



BB Renda de Papéis Imobiliários II Fundo de Investimento Imobiliário – FII (“Fundo”)

Assembleia Geral Extraordinária



04/11/2021



Ordem do dia

Em virtude da requisição de cotistas representando mais de 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo (“Cotistas Solicitantes”), e nos termos do Artigo 19, §1º, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, a BV Asset envia convocação ao cotistas do Fundo, a fim de solicitar manifestação do seu voto na Assembleia Geral Extraordinária (“Assembleia”), a ser realizada por meio de consulta formal e manifestação de voto eletrônico, dado o atual cenário mundial de saúde devido à pandemia causada pelo coronavírus (COVID-19), no dia 04 de novembro de 2021, às 11h00min., para deliberar sobre os assuntos constantes abaixo:

Ordem do dia

- Deliberar sobre a amortização de R\$ 10,20 (dez reais e vinte centavos) por cota, representando um total de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais), via utilização de recursos hoje detidos em aplicações financeiras e cotas de fundo imobiliário detidas pelo Fundo (“Amortização”), em **(a)** até 10 (dez) dias corridos da data de realização desta Assembleia; ou, **alternativamente**, **(b)** nos termos da proposta da Administradora do Fundo, e condicionado a venda dos ativos disponíveis na carteira do Fundo, com ou seu deságio, em 5 (cinco) amortizações mensais e consecutivas, iniciando em 30 (trinta) dias corridos a partir da data desta Assembleia e não em 10 (dez) dias corridos, em razão da atual situação de iliquidez do Fundo, conforme demonstrado no material disponibilizado aos Cotistas quando do envio da convocação; e
- Em observância ao Artigo 69, parágrafo único, da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”), deliberar sobre o pagamento, pelo Fundo, dos custos incorridos com a convocação da Assembleia.

As matérias da ordem do dia dependem da aprovação da maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral.

Se a Amortização for aprovada nos termos da alternativa **(a)** do item i) acima, os Cotistas terão o prazo de até 6 (seis) dias corridos, contados do envio do resumo das deliberações da presente Assembleia, ou seja, até 10 de dezembro de 2021, para enviar à área de RI da Administradora (RI-VAM@bv.com.br), através do seu e-mail cadastrado junto à Administradora ou à B3, conforme o caso, a comprovação do custo de aquisição de sua(s) Cota(s), através de notas de corretagem, negociação ou outro documento oficial. Caso não seja possível o envio de tais comprovantes, o Cotista deverá encaminhar a declaração constante no “Anexo 2” à carta de convocação da Assembleia devidamente preenchida no mesmo prazo máximo acima indicado. Caso o Cotista não encaminhe os documentos solicitados ou a declaração mencionada para tal comprovação, o custo de aquisição de sua(s) Cota(s) será considerado pela Administradora como zero para fins de cálculo do Imposto de Renda incidente na amortização.

Se a Amortização for aprovada nos termos da alternativa (b) do item i) acima, os Cotistas terão os prazos descritos na tabela abaixo para enviar a documentação referida no parágrafo acima, observando os mesmos procedimentos ali descritos.

1ª Parcela	22/11/2021
2ª Parcela	17/12/2021
3ª Parcela	17/01/2022
4ª Parcela	14/02/2022
5ª Parcela	14/03/2022

Ainda, se a Amortização for aprovada nos termos da alternativa **(a)** do item i) acima, esta ocorrerá até o 20º (vigésimo) dia corrido, a contar da data de realização da Assembleia, a saber em 24 de novembro de 2021. Se a Amortização for aprovada nos termos da alternativa **(b)** do item i) acima, esta ocorrerá nas datas descritas na tabela abaixo:

1ª Parcela	03/12/2021
2ª Parcela	30/12/2021
3ª Parcela	28/01/2022
4ª Parcela	25/02/2022
5ª Parcela	25/03/2022

Se a Amortização não for aprovada, o Cotista estará dispensado do envio de qualquer documento.

