

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM BII BTS - FII (“Fundo”)

CNPJ/ME Nº. 23.120.006/0001-06

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA E EXTRAORDINÁRIA, REALIZADA EM 22 DE MARÇO DE 2021 (“Assembleia”)

1. DATA E HORÁRIO: 22 de março de 2021, às 11:20 horas, em segunda convocação, por meio de videoconferência e declaração de voto, dado o atual cenário mundial de saúde devido à pandemia causada pelo coronavírus (COVID-19).

2. CONVOCAÇÃO: A convocação foi enviada para a totalidade dos cotistas do Fundo (“Cotistas”), via correspondência, em 19 de fevereiro de 2021.

3. PRESENÇA: Cotistas em número suficiente para as deliberações, conforme Lista de Presença.

4. MESA DIRIGENTE: Silvia Benvenuti, Presidente; Yasmin Cristine dos Santos Cezar, Secretária.

5. ORDEM DO DIA:

Em Assembleia Geral Ordinária:

(i) Examinar e aprovar as demonstrações contábeis auditadas do Fundo referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2019, que foram apresentadas sem ressalvas.

Em Assembleia Geral Extraordinária:

(i) Ratificar a deliberação aprovada na Reunião do Comitê de Investimento do Fundo realizada em 29 de outubro de 2020 sobre a venda do único ativo do Fundo, o imóvel localizado no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, na Avenida Um, nº. 800, objeto da matrícula nº 151.080, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG (“Imóvel”), para o Fundo de Investimento Imobiliário SDI Rio Bravo Renda Logística – FII (“Comprador”), pelo valor de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) (“Preço de Venda”), sendo o valor de R\$155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais) à vista, no ato da assinatura do Compromisso de Compra e Venda, a título

bancobv.com.br > asset management

Av. das Nações Unidas, 14171 – Torre A – 11º andar – Vila Gertrudes – 04794-000 - São Paulo/SP

Dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato 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).



de sinal (“Sinal”) e 02 (duas) parcelas semestrais, sendo a primeira parcela devida no prazo de 6 (seis) meses após o pagamento do Sinal, no valor de R\$65.000.000,00 (sessenta e cinco milhões de reais) e a segunda e última parcela no prazo de 12 (doze) meses após o pagamento do Sinal, no valor de R\$130.000.000,00 (cento e trinta milhões), concomitantemente ao ato da lavratura da Escritura Definitiva de Compra e Venda do Imóvel, bem como autorizar que a Administradora adote todas as providências cabíveis relativas à venda do Imóvel, inclusive para liquidação do Fundo. O Comprador terá a posse indireta precária e fará jus ao recebimento dos aluguéis relativos ao Imóvel a partir da assinatura do Compromisso de Venda e Compra e pagamento do Sinal. As demais condições da venda estarão previstas na minuta do Compromisso de Venda e Compra disponibilizada aos Cotistas no site da Administradora conforme detalhado acima; e

(ii) Somente em caso de aprovação das matérias constantes do item (i) da Assembleia Geral Ordinária e do item (i) da Assembleia Geral Extraordinária acima, aprovar a distribuição dos recursos disponíveis do Preço de Venda do Imóvel, nos termos previstos no documento presente no Anexo II à carta de convocação.

6. DELIBERAÇÕES:

Os presentes na Assembleia representam 85,84% dos Cotistas com direito a voto e se manifestaram acerca das matérias em deliberação da seguinte forma:

Em Assembleia Geral Ordinária:

(i) todos os Cotistas presentes e com direito a voto não aprovaram as demonstrações contábeis auditadas do Fundo, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2018 e 31 de dezembro de 2019, que foram apresentadas sem ressalvas pelo auditor;

Em Assembleia Geral Extraordinária:

(i) todos os Cotistas presentes e com direito a voto ratificaram a deliberação aprovada na Reunião do Comitê de Investimento do Fundo, realizada em 29 de outubro de 2020 sobre a venda de seu único ativo, o imóvel localizado no Município de Contagem, Estado de Minas Gerais, na Avenida Um, nº. 800, objeto da matrícula nº 151.080, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG (“Imóvel”); e

bancobv.com.br > asset management

Av. das Nações Unidas, 14171 – Torre A – 11º andar – Vila Gertrudes – 04794-000 - São Paulo/SP

Dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato 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).



