

Fundo de Investimento Imobiliário

BB Renda de Papéis II

Relatório do Gestor – Dezembro 2021



Informações Gerais

Cota valor de Mercado R\$ 58,48	Cota Patrimonial R\$ 59,66	Valor Patrimonial do Fundo R\$64,3 milhões
Nº de cotistas 887	Liquidez em Bolsa no Mês R\$6,2 milhões	Último Provento (R\$/Cota) R\$ 0,47
Dividend Yield¹ 0,79%	Rentabilidade Mensal² -4,29%	Rentabilidade Acum. Anual³ -9,10%

Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021

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.

Dezembro 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 DI¹

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

Com a pandemia sob controle e o avanço da vacinação no país, as atenções voltaram-se para o encaminhamento da PEC dos Precatórios no Congresso. O texto aprovado na Câmara dos Deputados foi parcialmente mudado no Senado, porém teve a votação concluída na Casa no começo do mês. Em acordo das lideranças parlamentares, permitiu-se a promulgação de pontos em comum, retornando à Câmara a parte alterada pelos senadores, a qual foi, enfim, finalizada em meados de dezembro.

Virada a página que abrirá espaço de R\$ 110 bilhões no orçamento federal de 2022, o destaque passou então para a dinâmica econômica e a condução da política monetária.

Após o decepcionante PIB do 3T21, o qual retraiu-se marginalmente pelo 2º trimestre consecutivo, os dados de atividade econômica apresentaram recuos no começo do último trimestre do ano. De fato, as principais pesquisas do IBGE de indústria, comércio e serviços variaram negativamente em outubro, assim como o IBC-Br do mês, a proxy do PIB mensal calculado pelo Banco Central.

Ele apresentou queda de -0,40% m/m, após recuo em setembro. Ademais, houve revisões para baixo dos meses recentes com a queda acumulada entre junho e setembro passando de -0,2% para -1,0%. O IBC-Br agora se encontra -3,1% abaixo de fevereiro deste ano, período imediatamente anterior às medidas de restrição de mobilidade social impostas em março/abril, e o pico da recuperação recente. Além disso, a atividade econômica ainda está abaixo do patamar pré-pandemia (fev/20), em -1,9%.

Assim, carregando estatístico (carry-over) para o 4T21 está em -0,9% t/t, enquanto para o ano ele agora ficou em +4,2%. Com alguma recuperação esperada nos últimos meses do ano, esses números são, por ora, compatíveis com a nossa projeção de 4,5% para o PIB de 2021.

Mesmo assim, o Copom manteve o ritmo de ajuste monetário da reunião anterior e elevou a taxa Selic em 150bps para 9,25% a.a. Esta foi a 7ª alta consecutiva.

Ressaltando o risco de desancorarem das expectativas para prazos mais longos, os dirigentes sinalizaram outra elevação de mesma magnitude para a próxima reunião e indicaram como apropriado que o aperto monetário avance significativamente em território contracionista. Ademais, reforçou que irá perseverar em sua estratégia até que se consolide não apenas o processo de desinflação como também a ancoragem das expectativas em torno de suas metas.

Assim, esperamos uma elevação de 150bps da taxa Selic na reunião do Copom de fevereiro, com eventual moderação do ritmo doravante no 1T22, ou ainda, 100bps na reunião subsequente, em março. Esperamos, por ora, que o arrefecimento das pressões correntes e a ancoragem das expectativas de inflação possam encerrar o ciclo em 11,75% a.a.

Comentário do Gestor

O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 12 papéis, divididos nos setores logístico (R\$ 15,8 milhões, 24,5% do PL), multiuso (R\$ 14,3 milhões, 22,3% do PL), residenciais (R\$ 13,6 milhões, 21,2% do PL) e shopping center (R\$ 14,7 milhões, 22,8% do PL). 67,3% desta carteira é indexada ao CDI e os 32,7% restantes a índices de inflação (IPCA e IGP-M).

