

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

CNPJ/MF nº 23.120.006/0001-06

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
REALIZADA EM 17 DE DEZEMBRO DE 2018

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL: 17 de dezembro de 2018, às 09:50 horas, na sede social da administradora do Fundo, Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda., na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Condomínio Rochaverá, Torre A, 11º andar, São Paulo – SP (“Administradora”).

2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA: Dispensada a convocação em virtude da presença de cotistas detentores da totalidade das cotas do Fundo (“Cotistas” e “Cotas”, respectivamente)

3. COMPOSIÇÃO DA MESA: Luiz Armando Monteiro Sedrani, Presidente; Eduardo Tadeu Cirillo, Secretário.

4. ORDEM DO DIA:

(I) Aprovação da emissão de 321.428 (trezentos e vinte e um mil, quatrocentos e vinte e oito) novas cotas do Fundo (“Novas Cotas”), no valor total de R\$40.000.019,04 (quarenta milhões e dezenove reais e quatro centavos), sendo que (i) 150.000 (cento e cinquenta mil) serão Cotas Seniores, totalizando R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais); (ii) 21.428 (vinte e um mil, quatrocentos e vinte e oito) serão Cotas Subordinadas Classe A, totalizando R\$ 10.000.019,04 (dez milhões, dezenove reais e quatro centavos); (iii) 150.000 (cento e cinquenta mil) serão Cotas Subordinadas Classe B – 2ª. Série, totalizando R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais);

(II) Aprovação, em decorrência da emissão das Novas Ações, do desdobramento da totalidade das Cotas Mezanino, pelo qual cada Cota Mezanino existente passará a ser representada por 1,14651965811965800

Cotas Mezanino, de forma a garantir que a totalidade das Cotas Mezanino represente 20% (vinte por cento) das Cotas emitidas do Fundo quando da amortização, do cancelamento e/ou do resgate da totalidade das Cotas Seniores ("Desdobramento das Cotas Mezanino");

(III) Adaptar o Regulamento do Fundo para prever a emissão das Novas Cotas e o Desdobramento das Cotas Mezanino;

(IV) Ajustar as regras referentes aos pagamentos do Parâmetro de Rentabilidade das Cotas;

(V) Alterar o capítulo 6 a 8 do Regulamento do Fundo para ajustar as regras referentes ao Pagamento do Parâmetro de Rentabilidade das Cotas;

(VI) Alterar o artigo 13.1 para fixar o valor cobrado de Taxa de Administração;

(VII) Alterar o artigo 13.1.1 para ajustar a data de cobrança da Taxa de Administração; e

(VI) A outorga de autorização ao Fundo e à Administradora, com vistas a adotar todos e quaisquer atos e a assinar todos e quaisquer documentos necessários à implementação e formalização das deliberações acima, incluindo a assinatura de documentos.

6. DELIBERAÇÕES: Aberta a assembleia, após esclarecimentos, deu-se início à discussão das matérias constantes da ordem do dia, e os Cotistas presentes, representando a totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, deliberaram, por unanimidade, sem quaisquer restrições:

I) Aprovar a emissão de 321.428 (trezentos e vinte e um mil, quatrocentos e vinte e oito) Novas Cotas, bem como os termos e condições da oferta pública das Novas Cotas, cujos recursos serão utilizados para finalização das obras do Centro de Distribuição do Ativo Alvo do Fundo, conforme segue ("Nova Emissão"):