(ii) restou prejudicada a deliberação relacionada à distribuição dos recursos disponíveis do Preço de Venda do Imóvel, uma vez que a deliberação de tal matéria estava condicionada à aprovação do item (i) da Assembleia Geral Ordinária, o qual foi reprovado.

7. MANIFESTAÇÕES DOS COTISTAS E DO ADMINISTRADOR:

Votos e Manifestações dos Cotistas:

Os Cotistas manifestaram-se por meio de voto escrito e também por escrito durante a Assembleia ("Chat"), realizada de forma remota, obedecendo às restrições oriundas da crise sanitária.

Cotistas presentes na Assembleia representando 79,69% dos Cotistas com direito a voto manifestaram o seu voto nos exatos termos do documento que integra o Anexo I à presente ata. Cotistas presentes na Assembleia representando os 6,15% restantes dos Cotistas com direito a voto manifestaram o seu voto nos exatos termos do documento que integra o Anexo II à presente ata.

Ainda, alguns Cotistas manifestaram-se durante a Assembleia, por meio do Chat, especialmente: (i) no sentido de que a presidência e secretariado da mesa não foram colocados em votação; (ii) para solicitar a possibilidade de manifestação via oral na Assembleia; (iii) para exigir a leitura dos seus votos; e (iv) para solicitar acesso às gravações da Assembleia. Sem prejuízo dos principais pontos levantados no Chat terem sido aqui reduzidos a termo, a íntegra do Chat integra o Anexo III à presente ata.

Manifestações do Administrador:

Questões Preliminares:

Em resposta às manifestações dos Cotistas via Chat, o Administrador esclareceu que:

(i) as posições de Presidente e Secretário da mesa da Assembleia necessariamente implicam acesso à titularidade das cotas para cômputo dos votos. Assim sendo, tal postura infringiria frontalmente o sigilo bancário a que se sujeitam as cotas do Fundo;

bancobv.com.br > asset management

Av. das Nações Unidas, 14171 – Torre A – 11º andar – Vila Gertrudes – 04794-000 - São Paulo/SP

Dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato 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).



(ii) todos os Cotistas tiveram oportunidade de voto, seja os que já haviam enviado voto de forma antecipada, seja os que compareceram na Assembleia e se manifestaram durante o evento;

(iii) pela tecnologia utilizada e pelo fato de existir sigilo bancário em relação à base de cotistas, todos os Cotistas presentes tiveram a oportunidade de se manifestar na Assembleia, por meio do Chat;

(iv) a íntegra de todos os votos e manifestações constarão na ata da Assembleia; e

(v) será disponibilizado acesso ao vídeo da Assembleia mediante solicitação dos Cotistas ao Administrador, por meio de seu gerente de relacionamento.

Questões Relativas à Ordem do Dia da Assembleia Geral Ordinária:

Não obstante a reprovação das contas relativas aos exercícios de 2018 e 2019 pelos Cotistas, inclusive considerando as razões colocadas pelos Cotistas nos Anexos I e II, o Administrador teceu as seguintes considerações:

(i) as demonstrações financeiras dos exercícios de 2018 e 2019 foram aprovadas pela empresa de auditoria Grant Thornton sem ressalvas;

(ii) não havia sido indicada pelos Cotistas, até a presente Assembleia, qualquer inconsistência nas contas dos exercícios de 2018 e 2019 que necessitasse de ajuste;

(iii) solicitou diversas vezes aos Cotistas divergentes que indicassem os pontos que consideram omissos ou pouco claros em relação às demonstrações financeiras e documentos de base;

(iv) sempre apresentou aos Cotistas todos os documentos que foram solicitados relativos às referidas contas e sempre se colocou à disposição e permanece à disposição para esclarecer qualquer dúvida dos Cotistas e apresentar quaisquer documentos complementares que venham a ser solicitados;