O fundo fechou dezembro com R\$ 3,93 milhões em cotas de outros FIIs e com R\$ 2,62 milhões em caixa (aproximadamente 4% do PL do fundo).

No mês de Outubro a assembleia deliberou pela nova amortização do fundo no valor total de R\$11MM, e em Novembro houve o pagamento de R\$ 8,0 milhões referente a deliberação. O pagamento aconteceu de forma parcial dado a falta de liquidez do Fundo em virtude das amortizações sucessivas solicitadas pelos cotistas, fato que infelizmente fez também com que ótimas oportunidades de alocação fossem inviabilizadas, conforme amplamente divulgado e alertado pela gestão nos materiais divulgados.

O restante da amortização, R\$3,0MM, conforme comunicado a mercado teve que ser liquidado em Dezembro, pois mesmo não tendo previsão de amortizações,, a gestão buscou diligentemente formas de gerar liquidez e após as negociações de liquidação do CRI Matarazzo, que gerou algo como R\$ 5,5 milhões de caixa, comunicou à administração fiduciária do Fundo sobre a possibilidade do pagamento do saldo da amortização.

Marcação a mercado: No mês de Novembro as Ntn-bs ficaram estáveis, com isso não houve impacto na precificação (MtM) dos CRIs atrelados ao IPCA, bem como na cota patrimonial do fundo. Além disso, o IPCA continua apresentando uma tendencia de alta, beneficiando os papéis indexados a esse índice, acumulando uma alta de 10,96% em 12 meses.

Por fim, as cotas de FIIs seguiram em valorização o seguindo o IFIX: 2,65% em Dezembro , e -24,70% acumulado em 2021 decorrente das amortizações.