BB Renda de Papéis Imobiliários II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Requisição dos Cotistas – Solicitação Assembleia



Segue abaixo, para conhecimento, a íntegra da Requisição dos Cotistas representando mais de 5% das cotas emitidas do Fundo

“À

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT DTVM LTDA.

Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, torre A, 11º - Vila Gertrudes – São Paulo – SP – 04794-000

A/C

Sr (a). Alcindo Costa Canto Neto

E-mail: ri-vam@bv.com.br

Ref: Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis II

Prezados,

*[A denominação social foi ocultada para observar o sigilo bancário], inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº [oculto]; [denominação social oculta], inscrito no CNPJ/ME sob o nº [oculto], [denominação social oculta], inscrito no CNPJ/ME sob o nº [número oculto]; [denominação social oculta], inscrito no CNPJ/ME sob o nº [oculto], [denominação social oculta], inscrito no CNPJ/ME sob o nº [número oculto]; [denominação social oculta], inscrito no CNPJ/ME sob o nº [oculto], [denominação social oculta], inscrito no CNPJ/ME sob o nº [número oculto] e [denominação social oculta], inscrito no CNPJ/ME sob o nº [número oculto] na qualidade de cotistas do **Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de papéis II**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 23.120.027/0001-13 (“Fundo”), detentores de mais de 5% das cotas do Fundo (em conjunto, “Cotistas Solicitantes”), vêm, por meio da presente, nos termos dos artigo 34 e 35 do regulamento vigente do Fundo (“Regulamento”),*

solicitar a essa instituição financeira, na qualidade de administrador fiduciário do Fundo, a convocação de Assembleia Geral Extraordinária em até 30 dias da data desta comunicação, conforme descrito na ICVM 472 (“AGE”), na qual os cotistas do Fundo irão deliberar pelas matérias descritas a seguir (“Pedido de Convocação”).

I. Matérias para Deliberação da Assembleia Geral de Cotistas

As matérias que devem constar da “Ordem do Dia” da AGE, objeto deste Pedido de Convocação, são as seguintes:

Deliberar sobre:

(i) Amortização, em até 10 (dez) dias corridos da data da AGE, de R\$ 10,20 (dez reais e vinte centavos) por cota, ou seja, um total de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais), via utilização de recursos hoje detidos em aplicações financeiras e Cotas de fundo imobiliário detidos pelo Fundo de Investimento Imobiliário BB Renda de Papéis II (“RDPD11”);

(ii) Aprovação de que o custos da AGE sejam pagos pelo Fundo

Ressaltamos que o edital de convocação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo deverá contemplar a totalidade das matérias ora listadas e todas as informações do Pedido de Convocação, preservando o sigilo quanto à identificação dos Cotistas Solicitantes.

BB Renda de Papéis Imobiliários II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Requisição dos Cotistas – Solicitação Assembleia



Salientamos que, em consonância com o disposto no artigo 34 do Regulamento, V.sa. possui a obrigação de efetuar todos os procedimentos necessários estabelecidos no Regulamento e na regulamentação vigente para a regular publicação deste edital de convocação, dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da presente.

Os termos iniciados com letras maiúsculas e não expressamente definidos neste Pedido de Convocação terão os significados a eles atribuído no Regulamento.

Sendo o que nos cumpria para o momento, subscrevemo-nos.”



Posicionamento da Administradora / Gestora



Posição da Gestão: A gestão não recomenda a amortização das cotas do Fundo.

- No dia 07 de Junho de 2021, às 11:00 foi realizada a AGE do Fundo, para deliberar exatamente sobre o mesmo assunto, a saber, amortização extraordinária das cotas do Fundo, no valor total de R\$30.185.176,00 (R\$28,00/cota). Nessa ocasião, até por uma falta de oportunidades com boa relação risco X retorno no mercado de CRI, a gestão entendeu que, dado o acúmulo de caixa, estaria de acordo com a amortização solicitada. Ressaltamos que a amortização ocorreu em cerca de 30% do PL do fundo, sendo, portanto, bastante relevante.
- Novamente, a gestão se depara com um pedido de amortização das cotas, agora no valor de R\$11.000.000,00 (R\$10,20/cota), representando 14,46% do PL atual do Fundo.
- Juntas, as amortizações representariam cerca de 39% do PL do Fundo em Junho/21.