- a) Início da Nova Emissão:** 17 de dezembro de 2018;
- b) Espécie de Distribuição:** Oferta Pública com Esforços Restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
- c) Número de Novas Cotas emitidas:** 321.428 (trezentos e vinte e um mil, quatrocentos e vinte e oito) Novas Cotas, no valor total de R\$40.000.019,04 (quarenta milhões e dezenove reais e quatro centavos), sendo que (i) 150.000 (cento e cinquenta mil) serão Cotas Seniores, totalizando R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais); (ii) 21.428 (vinte e um mil, quatrocentos e vinte e oito) serão Cotas Subordinadas Classe A, totalizando R\$ 10.000.019,04 (dez milhões, dezenove reais e quatro centavos); (iii) 150.000 (cento e cinquenta mil) serão Cotas Subordinadas Classe B – 2ª. Série, totalizando R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais);
- d) Valor Total da Nova Emissão:** R\$40.000.019,04 (quarenta milhões e dezenove reais e quatro centavos).
- e) Condições de Subscrição e Integralização:** A subscrição das Cotas ocorrerá na presente data pelos atuais cotistas, conforme respectiva participação no Fundo, observado o exercício do direito de preferência previsto no Regulamento. As integralizações das Cotas Seniores, Cotas Subordinadas Classe A e Cotas Subordinadas Classe B – 2ª Série ocorrerão exclusivamente em moeda corrente nacional, conforme chamadas de capital realizadas pela Administradora, nos termos de Compromisso de Investimento firmado com os Cotistas.
- f) Destinação dos Recursos:** finalização das obras do Centro de Distribuição do Ativo Alvo do Fundo.

II) Aprovar, por unanimidade, em decorrência da emissão das Novas Ações e de forma a garantir que a totalidade das Cotas Mezanino represente

20% (vinte por cento) das Cotas emitidas do Fundo quando da amortização, do cancelamento e/ou resgate da totalidade das Cotas Seniores, o desdobramento da totalidade das Cotas Mezanino de emissão do Fundo, na proporção de 1,14651965811965800 Cotas Mezanino para cada Cota Mezanino existente, passando de 292.500 (duzentas e noventa e duas mil e quinhentas) para 335.357 (trezentas e trinta e cinco mil, trezentas e cinquenta e sete) Cotas Mezanino. Fará jus ao recebimento das Cotas Mezanino desdobradas aquele que for Cotista Mezanino na data da realização do desdobramento pela Administradora, sendo que o desdobramento poderá ser realizado, a critério da Administradora, até 28 de fevereiro de 2019.

III) Em virtude da aprovação da Nova Emissão e do Desdobramento das Cotas Mezanino, aprovar a alteração do Regulamento do Fundo, nos termos do documento anexo, para refletir a realização da Nova Emissão e o Desdobramento das Cotas Mezanino.

IV) Aprovar a inclusão do artigo 6.4.1, conforme redação abaixo, para ajustar o procedimento referente ao Pagamento de Rendimento das Cotas Seniores:

6.4.1 *A cada Data de Pagamento de Rendimento das Cotas Seniores, o valor a ser pago aos Cotistas Seniores a título de Rendimento das Cotas Seniores deverá ser exatamente equivalente ao percentual de 70% (setenta por cento) do valor total dos Rendimentos a ser pago pelo Fundo na respectiva Data de Pagamento de Rendimento, exceto quando o pagamento dos Rendimentos das Cotas Seniores exceder o Benchmark acumulado, hipótese em que o valor que exceder o Benchmark acumulado até o limite equivalente ao percentual de 70% (setenta por cento) do valor total dos Rendimentos, será distribuído aos Cotistas Subordinado Classe B, sendo este procedimento observado até que ocorra a amortização total das Cotas Seniores. Salvo nas hipóteses de (i) amortização e/ou cancelamento da totalidade das Cotas Seniores num mesmo ato, (ii) liquidação do Fundo com consequente resgate total das Cotas Seniores, conforme previsto neste Regulamento e/ou (iii) deliberação por voto da maioria*

dos cotistas presentes em Assembleia Geral de Cotistas, os Cotistas Seniores não poderão receber do Fundo, no período entre cada Data de Pagamento de Rendimento das Cotas Seniores, mais do que 70% (setenta por cento) do valor total dos Rendimentos a ser pago pelo Fundo no respectivo período entre as Datas de Pagamento de Rendimento, considerando-se tanto os recebimentos a título de Rendimento das Cotas Seniores como os recebimentos a título de amortização das Cotas Seniores. Para fins de esclarecimento, em hipótese alguma o Rendimento será utilizado para a amortização de Cotas Seniores, mas o valor recebido pelas Cotas Seniores a título de amortização deverá ser considerado para fins da limitação prevista neste item 6.4.1.

V) Em virtude da deliberação anterior, aprovar a exclusão do artigo 6.5.2 existente, com a consequente renumeração dos artigos, alteração do artigo 6.6.2, alteração dos artigos 7.4.1 e 8.4.1, bem como inclusão do artigo 9.5.1, conforme segue.