Comentário do Gestor - Continuação

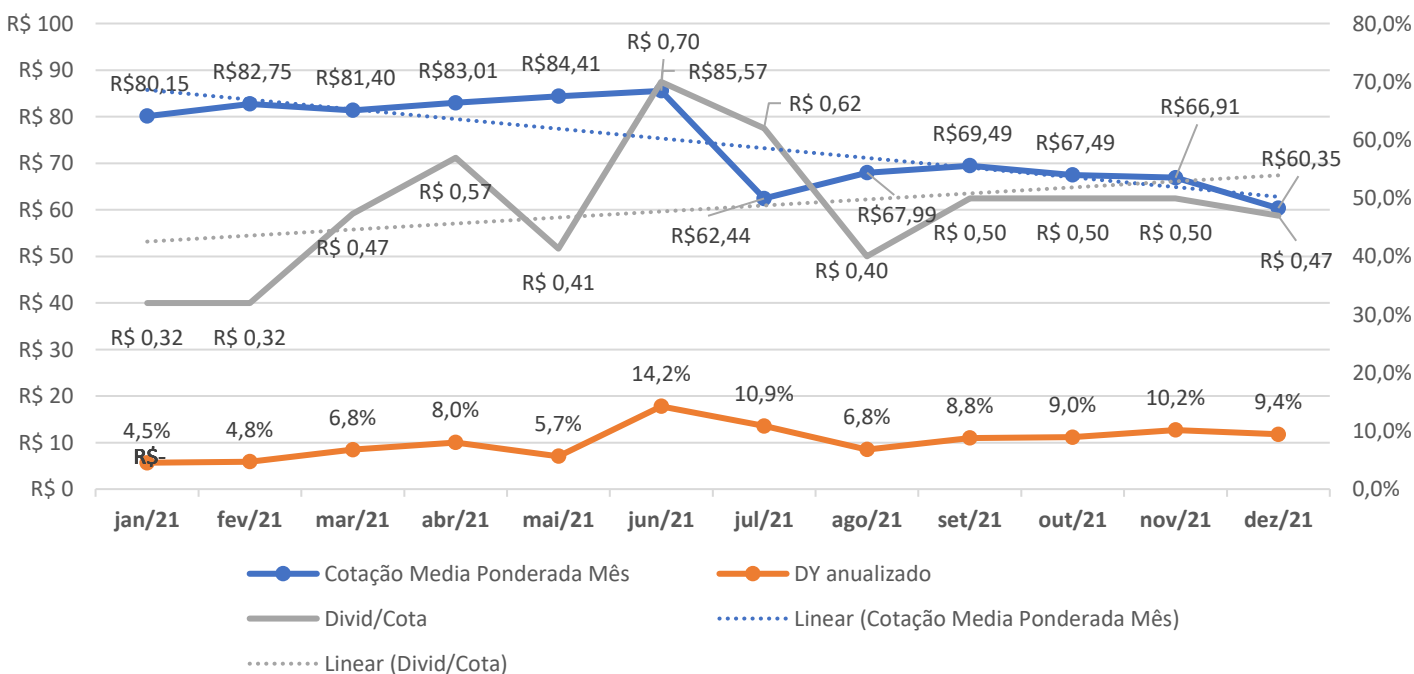
O Fundo

Os dividendos declarados em dezembro foram de R\$ 0,47/cota (yield patrimonial de 0,79% o que representa 103,6% do CDI no período e yield anualizado de 9,45%) e *yield* de mercado de 0,80% (o que representa 105,7% do CDI do período e yield anualizado de 9,64%). O pagamento ocorrerá em 14/01/2021. A rentabilidade efetiva do fundo em dezembro foi de -4,29% (-562% do CDI). O acumulado do ano está em -9,1%, o equivalente a -207% do CDI no mesmo período, valores negativos distorcidos por conta da amortização.

A cota patrimonial do fundo fechou o mês de outubro avaliada em R\$ 59,66, enquanto a cota negociada em bolsa valia R\$ 58,48, uma diferença de -2% 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.

Vale destacar o bom desempenho da distribuição mensal (R\$0,47/cota) ficando em linha com o bom desempenho do mês anterior. A tendencia segue sendo de alta, resultado das ultimas alocações e melhor equilíbrio das exposições aos diferentes indexadores promovida pela gestão.



Composição do Resultado Contábil do Fundo

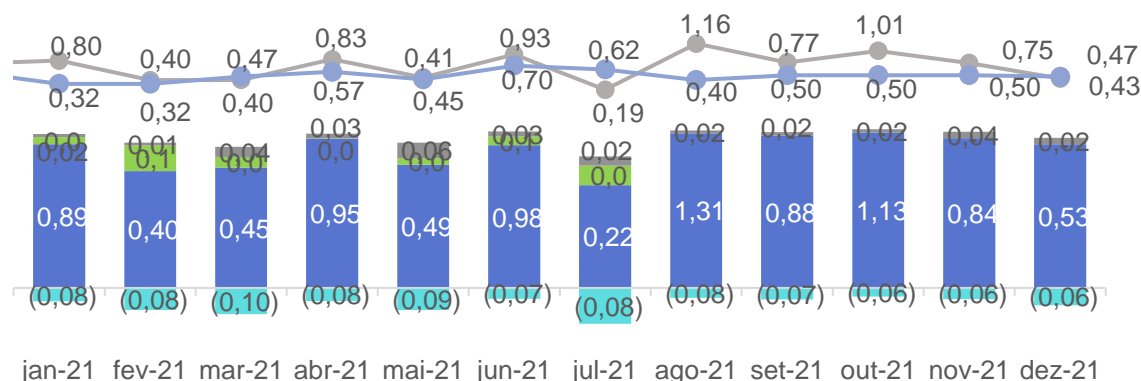
	Dezembro 2021 (R\$)	2021 (R\$)
Receita Total	525.557	9.674.919
Receita de CRIs	501.438	9.031.899
Receita de FII's	0	303.125
Receita com Outros Fundos de Investimento	24.119	338.691
Outras Receitas Operacionais	0	1.203
Despesa Total	-62.594	-915.073
Despesas Administrativas / Ajustes Operacionais	-62.594	-915.073
Rendimentos Totais	462.963	8.759.846
Resultado a ser Distribuído¹	506.680	6.119.431
Quantidade de Cotas Emitidas	1.078.042	1.078.042
Distribuição por Cota	0,47	5,79
Resultado Acumulado no período	-43.716,45	2.640.415,76

