

Fundo de Investimento Imobiliário

BB Renda de Papéis II

Relatório do Gestor – Setembro 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\$ 51,00

Cota Patrimonial

R\$ 54,60

Valor Patrimonial do Fundo

R\$58,9 milhões

Nº de cotistas

1.208

Liquidez em Bolsa no Mês

R\$ 381,3 mil

Último Provento (R\$/Cota)

R\$ 0,50

Dividend Yield¹

0,92%

Rentabilidade Mensal²

1,15%

Rentabilidade Acum. Anual³

8,35%

Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2022

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.

Setembro 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

A maior volatilidade e o aumento da aversão a risco voltaram a imperar no ambiente externo no último mês do 3T22. A surpresa inflacionária nos EUA trazida pela divulgação do índice de preços ao consumidor (CPI) de agosto, no dia 13, principalmente, pelos componentes mais inerciais de serviços, frustrou as expectativas de um processo de inflexão da trajetória altista de preços em doze meses.

Em que pesem as expectativas de inflação de médio prazo seguirem ancoradas em níveis compatíveis com o objetivo do Fed, o Banco Central Americano não tergiversou no mandato da estabilidade monetária, mesmo às custas da economia. Além de elevar o fed funds pela 3ª reunião consecutiva em 75bps para o intervalo de 3,00%-3,25%, o comitê trouxe projeções consolidadas para a taxa básica de juros sugerindo aperto ainda mais intenso do que o mercado precificava e do que a gente acredita como suficiente para moderar a atividade econômica e, por consequência, acomodar a inflação.

Tomando-se o contrato futuro de fed funds com vencimento em maio de 2023, atualmente, que é o que precifica o “pico” do ciclo monetário atual, as expectativas de mercado apontavam uma taxa terminal próxima de 4,0% antes da divulgação do CPI de agosto. Após ele, essa taxa subiu cerca de +40bps até a reunião do Fomc, no dia 21, quando mais +30bps foram precificados com a elevação da mediana das projeções de juros em +100bps, comparadas às realizadas em junho, para 4,4% para este ano, e em +80bps para 4,6% para 2023.

Consistentemente, o cenário traçado pelo Fed prevê agora crescimento do PIB abaixo do potencial até 2024 e taxa de desemprego acima daquela considerada de equilíbrio (4,0%) já a partir do ano que vem. Mesmo assim, a inflação só convergiria para meta de 2,0% daqui a três anos, embora esteja projetada abaixo de 3% para 2023.

Outros bancos centrais também seguiram uma postura mais incisiva no combate à inflação. Ao todo, foram +500bps de aumentos de taxas básicas de juros vindos, além do Fed, tanto de países emergentes como África do Sul ($\Delta=+75$ bps p/ 6,50%), Indonésia ($\Delta=+50$ bps p/ 4,25%) e Filipinas ($\Delta=+50$ bps p/ 4,25%), quanto de economias avançadas como Noruega ($\Delta=+50$ bps p/ 2,25%), Suíça ($\Delta=+75$ bps p/ 0,50%), Zona do Euro ($\Delta=+75$ bps p/ 1,25%) e Reino Unido ($\Delta=+50$ bps p/ 2,25%). Destaca-se, em relação ao último, a forte reação dos mercados ao pacote fiscal da administração da recém nomeada primeira-ministra Liz Truss, anunciado pelo Chanceler Kwarteng.

A combinação de cortes de impostos e subsídios para gastos de energia pelos consumidores, resultando em uma ampla expansão do déficit fiscal em um período de déficit externo expressivo por causa das importações de energia cara, levou a uma crise de confiança com forte depreciação da libra esterlina (GBP), para o menor patamar desde 1995. Ademais, a precificação de aumento de juros pelo BoE para a próxima reunião no começo de novembro chegou a atingir 200bps, com a expectativa, até mesmo, de uma reunião extraordinária.