I. A gestão atual do fundo RDPD11

Atualmente, o mercado apresenta oportunidades bastante interessantes no mercado de CRIs. Os *spreads* de crédito vem aumentando, e, com isso, as novas alocações estão tendo mais prêmio e muitas vezes garantias melhores.

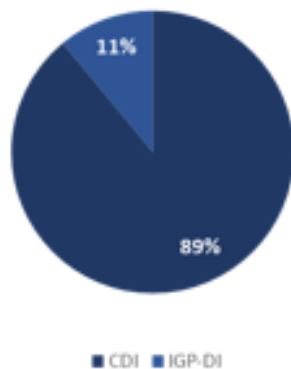
1) A gestão vem procurando diversificar os indexadores dos CRIs da carteira, tendo alocado, recentemente, algo como 16% do PL em CRIs indexados a IPCA, equilibrando assim o *mix* de indexadores, trazendo melhores retornos ao Fundo. Vale ressaltar que, ainda que tenha perdido algo como 30% do PL do Fundo (devido à amortização repentina em Junho/21), a gestão conseguiu fazer os ajustes na carteira, de forma organizada, não gerando prejuízos ou impactos relevantes no PL nessas operações.

Balanceamento Carteira do RDPD11

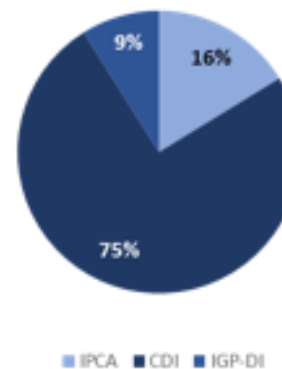
Papel	Aquisição	Volume	Remuneração	Oferta
CRI Direcional II	26/04/2021	2.502.000	IPCA + 4,84%	476 Primário
CRI Aliance	16/07/2021	4.900.000	IPCA + 4,619%	400 Primário
CRI Bait	16/09/2021	3.000.000	IPCA + 7,00%	476 Primário
Total		10.402.000		
Amortização do Fundo		30.185.176		

➤ Media ponderada novas alocações IPCA+5,4%aa.

Carteira de Janeiro



Carteira Atual



BB Renda de Papéis Imobiliários II Fundo de Investimento Imobiliário - FII

Posicionamento da Administradora



DRE RDPD11	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set
Caixa Inicial	13.910.271	28.847.346	29.411.027	30.719.106	27.014.817	27.859.639	1.419.398	11.032.074	7.007.484
receitas CRIs	669.019	240.416	456.032	305.801	411.599	480.703	290.301	341.340	235.846
receitas FIIs	21.750	21.750	21.704	54.763	25.860	61.001	30.360	42.473	42.472
Outras Receitas	25.825	33.624	50.969	44.823	62.635	3.366	26.163	16.618	9.693
Receita Total	716.594	295.790	528.705	405.387	500.094	545.069	346.824	400.431	288.011
Amortizações / Alocações	14.937.075	691.268	1.196.678	-3.503.127	1.074.779	3.736.923	10.093.448	-3.693.634	-2.714.751
Taxa Administrativa	-82.937	-75.570	-68.247	-87.329	-76.034	-87.236	-62.622	-60.268	-59.893
Taxa Cetip	-2.118	-2.173	-2.063	-2.062	-2.054	-2.000	-2.086	-2.000	-2.000
Taxa CVM	-6.015			-6.015			-6.015		
Outros		-661	-2.020	-801	-154	-2.054	-2.244	-733	-175
Auditoria					-38.000				
Amortização do Fundo R\$ 28 / cota						-30.185.176			
Dividendos Distribuídos	-625.524	-344.973	-344.973	-510.343	-613.808	-445.768	-754.629	-668.386	-431.217
Caixa Final	28.847.346	29.411.027	30.719.106	27.014.817	27.859.639	1.419.398	11.032.074	7.007.484	4.087.459

~ Forte crescimento das distribuições do RDPD11.