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

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

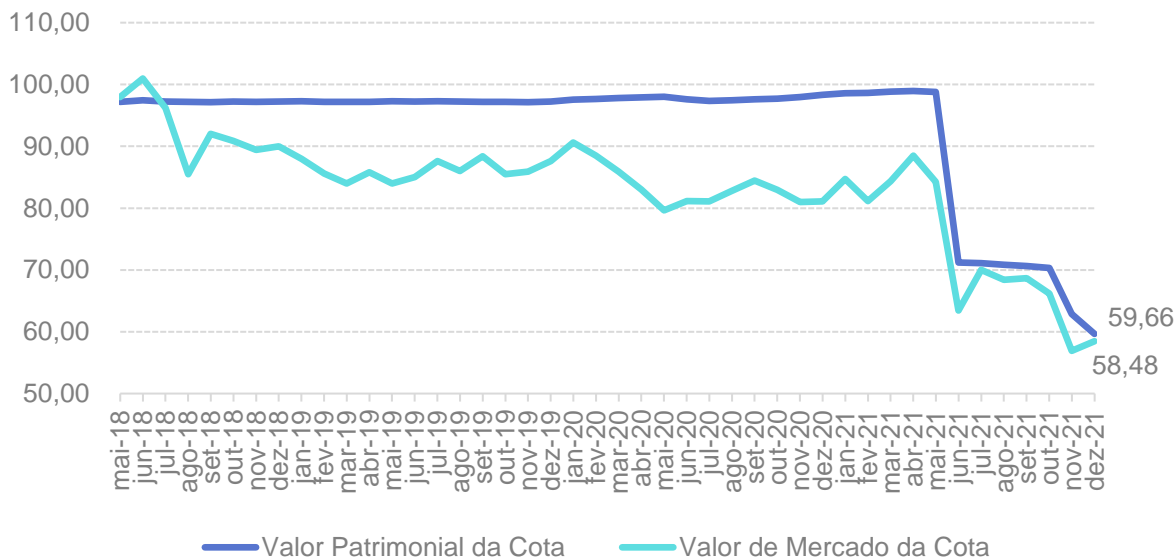
Fonte: BV Asset

Data base: 31/12/2021

Composição do Resultado Contábil do Fundo por Cota (R\$ milhões / R\$/Cota)


■ Receita CRIs
■ Receitas Fundos

■ Rendimentos FII's
■ Despesas

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

 Fonte: BV Asset
 Data base: 31/12/2021

Distribuição de Dividendos (R\$/Cota)