(v) não restou nenhuma dúvida ou pedido de informação feito pelos Cotistas que não tenha sido atendido, ressalva feita exclusivamente aos autos do processo arbitral em trâmite, tendo como contraparte a construtora do Imóvel. Foi oferecido amplo acesso aos autos do processo,

bancobv.com.br > asset management

Av. das Nações Unidas, 14171 – Torre A – 11º andar – Vila Gertrudes – 04794-000 - São Paulo/SP

Dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato 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).



contudo, em atendimento às exigências da câmara arbitral, o acesso às informações foi condicionado à celebração de termo de confidencialidade, enviado por e-mail para os Cotistas solicitantes. O Administrador ratifica que, mediante a celebração do termo de confidencialidade, a cópia integral dos autos do processo arbitral está à inteira disposição dos Cotistas; e

(vi) diante da perspectiva de venda do único ativo do Fundo, é essencial que todas as contas sejam aprovadas pelos Cotistas antes de ser deliberada a distribuição do Preço de Venda do Imóvel, uma vez que a eventual distribuição teria o condão de exaurir os recursos do Fundo e potencialmente inviabilizar o impacto de eventual retificação futura nas contas do Fundo.

Questões Relativas à Primeira Matéria da Ordem do Dia da Assembleia Geral Extraordinária:

Todos os Cotistas votantes presentes manifestaram-se a favor da venda do Imóvel, mas também manifestaram-se contra a liquidação do Fundo mencionada no item (i) da ordem do dia da Assembleia Geral Extraordinária. O Administrador esclarece que a liquidação foi meramente mencionada, de forma incidental. Assim sendo, a deliberação sobre a venda do ativo constante da ordem do dia não representa, de nenhuma forma, uma deliberação acerca da liquidação. A liquidação será objeto de assembleia própria, após a quitação integral do preço e cumprimento das demais obrigações do Fundo com seus Cotistas e terceiros. Assim sendo, entende-se que as ressalvas em relação à futura liquidação não prejudicam ou alteram a deliberação pela aprovação da venda do ativo.

Questões Relativas à Segunda Matéria da Ordem do Dia da Assembleia Geral Extraordinária:

Na carta de convocação da Assembleia, a deliberação da segunda matéria da Assembleia Geral Extraordinária (distribuição dos recursos disponíveis do Preço de Venda do Imóvel) estava condicionada à aprovação das contas dos exercícios de 2018 e 2019. A despeito de terem rejeitado as contas, os Cotistas votaram favoravelmente à distribuição dos recursos, matéria que ficou prejudicada, impedindo o cômputo de qualquer voto.

A este respeito, o Administrador tem a esclarecer:

(i) a condicionante da matéria constou expressamente da convocação da Assembleia. Referida convocação somente pode ser dispensada ou alterada mediante concordância da

bancobv.com.br > asset management

Av. das Nações Unidas, 14171 – Torre A – 11º andar – Vila Gertrudes – 04794-000 - São Paulo/SP

Dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato 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).



totalidade dos Cotistas do Fundo, que não estavam presentes. Assim, diante da impossibilidade absoluta de alteração da convocação, tal matéria não pode e não foi objeto de deliberação; e

(ii) em relação ao mérito, o Administrador esclarece que, diante da deliberação de venda do único ativo, a distribuição dos recursos da venda (conforme já indicado pelo Comitê de Investimentos) pode impactar e até inviabilizar os ajustes decorrentes de eventual modificação das demonstrações de contas dos anos de 2018 e 2019, fato que não se verificava com a mera distribuição de recursos mensais e recorrentes, oriundos da locação do ativo; e

(iii) que, observadas as disposições legais e regulatórias, a distribuição pode ser objeto de nova deliberação em outra assembleia, se for o caso.

8. OBSERVAÇÕES FINAIS: Em vista da grande quantidade de manifestações, a lavratura da presente ata ocorreu tão logo encerrada a Assembleia e, tendo sido lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes.

A presente cópia é transcrição fiel da ata lavrada no próprio livro.

São Paulo - SP, 22 de março de 2021.

Silvia Benvenuti

Presidente

Yasmin Cristine dos Santos Cezar

Secretária

bancobv.com.br > asset management

Av. das Nações Unidas, 14171 – Torre A – 11º andar – Vila Gertrudes – 04794-000 - São Paulo/SP

Dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato 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).