~ Em Julho/21, mesmo após a primeira amortização solicitada e efetuada (AGE Junho/21), a gestão conseguiu promover uma geração de caixa extraordinária, através de negociação da liquidação antecipada de um CRI relevante da carteira e que tinha pouco prêmio (recebendo o papel na sua curva + prêmio de pré-pagamento, ou seja, apurando ganho na cota do fundo), buscando exatamente melhorar a alocação de tais recursos. Como fica evidente analisando-se os números dos meses de Agosto e Setembro, tais alocações já vem ocorrendo, e a intenção da gestão é que continuem ocorrendo, dadas as boas oportunidades que estão sendo analisadas e alocadas.



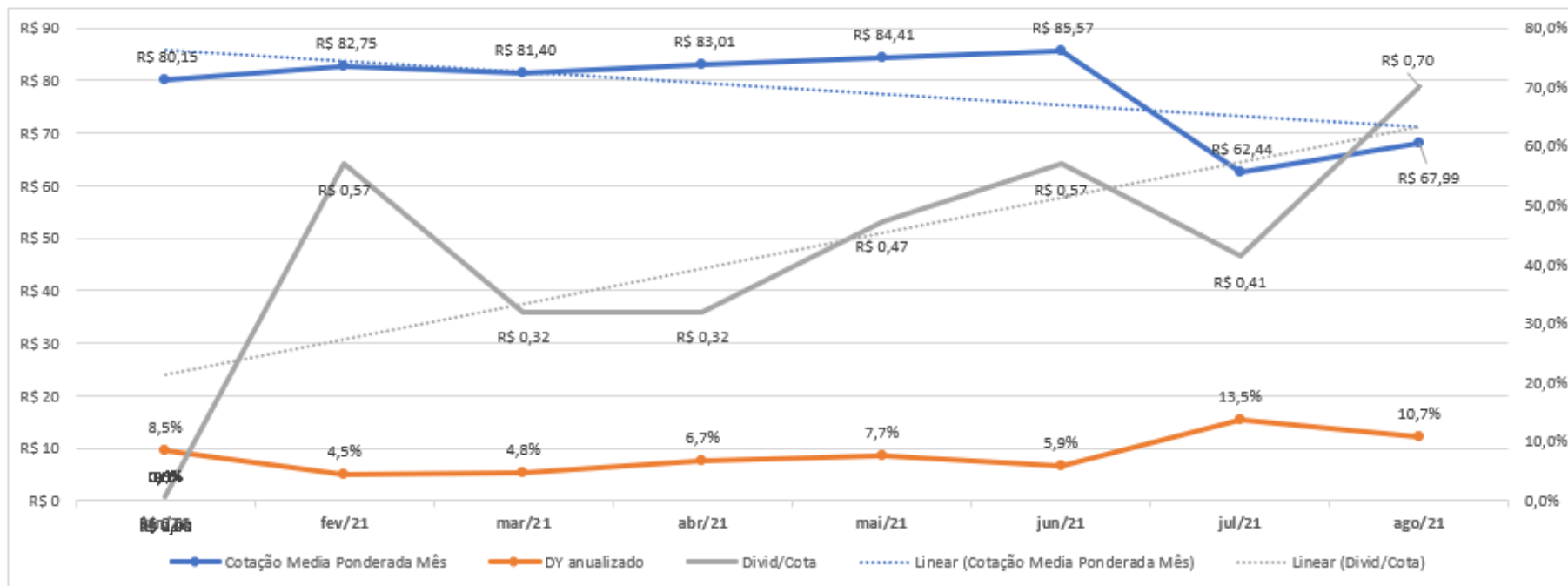
2) Atualmente, existem mais outras 2 operações de CRI em análise adiantada, com taxas e garantias interessantes, e que ajudariam ainda mais a elevar a rentabilidade e, por consequência, as distribuições do Fundo ao longo de 2021 e 2022.