As principais exceções continuaram sendo o Banco Central do Japão (BoJ) que, ao insistir na manutenção da taxa básica de juros em -0,10% e no controle da curva de juros, limitando a flutuação dos títulos de 10 anos a 0,25%, levou o governo a intervir no mercado cambial para evitar uma depreciação demasiada do iene; e o correspondente chinês (PBoC). Este último manteve as principais taxas de empréstimos de um e cinco anos estáveis, vindo também com o intuito de evitar pressões adicionais de saída de fluxo cambial com a ampliação do diferencial de juros a favor das outras economias.

No Brasil, o Banco Central, enfim, encerrou em setembro o ciclo de aperto monetário de um ano e meio de duração e de quase 1.200bps para 13,75%. Mesmo com o patamar atual de juros já em território significativamente contracionista e projeções de inflação ao redor da meta para 2024, o Comitê reforçou que se manterá vigilante, avaliando se a estratégia de manutenção da taxa básica de juros por período suficientemente prolongado será capaz de assegurar a convergência da inflação. Caso o processo de desinflação não transcorra como esperado, poderá retomar o ciclo de ajuste.

Logo, esperamos manutenção da taxa Selic neste patamar pelo menos até meados de 2023 diante das incertezas da conjuntura global e doméstica e dos efeitos defasados do ajuste monetário.



Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis II

Código bolsa: RDPD11 CNPJ: 23.120.027/0001-13

Comentário do Gestor

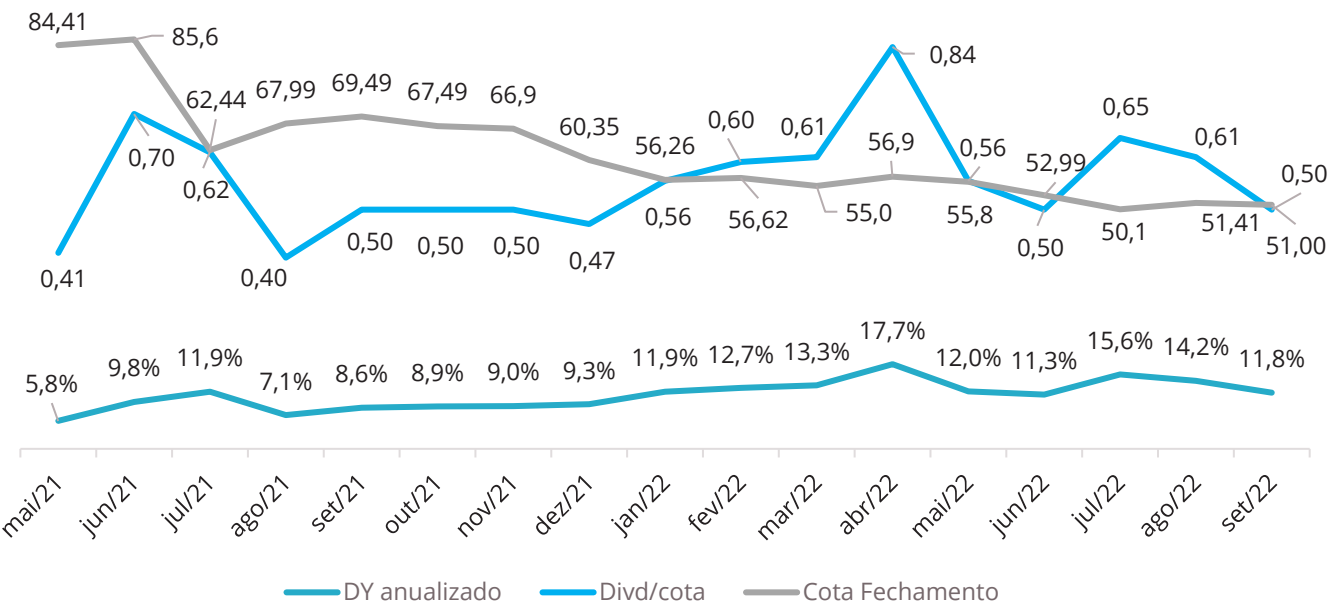
O Fundo

A carteira de CRI do fundo é composta por 13 papéis, divididos nos setores logístico (R\$ 12,4 milhões, 21,0% do PL), multiuso (R\$ 13,1 milhões, 22,3% do PL), residencial (R\$ 8,57 milhões, 14,6% do PL), loteamento (R\$ 2,6 milhões, 4,4% do PL) e shopping center (R\$ 14,4 milhões, 24,4% do PL). Em relação aos indexadores, 52,9% desta carteira é indexada ao CDI, 34,0% a IPCA e 13,2% a IGPM/ IGP-DI.

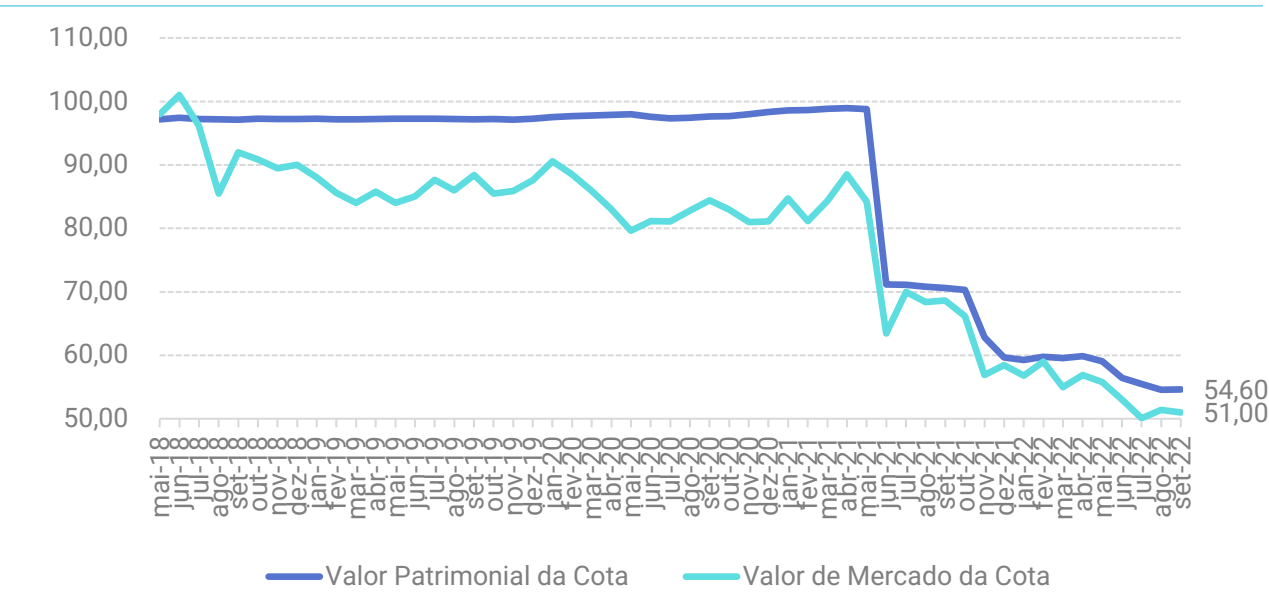
Conforme AGE realizada em 22/04/2022, foi aprovado pelos cotistas que o gestor, a partir da data da assembleia, não compre novos ativos imobiliários (CRIs, FIs, LCIs, etc), devendo os recursos serem mantidos em ativos de liquidez diária e baixíssimo risco de forma a serem amortizados mensalmente sempre 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.

Marcação a mercado: Seguindo o mesmo movimento do mês anterior, com sinalizações de que o Banco Central está chegando ao fim do ciclo de alta de juros, as NTN-Bs apresentaram fechamento da curva em Agosto e os títulos públicos de vencimento mais longo tiveram desempenho positivo.

