCA + 9,0%)



- Cri de Loteamento com lotes em Bauru, Jaguariúna e Cotia.
- Bauru com VGV de R\$ 43,9 mm e 29% vendido.
- Cotia com VGV de R\$ 118 mm e 17% vendido.
- Jaguariúna com VGV de R\$ 54,5 mm e 63% vendido.
- No mínimo 70% dos DC são destinados para amortização do Cri.
- O Cri conta com AF dos lotes, AF de 100% das cotas das SPEs, seguro de obra que cobre 100% dos custos de obra, aval e fiança dos sócios, entre outros.
- A destinação dos recursos do CRI são para obra.

Durli Couros (IPCA + 7,74%)



- CRI com contrato de aluguel intragrupo.
- Companhia atua no setor de couros desde 1960 e atualmente é a segunda maior produtora do país.
- Receita fortemente beneficiada pela alta do dólar e Brent, uma vez que exporta boa parte da produção e tem como concorrente couro sintético proveniente do petróleo.
- Cri conta com AF de duas fazendas em São José do Xingu – MT, com área total de 12 mil hectares e avaliadas em R\$ 176 mm (LTV 83%).
- Além disso, o Cri conta com Aval dos Sócios e *covenant* de 3,0x Dívida Líquida / EBITDA.



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).