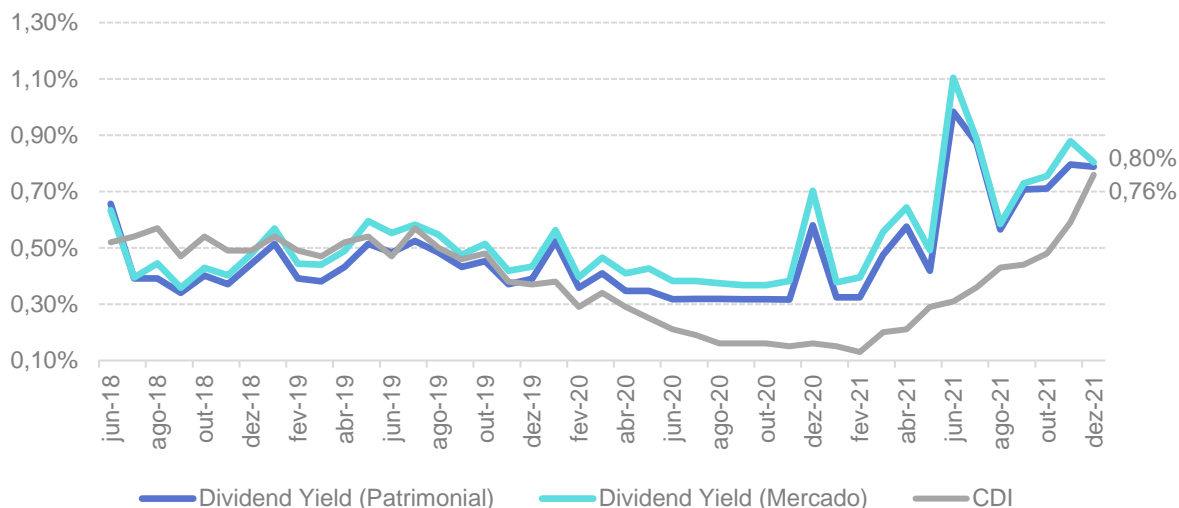
	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2019	0,50	0,38	0,37	0,42	0,50	0,47	0,51	0,47	0,42	0,44	0,36	0,38
2020	0,51	0,35	0,40	0,34	0,34	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,31	0,57
2021	0,32	0,32	0,47	0,57	0,41	0,70	0,62	0,40	0,50	0,50	0,50	0,47

 Fonte: BV Asset
 Data base: 31/12/2021

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%	0,80%	0,79%
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%	0,88%	0,80%

 Fonte: BV Asset
 Data base: 31/12/2021

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)

 Fonte: BV Asset
 Data base: 31/12/2021

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%	-9,99%	-4,29%	-9,10%
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%	-13,30%	3,62%	-21,75%

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.

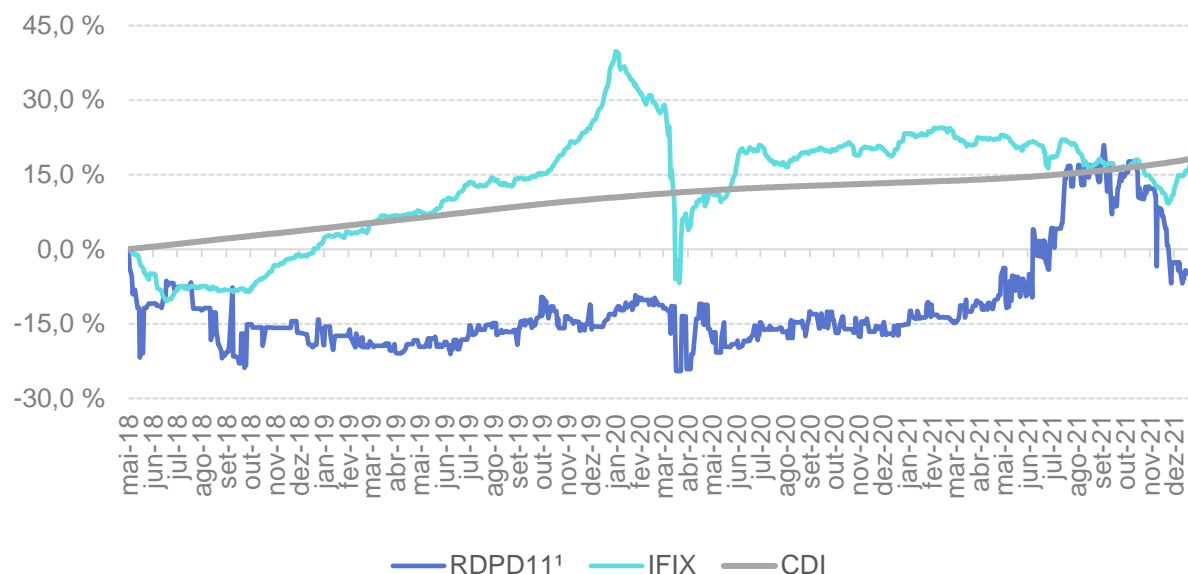
 Fonte: BV Asset
 Data base: 31/12/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
RDPD11 (Cota de Mercado)	3,62%	-21,75%	-21,75%	-0,09%
RDPD11 (Cota Patrimonial)	-4,29%	-9,10%	-9,10%	1,09%
IFIX	8,78%	-2,28%	-2,28%	20,52%
CDI	0,76%	4,40%	4,40%	18,42%

¹ A partir de 04/05/2018.