Abaixo apresentamos um resumo da distribuição dos rendimentos desde Maio de 2021 à limitação de novas alocações, o rendimento do fundo tem ficado estável na casa de R\$ 0,50 a 0,65 /cota.



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



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			

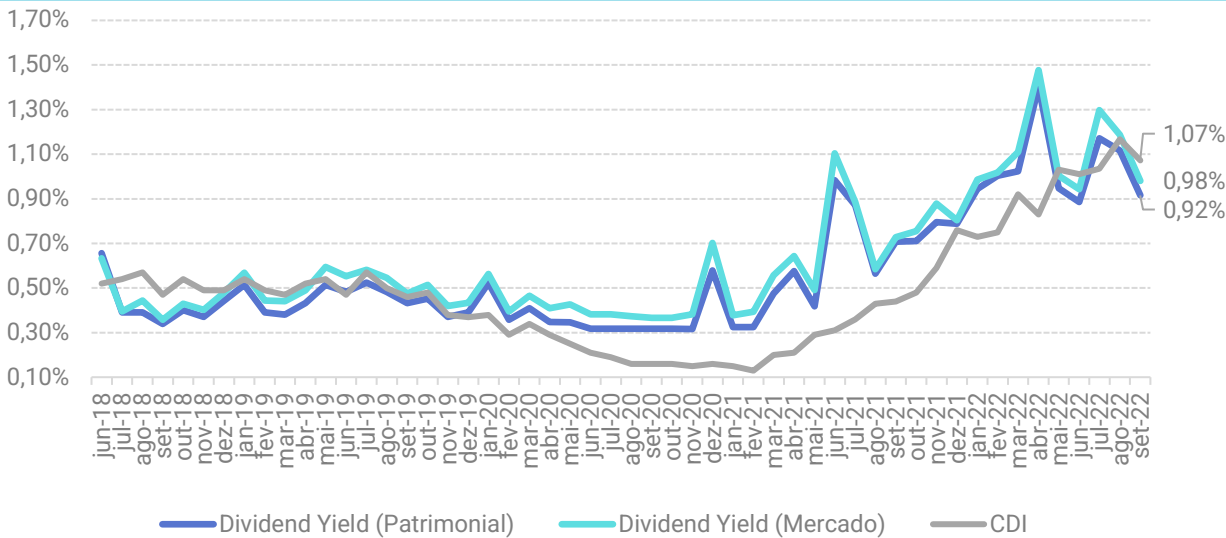
Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2022

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%			
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%			

Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2022

Dividend Yield (%) vs. CDI (%)



Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2022

Rentabilidade Mensal (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumula do
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%	1,70%	1,15%				8,35%
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%	3,83%	0,18%				-3,67%

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: 30/09/2022

Rentabilidade Acumulada vs. Índices

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o início ¹
RDPD11 (Cota de Mercado)	0,18%	-3,67%	-15,91%	19,28%
RDPD11 (Cota Patrimonial)	1,15%	8,35%	-6,50%	9,53%
IFIX	0,49%	6,63%	10,13%	28,51%
CDI	1,07%	8,89%	10,90%	28,95%

