



São Paulo – SP, 27 de abril de 2021

Ref.: DETALHAMENTO DA ADMINISTRADORA PARA A ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VOTORANTIM BII BTS – FII

Prezado Senhor(a),

A **VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT D.T.V.M. LTDA.**, com sede na capital do Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 11º Andar, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.384.738/0001-98 ("Administradora") na qualidade de administradora do **Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 23.120.006/0001-06 ("Fundo"), vem, pela presente, apresentar a V.Sa., na qualidade de cotista do Fundo ("Cotista"), o seguinte detalhamento da Administradora acerca da matéria a ser apreciada na **Assembleia Geral Extraordinária** do Fundo, **cuja deliberação será tomada de forma não presencial, por meio de consulta formal** ("Consulta Formal") e **cuja apuração ocorrerá no dia 12 de maio de 2021** ("Assembleia"), conforme facultado pelo item 12.5 do regulamento do Fundo e pelo artigo 21 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução CVM 472"), conforme alterada.

Em 27 de abril de 2021, foi enviada aos Cotistas a convocação da Consulta Formal para a Assembleia, para deliberação da única matéria indicada abaixo:

- 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).

Em relação à matéria acima, a Administradora esclarece aos Cotistas que:

(i) as novas condições comerciais foram negociadas pelo Comitê de Investimento do Fundo com o Comprador e foram expressamente aprovadas pelo referido comitê, conforme documento anexo à presente (**Anexo A**);

(ii) as novas exigências feitas pelo Comprador ocorreram em razão: (a) do recebimento, pelo Fundo, das correspondências encaminhadas pela atual locatária do Imóvel, a Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, inscrita no CNPJ/ME sob o nº. 34.028.316/0001-03 ("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 Contrato), no valor total de R\$ 24.016.166,70 (vinte e quatro milhões de 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

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).



relevante divulgado pela Administradora em 16 de março de 2021; e (b) da instauração do processo administrativo de responsabilização – PAR nº 53180.002348/2021-60 (“PAR”), cuja íntegra segue anexa ao Contrato, o qual tem como corréas as empresas BII Investimentos Imobiliários S.A. e BII Log Empreendimentos Imobiliários S.A., uma vez que o Comprador vislumbrou uma possibilidade de a Locatária conseguir impactar os aluguéis e/ou de qualquer forma impor ônus à atual proprietária do Imóvel. Assim, somente em vista desse entendimento do Comprador e, considerando que o aluguel foi utilizado para determinação do Preço de Venda, a Administradora concordou em submeter à apreciação dos Cotistas as novas condições comerciais abaixo detalhadas, exclusivamente para recompor os ônus eventualmente impostos ao Comprador no curso da locação, observado sempre o limite de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais):

(ii.1) Autorização para que o Comprador possa realizar a retenção do montante equivalente a R\$ 12.008.083,35 (doze milhões oito mil e oitenta e três reais e trinta e cinco centavos) da primeira parcela do Preço de Venda, em decorrência das correspondências referidas na alínea (a) do item (ii) acima;

(ii.2) Na hipótese de o Pleito da Locatária não ser encerrado definitivamente ou de não haver solução das demandas decorrentes do Pleito da Locatária até o pagamento da segunda Parcela do Preço de Venda (conforme definido no Contrato), autorização para o Comprador reter, da referida segunda parcela, o montante necessário para completar o valor de R\$ 12.008.083,35 (doze milhões oito mil e oitenta e três reais e trinta e cinco centavos), ou seja, a retenção ocorrerá exclusivamente na hipótese de o Comprador precisar utilizar parte ou a integralidade do montante de R\$ 12.008.083,35 (doze milhões oito mil e oitenta e três reais e trinta e cinco centavos) retido da primeira Parcela do Preço de Venda (conforme definido no Contrato) para fazer frente a eventual aluguel não pago pela Locatária em razão da compensação;

(ii.3) Autorização para que o Comprador possa reter do valor da última parcela do Preço de Venda os valores correspondentes ao montante decorrente das eventuais suspensões/compensações/deduções/revisões realizadas pela Locatária (observado o limite acima referido de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais)) em decorrência das demandas (incluídas as demandas diretas e/ou aquelas decorrentes de penalidades ou multas impostas ao Fundo e/ou a terceiros de forma a impactar diretamente o Comprador) relacionadas às questões discutidas no Pleito da Locatária e/ou no PAR, na medida em que afetem o Imóvel e/ou o Comprador até a outorga da escritura definitiva de venda e compra do Imóvel, seja (a) mediante a suspensão ou compensação dos pagamentos de aluguel ou redução de seu valor em razão, por exemplo mas não de forma exaustiva, de dedução de penalidades impostas ou pleiteadas pela Locatária ou de revisão do valor do aluguel no âmbito das referidas demandas; e/ou (b) mediante a imposição de obrigações ou ônus adicionais para o Comprador no contrato de locação, e excluindo-se expressamente eventuais danos morais e/ou danos à imagem decorrentes de questões relativas ao Pleito da Locatária e/ou ao PAR que sejam de comprovado conhecimento do Comprador antes da assinatura do Contrato;

(ii.4) 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 pública definitiva de venda e compra do

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).