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)



¹ Cota de Mercado
 Fonte: BV Asset e QuantumAxis
 Data base: 31/12/2021

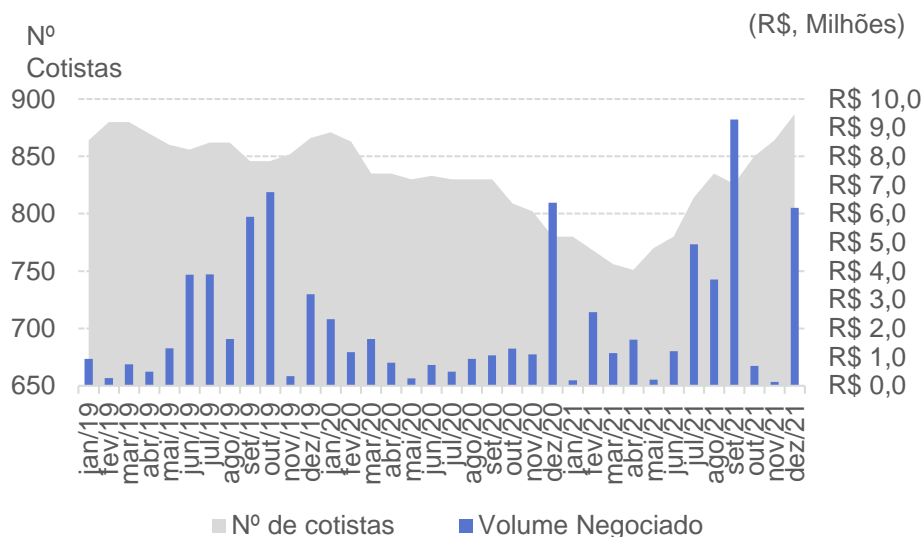
Liquidez

RDPD11 (R\$, milhões)	Dezembro 2021	2021	12 meses
Volume Negociado	6,2	31,9	31,9
Negociações	188	3.336	3.336
Giro ¹	9,8%	50,6%	50,6%