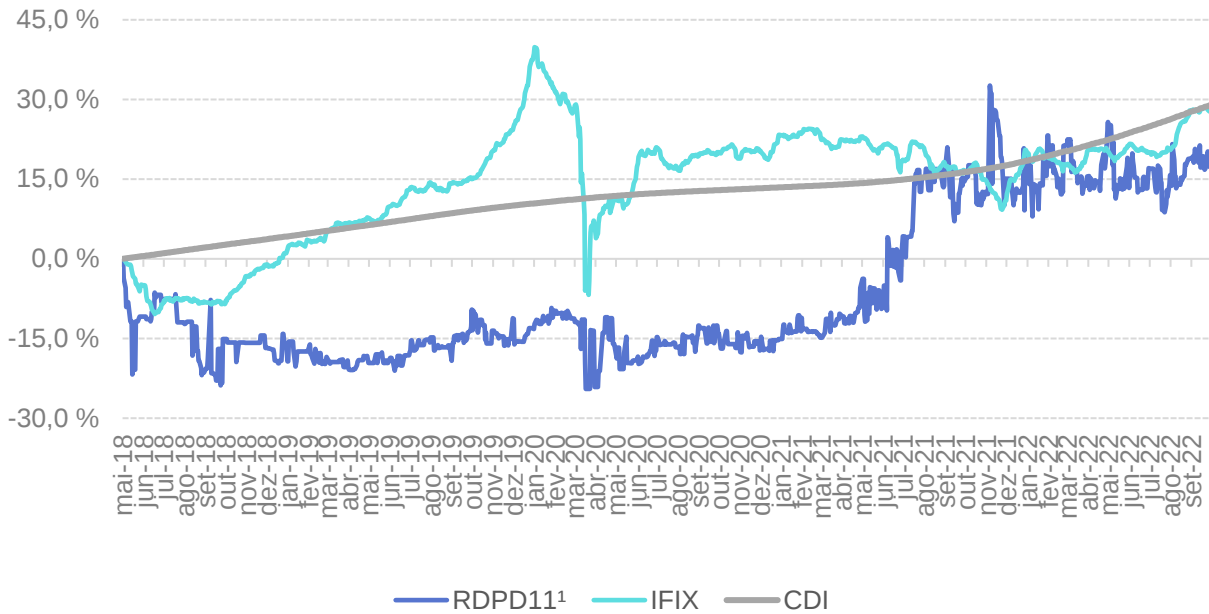
¹ A partir de 04/05/2018.



Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis II

Código bolsa: RDPD11 CNPJ: 23.120.027/0001-13

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (continuação)

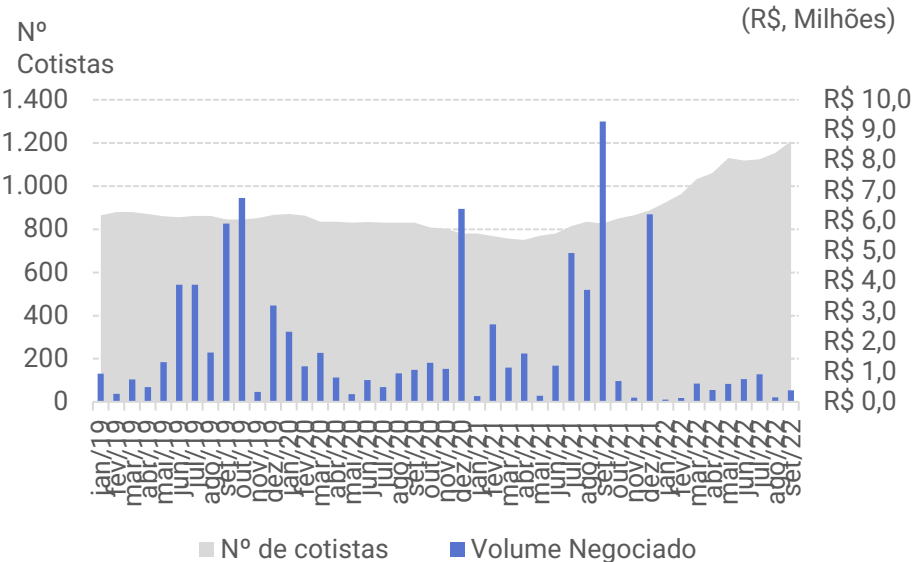


¹ Cota de Mercado
Fonte: BV Asset e QuantumAxis
Data base: 30/09/2022

Liquidez

RDPD11 (R\$, milhões)	mês	2022	12 meses
Volume Negociado	0,38	4,01	11,0
Negociações	447	5.023	5.463
Giro ¹	0,7%	7,3%	20,1%

¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.
Fonte: B3
Data base 30/09/2022