Imóvel, autorização para que o Comprador deposite em uma conta vinculada (*escrow account*) 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 nos termos dos itens (ii.1) e (ii.2);

(ii.5) A liberação dos valores depositados na conta *escrow* para o Fundo dependerá do encerramento definitivo ou da solução das demandas decorrentes do Pleito da Locatária e/ou do PAR, mediante comprovação através dos documentos abaixo referidos:

- a) encerramento favorável definitivo do PAR, mediante arquivamento definitivo ou trânsito em julgado de eventual decisão judicial discutindo o objeto do PAR, sem que haja eventuais outros desdobramentos pendentes cujo objeto seja relacionado aos fatos do PAR, sem necessidade de pagamento pelo Comprador ou pelo Fundo de qualquer indenização à Locatária. Nesta hipótese, deverá ser liberado em favor do Fundo o montante de R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais), acrescido dos rendimentos proporcionais correspondentes a esse montante. Por outro lado, caso haja condenação definitiva dos acusados do PAR, com reflexos de qualquer natureza no contrato de locação, o valor correspondente à referida condenação, conforme valor arbitrado na decisão definitiva e irrecorrível, deverá ser resgatado da conta *escrow* para fins desse pagamento, até o limite de R\$ 46.000.000,00 (quarenta e seis milhões de reais), devendo o saldo remanescente (se houver) ser liberado em favor do

Fundo, acrescido dos rendimentos proporcionais correspondentes. Caso haja condenação definitiva dos acusados do PAR, com reflexos de qualquer natureza no contrato de locação, e o valor existente na conta *escrow* seja insuficiente para pagamento da referida condenação, o Comprador deverá arcar com referida diferença;

- b) apresentação de solução do Pleito da Locatária, desde que após o encerramento definitivo do PAR e eventuais outros desdobramentos, nos termos previstos no item a) acima. Nesta hipótese, deverá ser liberado em favor do Fundo o montante de R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais), subtraídos desse montante eventuais valores que tenham sido descontados pelo Comprador, até o encerramento. O montante liberado será acrescido dos rendimentos proporcionais correspondentes. Caso haja condenação judicial definitiva relativa ao Pleito da Locatária, o valor correspondente à referida indenização deverá ser resgatado da conta *escrow* para fins desse pagamento, devendo o restante, se houver, ser liberado em favor do Fundo, acrescido dos rendimentos proporcionais correspondentes. Caso haja condenação judicial definitiva relativa ao Pleito da Locatária, com reflexos de qualquer natureza no contrato de locação, e caso o valor existente na conta *escrow* seja insuficiente para pagamento da referida condenação, o Comprador deverá arcar com referida diferença;

(ii.6) Assim sendo, somente haverá liberação de valores da conta *escrow* em favor do Fundo após o encerramento definitivo do PAR e eventuais outros desdobramentos, na forma prevista no item (ii.5), alínea “a)”

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).



acima, sendo que, 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. No entanto, 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). 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;

(iii) as autorizações de retenções referidas no item (ii) acima não representam qualquer vinculação do Fundo e/ou da Administradora ao PAR, nem tampouco a assunção de qualquer responsabilidade em relação a tal processo, sendo certo que os ônus assumidos pelo Fundo no Contrato se limitam exclusivamente aos ônus que poderiam lhe ser impostos caso permanecesse na condição de proprietário do Imóvel, destacado que no Contrato ainda foi estabelecido um limite máximo de R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais), o qual não existiria caso o Fundo permanecesse proprietário do Imóvel;

(iv) em relação ao ponto (iii) acima, a Administradora esclarece: (a) que todos os eventos que deram origem ao PAR ocorreram durante o ano de 2015, sendo certo que o Fundo adquiriu o Imóvel somente em 2018; e (b) que, por ocasião da aquisição do Imóvel, a Administradora avaliou de forma detalhada e exaustiva todos os documentos cabíveis no curso da sua diligência legal e que tais informações foram complementadas por todas as declarações e garantias cabíveis prestadas pelos então proprietários do Imóvel;

(v) a possibilidade de ocorrência das retenções referidas no item (ii) acima podem se prolongar por bastante tempo, considerando que tais processos e seus desdobramentos podem perdurar por muito anos;

(vi) os membros do Comitê de Investimentos do Fundo são ou foram sócios das empresas corréis do PAR; e

(vii) em relação ao Pleito da Locatária (conforme definido no Contrato), após o recebimento das notificações referidas no fato relevante publicado em 16 de março de 2021, foi obtida decisão liminar em favor do Fundo, em 30 de março de 2021, determinando à Locatária que se abstenha de reter pagamentos dos aluguéis devidos ao Fundo no âmbito do contrato de locação para pagamento das multas arbitradas nos Processos Administrativos – PA nº 53123.001191/2020-59 e 53123.043826/2020-95.

Quaisquer dúvidas adicionais poderão ser esclarecidas pelo e-mail: RI-VAM@bv.com.br.

Atenciosamente,

VOTORANTIM ASSET MANAGEMENT D.T.V.M. LTDA.

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).



ANEXO A

APROVAÇÃO PELO COMITÊ DE INVESTIMENTOS DO FUNDO

(Folha de rosto)

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).