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

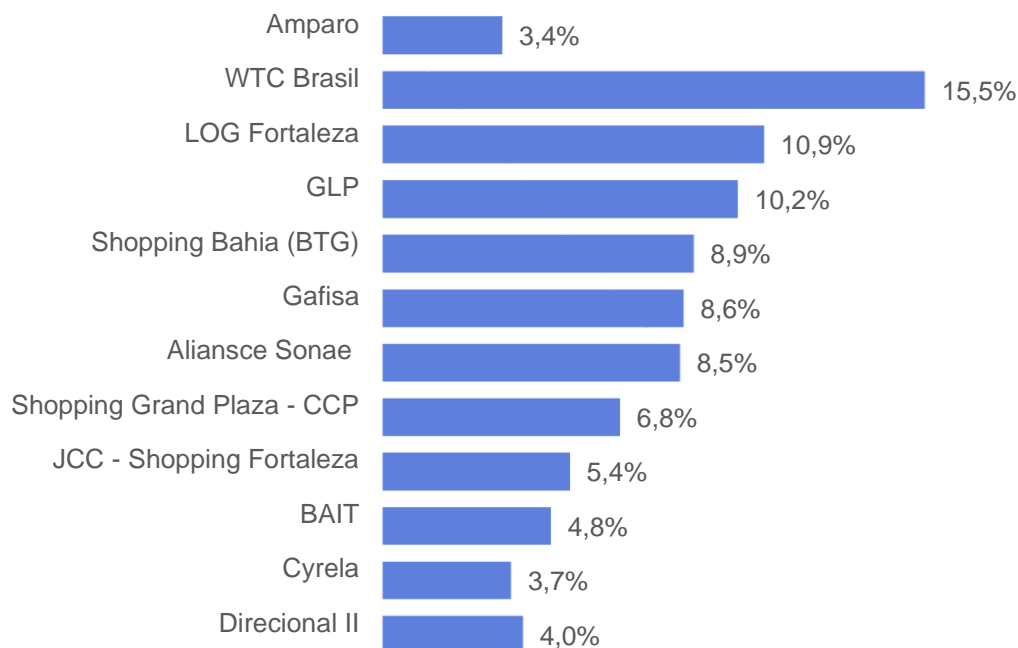
Fonte: B3

Data base 31/12/2021



Carteira do Fundo

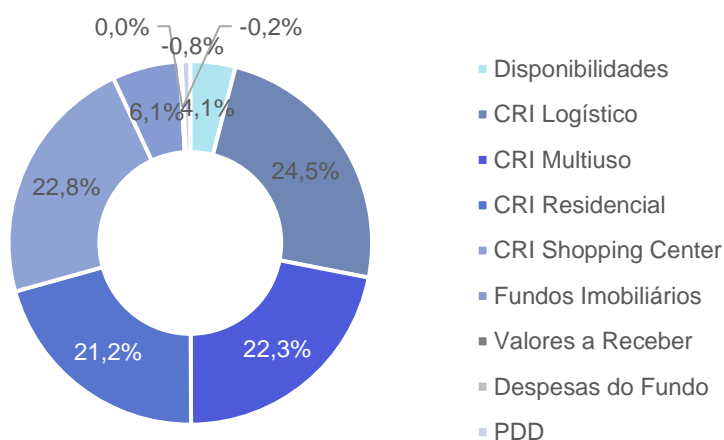
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Disponibilidades	2,6
CRI Logístico	15,8
CRI Multiuso	14,3
CRI Residencial	13,6
CRI Shopping Center	14,7
Fundos Imobiliários	3,9
Valores a Receber	0,0
Despesas do Fundo	-0,1
PDD	-0,5
Patrimônio Líquido	64,3



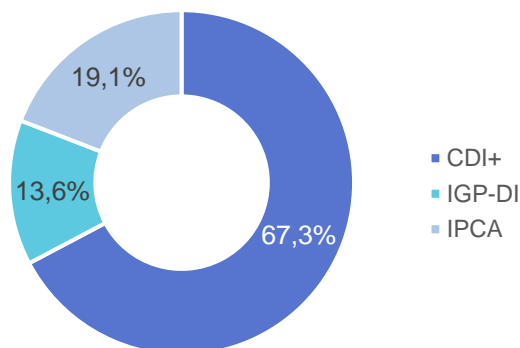
¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.
Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021

Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021

Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

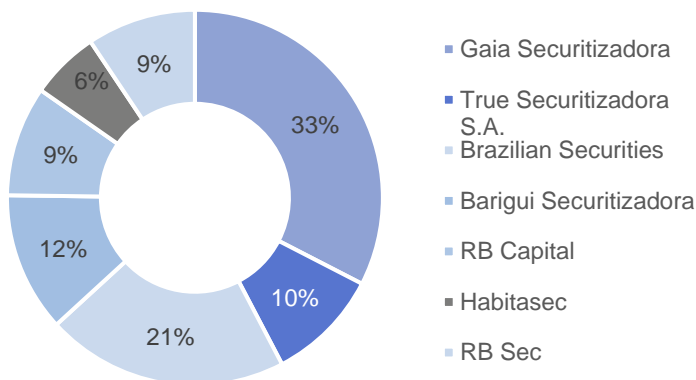
Indexador	VOLUME (R\$ milhões)
CDI+	39,3
IGP-DI	7,9
IPCA	11,2
Total CRIs	58,4
Patrimônio Líquido	64,3



Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021

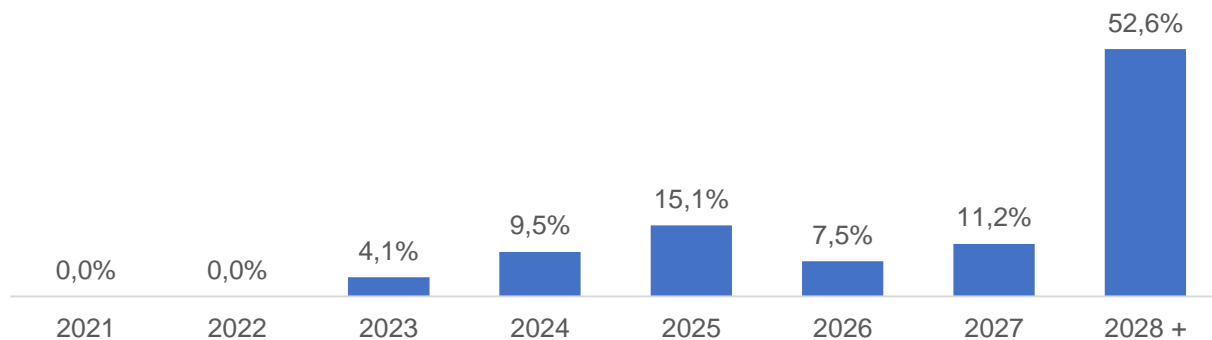
Alocação por Securitizadora (% CRIs)

Tipo de Operação	VOLUME (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	19,0
True Securitizadora S.A.	5,7
Brazilian Securities	12,2
Barigui Securitizadora	7,0
RB Capital	5,5
Habitasec	3,5
RB Sec	5,5
Total CRIs	58,4
Patrimônio Líquido	64,3



Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021

Vencimento (% CRIs)



Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021 11

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	10,0	17,75%	WTC Brasil	Brazilian Securities	380 ^a	1 ^a	16L0089814	dez-16	nov-31	CDI +	2,00%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	5,7	10,19%	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	7,0	12,49%	LOG Fortaleza	Gaia Securitizador a	66 ^a	1 ^a	18L1179520	dez-18	dez-28	CDI +	1,35%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	6,5	11,64%	GLP	Gaia Securitizador a	108 ^a	4 ^a	18F0879293	jun-18	jul-27	CDI +	1,00%	Mensal	Mensal	Logístico
CRI	5,5	9,86%	Gafisa	RB Capital	275 ^a	1 ^a	20I0668028	set-20	set-24	CDI +	6,00%	Mensal	Bullet	Residencial
CRI	4,4	7,79%	Shopping Grand Plaza - CCP	Gaia Securitizador a	94 ^a	4 ^a	16I0994037	set-16	out-26	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Multiuso
CRI	2,4	4,23%	Cyrela	Gaia Securitizador a	102 ^a	4 ^a	17G0848381	jul-17	jan-23	CDI +	1,20%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	3,5	6,15%	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	5,53%	BAIT	True Securitizador a S.A.	454 ^o	1 ^a	21I0566602	set-21	set-25	IPCA	7,00%	Mensal	Mensal	Residencial
CRI	2,6	4,61%	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	5,5	9,75%	Aliansce Sonae	RB Sec	347 ^a	1 ^a	21G0065100	jul-21	jul-28	IPCA	4,62%			Shopping Center
CRI	2,2	3,94%	Amparo	Brazilian Securities	378 ^a	1 ^a	17A0060699	jan-17	dez-37	IGP-DI	10,00%	Mensal	Mensal	Logístico

 Fonte: BV Asset
 Data base: 31/12/2021



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).