"6.6.2 Após o resgate e/ou a amortização integral das Cotas Seniores, as cotas que tiverem seu valor igual a zero serão imediatamente canceladas e o Fundo passará automaticamente a ter classe única de Cotas e, nesta hipótese, todas as cotas remanescentes, sejam as Cotas Mezanino ou as Cotas Subordinadas, passarão imediatamente a ter iguais direitos e obrigações, sem qualquer preferência em relação ao recebimento de resultado, amortização, resgate na liquidação do Fundo ou diferenciação de direitos de voto.

[...]

7.4.1 *Sujeito à preferência no recebimento de Rendimentos das Cotas Seniores, nos termos do Capítulo **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Regulamento, a declaração de rendimentos das Cotas Mezanino deverá corresponder a um valor equivalente a 20% (vinte por cento) dos Rendimentos distribuíveis pelo Fundo na respectiva Data de Pagamento de Rendimento*

[...]

8.4.1 *Sujeito à preferência no recebimento de Rendimentos das Cotas Seniores e das Cotas Mezanino, nos termos dos Capítulos **Erro! Fonte de referência não encontrada.** e **Erro! Fonte de referência não encontrada.** deste Regulamento, a declaração de rendimentos das Cotas Subordinadas Classe A deverá corresponder a um valor equivalente a 10% (dez por cento) dos Rendimentos distribuíveis pelo Fundo na respectiva Data de Pagamento de Rendimento.*

[...]

8.6.1 *A declaração de rendimentos das Cotas Subordinadas Classe B será no valor do Resultado Total Declarado subtraído o total do pagamento de Rendimentos das Cotas Seniores, das Cotas Mezanino e das Cotas Subordinadas Classe A, observado o disposto no item 6.4.1.*

[...]

9.5.1. *Considerando as obrigações de integralização assumidas pelos Cotistas Subordinados Classe B, as Cotas Subordinadas Classe B 1ª Série somente poderão ser negociadas em conjunto com as Cotas Subordinadas Classe B 2ª Série, de forma proporcional, garantindo que o novo cotista que adquirir assuma as Cotas Subordinadas Classe B 1ª Série assumas as obrigações de integralização das Cotas Subordinadas Classe B 2ª Série.”*

VI) Fixar o valor da taxa de administração em R\$47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos reais) mensais, corrigidos anualmente pelo IPCA. Desta forma a redação do artigo 13.1 passa a vigorar conforme segue:

"13.1. Taxa de Administração. *A Administradora receberá, pelos serviços de administração, gestão e escrituração do Fundo, a remuneração fixa de R\$47.500,00 (quarenta e sete mil e quinhentos reais) mensais, corrigidos anualmente pelo IPCA.”*

VII) Alterar a data de pagamento da Taxa de Administração do Fundo, de forma a prever que o pagamento ocorrerá até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente. Dessa forma, a redação do Artigo 13.1.1 do Regulamento passa a vigor da seguinte forma:

"13.1.1. A Taxa de Administração será apropriada diariamente adotando-se o critério "pro-rata" dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 dias úteis, e cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente."

VIII) Aprovar a outorga de autorização ao Fundo e à Administradora do Fundo, com vistas a adotar todos e quaisquer atos e a assinar todos e quaisquer documentos necessários à implementação e formalização das deliberações acima.

7. ENCERRAMENTO: **a)** Tendo em vista a presença da totalidade dos Cotistas do Fundo, estes dispensam a Administradora do envio do resumo das decisões tomadas na presente assembleia. **b)** O Sr. Presidente franqueou o uso da palavra, não havendo, todavia, nenhuma manifestação. **c)** Os trabalhos foram suspensos para a lavratura da presente ata, que tendo sido lida e achada conforme, vai assinada pelos presentes.

[Continua na próxima página]

[Continuação da ata da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo de Investimento Imobiliário Votorantim BII BTS – FII, realizada em 17 de dezembro de 2018]

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

São Paulo, 17 de dezembro de 2018.

Luiz Armando Monteiro Sedrani

Presidente

Eduardo Tadeu Cirillo

Secretário