O caixa do Fundo, atualmente, representa, aproximadamente, apenas 5% do PL, sendo considerado um caixa bastante baixo, dado o tamanho do Fundo e vis-à-vis as operações que estão em análise para alocação no curtíssimo prazo.

3) No slide seguinte, demonstramos graficamente o impacto positivo dessas novas alocações, bem como as alocações antigas, que começam a ser beneficiadas fortemente pelo aumento rápido da SELIC/CDI, indexador de mais de 66% do *book* de CRI atual do fundo.

Fica nítido o trabalho de gestão ativa e de busca por uma melhor performance do Fundo, fato que, por si só, já seria o bastante para inibir uma nova solicitação de amortização, sobretudo de uma amortização que exigirá, do Fundo, uma liquidez que atualmente o Fundo **não** dispõe.

Evolução Cota Media X Dividendos por cota X Projeção de *Dividend Yield* anual



- ~ Linha de tendência (pontilhada) de dividendos R\$/cota (**cinza**) evidencia o crescimento/melhora do rend/distribuições do RDPD11.
- ~ A queda na cotação em Junho/21 é decorrente da última amortização efetuada. De qualquer forma, a mesma já está em crescimento, muito provavelmente respondendo ao aumento dos dividendos mais recentes.
- ~ O fundo atualmente tem projeções de entregar um *dividend yield* por volta de 10% a 11%a.a. (isento de IR às PFs e FIIs investidores), sobre a cota atual de mercado.

II. Possíveis impactos da uma nova amortização no RDPD11

- 1) O Fundo tem, atualmente, basicamente 2 posições de liquidez:
 - Caixa: R\$4MM (5,3% do PL apenas) – o qual a gestão já tem operações em processo de análise destinadas para alocação. Portanto, utilizar essa liquidez estratégica na amortização, exigiria, necessariamente, a perda de boas oportunidades de alocação no curto prazo.
 - Cotas de FII (BLMG11): R\$4,5MM (5,9% do PL) (a preço de mercado R\$96,47/cota - fechamento 29/09). Conforme o IFIX (var: -6,22% em 2021), as cotas desse FII também sofreram uma queda, contabilizando uma perda atualmente de -5,66% (preço de aquisição X preço de mercado atual). Portanto, liquidar essa posição, nesse momento, seria o equivalente a admitir, propositalmente, uma perda de cerca de **-R\$273mil** ao Fundo (algo como **-0,4% do PL**). Além disso, atualmente, essa posição no BLMG11 é responsável por um *dividend yield* de cerca de 10,5%a.a. sobre o valor da cota de aquisição (além de também ser indexada ao IPCA, devido aos contratos de locação que lastreiam as propriedades do fundo), sendo, portanto, *accretive* ao Fundo, ou seja, tendo um carregamento positivo. Portanto, até que se apresente um melhor momento para a venda desse ativo, este deveria ser mantido na carteira do Fundo.



2) Necessidade de alienação de CRIs no mercado secundário para arcar com novas solicitações de amortização:

- Atualmente, 66% do PL do *book* de CRI está lastreado em CDI (as demais estão lastreadas em IPCA e IGPM, sendo essas mais recentes, não fazendo qualquer sentido estratégico se desfazer agora). Contudo, as posições mais relevantes dos CRIs a CDI são dívidas de empresas que possuem ótimos riscos de crédito (“*high grade*” – devedores como, por exemplo, Even, GLP e Cyrela) e com baixo LTV (*loan to value* – *valor da dívida/valor da garantia*). Dada essa característica de baixo risco de crédito, os prêmios desses títulos são relativamente baixos e, portanto, para que seja possível gerar uma liquidez relevante de forma rápida, a gestão SERÁ OBRIGADA a vender esses CRIs, que certamente sofrerão fortes deságios, impactando negativamente o PL do Fundo.
- Além disso, o momento é de aumento do prêmio de risco de crédito, portanto, os investidores que teriam “apetite” para adquirir esse títulos demandarão um prêmio maior, o que acabará por gerar impacto ainda mais negativo no PU do título na venda.

