

Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII
BTS - FII
Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária

12/05/2021



Pauta

○ Ordem do dia:

Deliberar sobre a venda do Imóvel (conforme definido no “*Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel*”, celebrado pelo Fundo e **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SDI RIO BRAVO RENDA LOGÍSTICA – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 16.671.412/0001-93, em 19 de abril de 2021, “Contrato”) nos exatos termos e condições constantes do Contrato, especialmente no que se refere à possibilidade de retenção e desconto definitivo de até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) do Preço de Venda (conforme definido no Contrato).

Condições Comerciais

As condições comerciais permaneceram as mesmas aprovadas na Assembleia de 22 de março de 2021

Valor: R\$ 350milhões a ser pago em 3 parcelas:

1ª: R\$ 155milhões, sendo que será retido pelo comprador o valor de R\$ 12.008.083,35:

R\$ 142.991.916,70 (Já pago, a ser devolvido ao comprador caso esta Assembleia não aprove as condições da venda)

2ª: R\$ 65milhões em 6 meses após a 1ª parcela (apenas caso a retenção da 1ª parcela ter sido utilizada em parte ou totalmente pelo Comprador para compensar reduções de aluguel por conta do Pleito da Locatária* (detalhes no próximo slide), nova retenção será efetuada, no valor necessário para completar os R\$ 12.008.083,35;

3ª: R\$ 130milhões, em 1 ano após a 1ª parcela, com a assinatura da escritura definitiva, e com retenção de até R\$ 70milhões por conta do Pleito da Locatária e do PAR (próximo slide)

O que mudou:

Do valor da venda de R\$ 350milhões, até R\$ 70milhões poderão ficar retidos em *escrow account* em favor do comprador, por conta do Pleito da Locatária e do PAR (definidos a seguir).

Motivos das Retenções

Retenção sobre o Pleito da Locatária de até R\$ 24.016.166,70 (1ª e 2ª parcela)

Recebimento das correspondências encaminhadas pela locatária ao Fundo, datadas de 11 de março de 2021, informando a respeito da possibilidade de execução das multas supostamente devidas pelo Fundo, no âmbito do Pleito da Locatária (conforme definido no Compromisso de Venda e Compra), no valor total de R\$ 24.016.166,70 (vinte e quatro milhões, dezesseis mil, cento e sessenta e seis reais e setenta centavos), mediante compensação do valor devido a título de aluguel mensal no âmbito do contrato de locação, até que seja alcançado o montante total da multa, conforme fato relevante divulgado pela Administradora em 16 de março de 2021; liminarmente o Fundo obteve êxito no pleito judicial de evitar as retenções sobre o aluguel.

Motivos das Retenções

Retenção por conta do PAR:

Instauração do processo administrativo de responsabilização – **PAR nº 53180.002348/2021-60 (“PAR”)**, conforme Comunicado ao Mercado por essa Administradora no dia 29 de janeiro de 2021, cuja íntegra segue anexa ao Compromisso de Venda e Compra, o qual tem como corréis as empresas BII Investimentos Imobiliários S.A. e BII Log Empreendimentos Imobiliários S.A., que gerou o entendimento do Comprador de que existe uma possibilidade de a Locatária conseguir impactar os aluguéis e/ou de qualquer forma impor ônus à atual proprietária do Imóvel por conta desse processo. Assim, somente em vista desse entendimento do Comprador e considerando que o aluguel foi utilizado para determinação do Preço de Venda, foi definida uma retenção no limite de R\$ 70milhões, a ser utilizada exclusivamente para recompor os ônus eventualmente impostos ao Comprador no curso da locação.

Retenção da 3ª parcela, limitada a R\$ 70milhões:

Caso as demandas decorrentes do Pleito da Locatária e/ou do PAR não sejam encerradas definitivamente ou não haja a solução de tais demandas até a outorga da escritura definitiva, o Comprador depositará em uma conta *escrow* de sua titularidade parte do Preço de Venda equivalente ao valor em aberto relativamente às demandas decorrentes do Pleito da Locatária e/ou do PAR, limitado a, no máximo, R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), incluindo os valores eventualmente retidos nas 2 primeiras parcelas.

Declarações Finais

O PAR é um processo administrativo contra a BII Investimentos Imobiliários S.A. e BII Log Empreendimentos Imobiliários S.A. e somente afeta o Fundo em caso de alteração dos valores de locação, que foram utilizados como premissa do preço de venda.

Os membros do Comitê de Investimento foram ou são sócios dessas empresas.

Somente haverá liberação de valores da conta *escrow* em favor do Fundo após o encerramento definitivo do PAR e eventuais outros desdobramentos.

Mesmo que haja solução do Pleito da Locatária em favor do Fundo, os valores deverão permanecer integralmente depositados na conta *escrow* até o encerramento definitivo do PAR e eventuais outros desdobramentos.

Caso haja encerramento definitivo do PAR e eventuais outros desdobramentos antes de solucionado o Pleito da Locatária, deverá haver a liberação parcial dos valores depositados na *escrow* relativos ao PAR, que correspondem ao valor original de R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais).

Declarações Finais

Deste modo, é importante observar que o limite da indenização pelo PAR corresponde a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) e que, se a soma das indenizações for superior a R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), o valor excedente não será arcado pelo Fundo.

Os valores referentes ao processo de arbitragem com a construtora permanecem 100% com o Fundo e não afetaram o valor da venda, mas poderá afetar o retorno dos investidores negativa ou positivamente, dependendo do resultado final da arbitragem.

Essa apresentação é resumida e ilustrativa.

Essa Apresentação não substitui a leitura e análise do Material Completo da Convocação da Assembleia.

Quaisquer dúvidas pertinentes ao Fundo e/ou a esta Consulta Formal poderão ser esclarecidas pelo e-mail: RI-VAM@bv.com.br.

FII BII BTS – Contatos



E-MAIL

#VAM-IAC@bv.com.br e 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 | [Brazil](#)



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.bancobv.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).