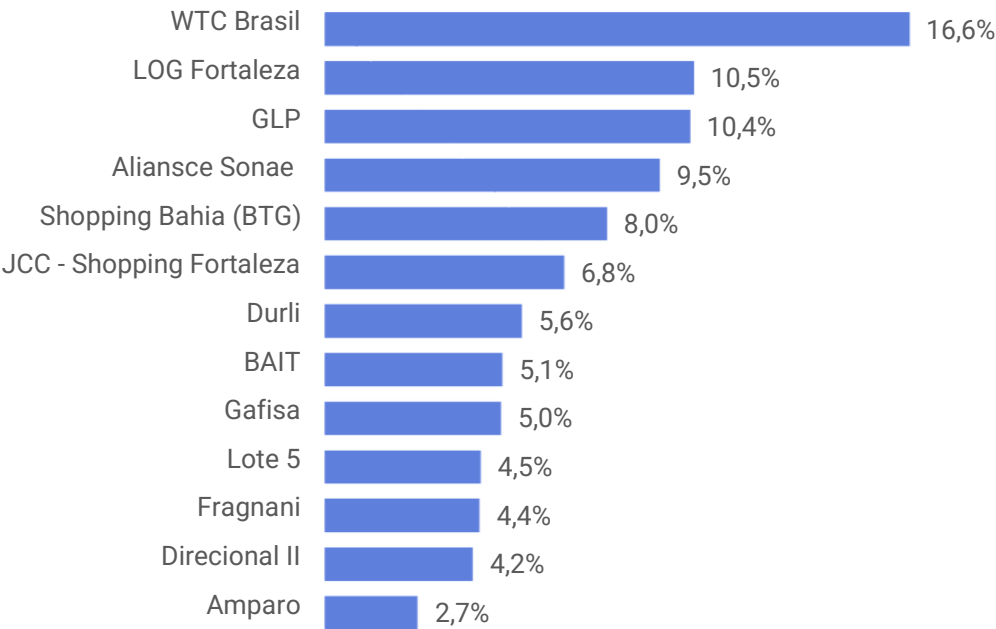


Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis II

Código bolsa: RDPD11 CNPJ: 23.120.027/0001-13

Carteira do Fundo

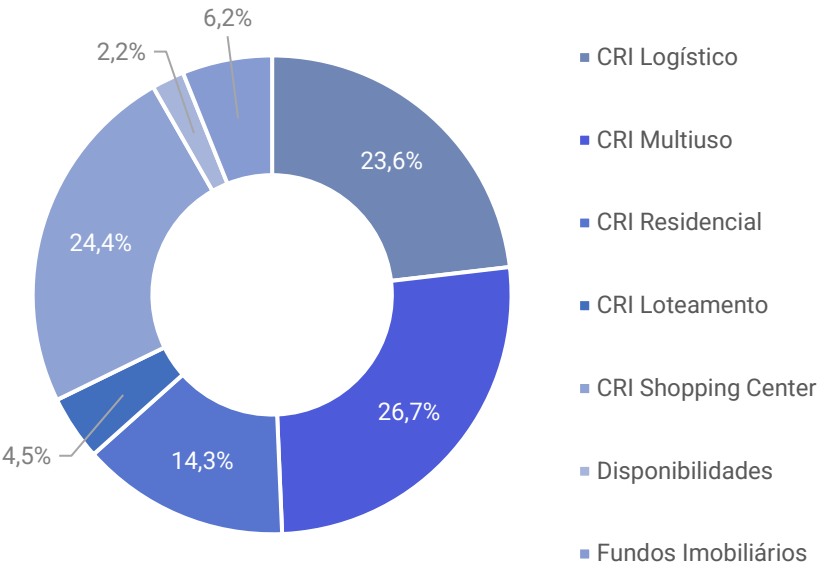
Classificação por devedor de CRI (% PL)



Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2022

Classificação por Segmento (% PL)

Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
CRI Logístico	13,9
CRI Multiuso	15,7
CRI Residencial	8,4
CRI Loteamento	2,6
CRI Shopping Center	14,4
Disponibilidades	1,3
Fundos Imobiliários	3,6
Valores a Receber	0,0
Despesas do Fundo	-0,6
PDD	-0,5
Patrimônio Líquido	58,9



¹ PDD de CRI para fins de marcação a mercado.
Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2022



Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis II

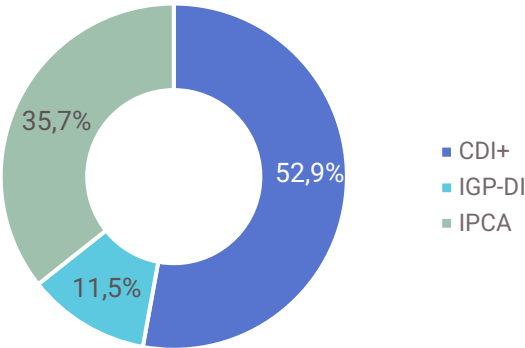
Código bolsa: RDPD11 CNPJ: 23.120.027/0001-13

Carteira do Fundo

Alocação por Indexador (% CRIs)

Indexador	Volume (R\$ milhões)
CDI+	29,1
IGP-DI	6,3
IPCA	19,6
Total CRIs	55,0
Patrimônio Líquido	58,9

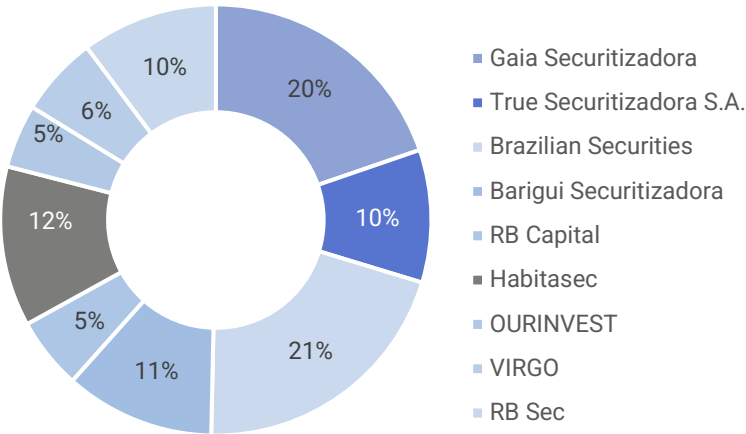
Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2022



Alocação por Securitizadora (% CRIs)

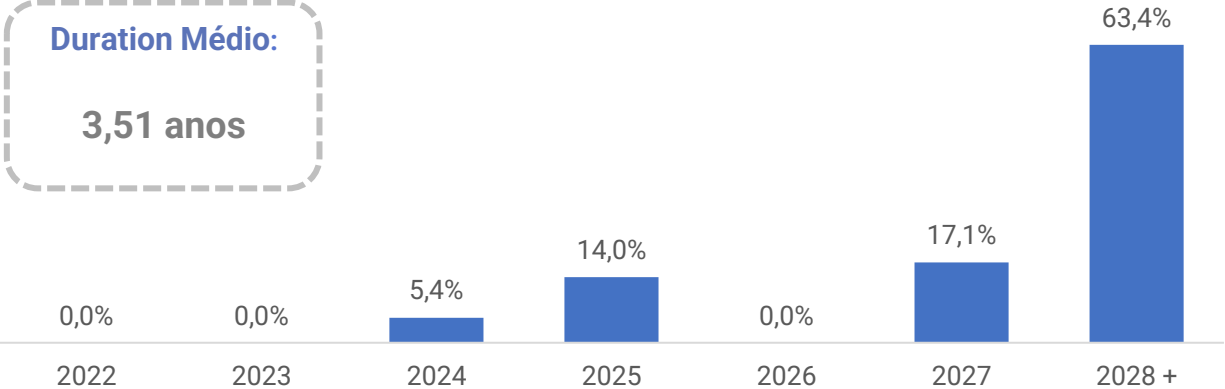
Tipo de Operação	Volume (R\$ milhões)
Gaia Securitizadora	10,9
True Securitizadora S.A.	5,5
Brazilian Securities	11,4
Barigui Securitizadora	6,2
RB Capital	3,0
Habitasec	6,6
OURINVEST	2,6
VIRGO	3,3
RB Sec	5,6
Total CRIs	55,0
Patrimônio Líquido	58,9

Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2022



Vencimento (% CRIs)

Duration Médio:
3,51 anos



Fonte: BV Asset
Data base: 30/09/2022

WTC (CDI + 3,00%)



- Empreendimento conta com os seguintes imóveis:
- WTC Business Tower: edifício de 25 andares, que abriga mais de 45 empresas.
- Shopping D&D: Maior polo de decoração e design do Brasil.
- Centro de Eventos WTC: Espaço de 10.000m² para eventos de negócios. Reconhecido internacionalmente e premiado como o melhor centro de convenções do Brasil.
- Sheraton São Paulo WTC Hotel: Um luxuoso hotel cinco estrelas.
- WTC Business Club: Desenvolvimento de novos negócios por meio de networking estratégico, conteúdo exclusivo e conexões internacionais.
- Localização: Av. das Nações Unidas, 12559 - Brooklin Novo, São Paulo – SP.
- CRI conta com AF de 38,6% do empreendimento, que por sua vez foi avaliado em R\$ 1,5 bi.
- Aprovado *waiver fee* para aumento de taxa de CDI + 2,00% (taxa de emissão) para CDI + 3,00%

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

Gafisa (CDI + 6,0%)



- CRI foi destinado para execução de 8 empreendimentos imobiliários e todos os empreendimentos estão sendo desenvolvidos com patrimônio de afetação em diferentes SPEs.
- Além das unidades o CRI terá como garantia a hipoteca dos terrenos nos quais os empreendimentos estão sendo desenvolvidos, que abrangerá o desmembramento das unidades após a conclusão da obra, AF das cotas das SPEs, CF das contas bancárias das SPEs e Fiança da Gafisa S.A.

BAIT (IPCA + 7,0%)



- 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 $\leq 3,5$



Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis II

Código bolsa: RDPD11

CNPJ: 23.120.027/0001-13

Química Amparo (IGP-M + 10,0%)



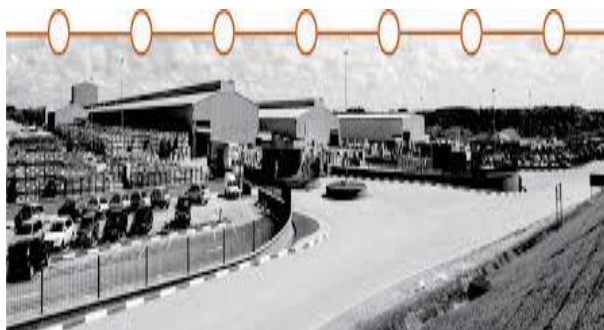
- CRI é baseado em um contrato BTS atípico intragrupo no conglomerado conhecido como Ypê, ou seja, risco extremamente controlado, dado que é uma gigante do mercado em produtos para o varejo.
- Contrato de 20 anos corrigidos por IGP-M e com multa em caso de rescisão do mesmo.
- Além da segurança de uma 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.

Fragnani (IPCA + 8,5%)



- CRI com lastro em contrato de aluguel intragrupo, ou seja, nesse caso o risco é do Grupo Fragnani.
- O grupo é atualmente o terceiro maior produtor de cerâmica para revestimento do país e conta com três unidades fabris.
- O Cri conta com AF de duas unidades avaliadas em 2021 em R\$ 164 mm (LTV 76%), CF de conta vinculada com fluxo de recebíveis equivalentes a R\$ 20 mm, Aval do Grupo Fragnani e também dos acionistas majoritários.

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).