Possíveis impactos da uma nova amortização no RDPD11

	Liquidez (venda CRI) R\$ para amortização	Perda Potencial (deságio PU na venda)	%PL
R\$	1.000.000	-R\$ 119.076	-0,16%
R\$	4.000.000	-R\$ 476.303	-0,62%
R\$	7.000.000	-R\$ 833.530	-1,09%
R\$	10.000.000	-R\$ 1.190.757	-1,56%
R\$	13.000.000	-R\$ 1.547.984	-2,03%
R\$	16.000.000	-R\$ 1.905.211	-2,50%

CDI Projeção 2021

8,00%

Yield medio Ponderado CRIs CDI (Fii RDPD11)

Retorno Nominal Alvo (comprador CRI atual)

Desagio Médio estimado

Nominal

CDI+ (premio)

10,57%

2,38%

12,00%

3,70%

-11,9%



CONCLUSÃO:

Dado o exposto nos slides acima, a decisão dos cotistas por outra amortização levará a gestão obrigatoriamente a ter que buscar liquidez adicional no mercado, por meio da venda dos ativos do Fundo. Ainda que com a concessão de eventual prazo para o pagamento dessa amortização, essa busca por liquidez imediata, em um fundo imobiliário de crédito estruturado, como demonstrado, irá gerar, potencialmente, mais prejuízos do que lucros à vasta maioria dos cotistas.

O Fundo tem data de encerramento apenas em **abril de 2033**, tendo, portanto, quase **12 anos ainda pela frente**.

Seguindo o manual de Melhores Práticas da ANBIMA, e atentos sempre à missão de objetivar a preservação dos melhores interesses dos seus cotistas e também do Fundo, **a gestão NÃO RECOMENDA a realização de nova amortização e, inclusive, alerta** que, dadas as sucessivas solicitações de amortização em intervalos curtos, caso o pleito seja aprovado, **a performance de rentabilidade do Fundo poderá ficar bastante comprometida ao longo do restante da vigência do Fundo, inclusive e, principalmente, gerando riscos de perda significativa de patrimônio do Fundo e por consequência, do capital dos cotistas**, além de desenquadramentos na concentração máxima de ativos.

Contatos



E-MAIL

RI-VAM@bv.com.br



TELEFONE

+55 (11) 5171- 3750



ENDEREÇO

Av. Nações Unidas, 14.171 - Torre A - 11º Andar
04794-000 | São Paulo - SP | Brasil



Páginas na Rede Mundial

Todos os documentos e comunicados do Fundo podem ser consultados nas seguintes páginas na rede mundial de computadores:

BV ~~asset~~
www.bv.com.br

B3
www.b3.com.br

CVM
cvmweb.cvm.gov.br

Informações importantes ao investidor

Este material foi elaborado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“BV asset”). Este material é destinado aos seus receptores, fornecido unicamente para fins comerciais, não constituindo compromisso, indicação ou recomendação para iniciar ou encerrar qualquer transação. Este conteúdo não deve ser reproduzido no todo ou em parte, redistribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio da BV Asset. Este documento não é, e não deve ser interpretado como, uma oferta de venda ou solicitação de uma oferta de compra de qualquer título ou valor mobiliário. O Banco Votorantim S.A. (banco BV) e suas empresas coligadas se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material, de seu conteúdo e da realização de operações com base neste material.

Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Estes documentos podem ser encontrados no site <https://www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque/fundos-de-investimentos/fundos-estruturados/> 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. Material de Divulgação.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente 0800 728 083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana ou e-mail sac@bv.com.br. Ouvidoria: 0800 707 0083 de 2ª a 6ª feira - 9:00 às 18:00 horas.

RATING S&P¹: *Signatory of:*

AMP-1



¹Publicado no site www.standardandpoors.com, em junho de 2020.