

BTSP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 36.089.375/0001-83

BTSG11

Código ISIN: BRBTSGCTF005

FATO RELEVANTE

A INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada e habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.432, expedido em 9 de dezembro de 2013 (“Administrador”), na qualidade de instituição administradora do **BTSP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.089.375/0001-83 (“Fundo”), vem, pela presente, comunicar o quanto segue:

Investimentos adicionais no Empreendimento investido pelo Fundo. O Administrador recebeu da **Aryzta do Brasil Alimentos Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.336, 3º e 4º andares, CEP: 01451-001, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 57.016.578/0001-53 (“Locatária”), na qualidade de locatária do empreendimento imobiliário integrante da carteira de investimentos do Fundo, localizado cidade de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, na Avenida dos Alecrins, Distrito Industrial (“Empreendimento”), solicitações de determinados ajustes nos projetos e no memorial descritivo de desenvolvimento do Empreendimento, acarretando o aumento do custo total de obras para a conclusão do Empreendimento, bem como dos valores a serem pagos, pela Locatária, a título de aluguel do Empreendimento, nos termos do “*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel Não Residencial, com Construção sob Encomenda de Uma Planta Industrial, na Modalidade ‘Built to Suit’, Sujeito ao Art. 54-A da Lei Federal Nº 8.245/91 e Outras Avenças*”, celebrado entre o Fundo, a Locatária e a **AF BTS I Empreendimentos Imobiliários S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Raja Gabágia, nº 3.320, 6º andar, sala 4, bairro Estoril, CEP 30.494.310, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 32.145.421/0001-05, na qualidade de coproprietário do Empreendimento, em conjunto

com o Fundo (“Contrato de Locação” e “Coproprietário”, respectivamente). Tais ajustes nos projetos representam um aporte adicional, pelo Fundo, de R\$ 3.002.400,00 (três milhões, dois mil e quatrocentos reais) para a conclusão das obras do Empreendimento, ao passo que os valores remanescentes seriam aportados pelo Coproprietário.

Concessão de Carência. Adicionalmente ao aumento do valor de investimento descrito acima, em virtude dos custos adicionais a serem incorridos com as obras do Empreendimento, a Locatária solicitou a concessão de um prazo de carência adicional de 3 (três) meses para o início do pagamento dos aluguéis, devido ao atraso na chegada de equipamentos para início de suas operações no Empreendimento.

Assim, após negociação junto à Locatária foi negociado um valor adicional de locação ao Fundo de R\$44.821,60 (quarenta e quatro mil, oitocentos e vinte e um reais e sessenta centavos) pelos: (i) investimentos adicionais; e (ii) pela concessão de carência de 3 (três) meses. Tal acréscimo de locação representa um *cap rate* sobre o novo investimento de 10,95% (dez inteiros e noventa e cinco centésimos por cento) ao ano, sendo essa taxa superior à taxa de retorno pelo investimento já realizado pelo Fundo até o presente momento.

O desenho abaixo resume as condições atuais do investimento do Fundo no Empreendimento e as condições aplicáveis após a realização dos investimentos adicionais aqui indicados:



Considerando o fato do *cap rate* do investimento adicional do Fundo no Empreendimento ser mais atrativo que o *cap rate* do investimento alvo previsto quando do investimento no Empreendimento, o novo aporte resultará em uma melhora global no retorno do investimento no Empreendimento, tendo o Consultor Imobiliário recomendado ao Administrador a realização de nova emissão de cotas do Fundo (“Cotas”), no valor de R\$ 3.002.400,00 (três milhões, dois mil e quatrocentos reais), e o correspondente aporte, pelo Fundo, em conjunto com o Coproprietário, dos valores referentes aos custos de obras adicionais do Empreendimento, proporcionalmente à participação de cada um no Empreendimento.

2. 2ª Emissão de Cotas do Fundo

Na presente data, de acordo com o artigo 37 do Regulamento, o Administrador, seguindo a recomendação do Consultor Imobiliário acima descrita, deliberou a emissão de novas Cotas, dentro do limite do capital autorizado do Fundo (“Capital Autorizado”), que corresponderão à 2 (segunda) emissão de Cotas do Fundo (“2ª Emissão”), a qual terá as seguintes características:

- **Montante da 2ª Emissão:** R\$ 3.002.400,00 (três milhões, dois mil e quatrocentos reais), podendo ser diminuído em virtude da colocação parcial descrita abaixo;
- **Quantidade de Cotas da 2ª Emissão:** 30.024 (trinta mil e vinte e quatro) Cotas, podendo ser diminuída em virtude da colocação parcial descrita abaixo;
- **Preço de Emissão das Cotas da 2ª Emissão:** R\$ 100,00 (cem reais) por cada Cota, não sendo cobrada qualquer taxa de ingresso para a subscrição;
- **Colocação Parcial e Montante Mínimo da 2ª Emissão:** Será admitida a colocação parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo correspondente a 30.000 (trinta mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), de forma que as Cotas não subscritas pelos Cotistas poderão ser canceladas automaticamente pelo Administrador. Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes ao montante mínimo acima indicado, a 2ª Emissão será cancelada;

- **Montante Mínimo por Investidor:** O montante mínimo a ser subscrito e integralizado por cada investidor corresponderá a R\$ 100,00 (cem reais), equivalente a 1 (uma) Cota da 2ª Emissão;
- **Destinação dos Recursos da 2ª Emissão:** Os recursos líquidos da 2ª Emissão serão destinados para cobrir o valor proporcional aplicável ao Fundo dos custos de obras adicionais do Empreendimento;
- **Número de Séries da 2ª Emissão:** A 2ª Emissão será realizada em série única;
- **Forma de Colocação da 2ª Emissão:** As Cotas da 2ª Emissão serão objeto de colocação privada, exclusivamente perante os atuais Cotistas do Fundo, na proporção das Cotas atualmente detidas pelos referidos Cotistas, sem a realização de qualquer esforço de venda. Adicionalmente, no âmbito da 2ª Emissão, os Cotistas poderão manifestar sua intenção de subscrever e integralizar as eventuais sobras de Cotas da 2ª Emissão que os demais Cotistas não manifestem sua intenção de subscrever e integralizar no âmbito da 2ª Emissão até o Prazo Limite para Manifestação dos Cotistas (conforme definido abaixo) (“Sobras”). As Sobras serão rateadas proporcionalmente à participação que cada Cotista interessado na subscrição e integralização das Sobras detenha no Fundo, sendo que o referido rateio será informado ao respectivo Cotista até o dia 1º de julho de 2021 (inclusive);
- **Período de Colocação:** Os Cotistas deverão confirmar, ao Administrador, sua intenção de exercer seu direito de preferência, de modo a subscrever e integralizar as Cotas da 2ª Emissão que lhe forem atribuídas, de acordo com a quantidade de Cotas atualmente detidas, assim como sua intenção de participar do rateio para a subscrição e integralização das eventuais Sobras, até o dia 30 de junho de 2021 (inclusive) (“Prazo Limite para Manifestação dos Cotistas”). As Cotas da 2ª Emissão e eventuais Sobras deverão ser subscritas e integralizadas pelos Cotistas no dia 2 de julho de 2021 (“Data de Liquidação da 2ª Emissão”);
- **Procedimento para Subscrição e Integralização das Cotas da 2ª Emissão:** Os atuais Cotistas do Fundo deverão confirmar, ao Administrador, sua intenção de exercer seu direito de preferência, de modo a subscrever e integralizar as Cotas da 2ª Emissão que lhe forem atribuídas, de acordo com a quantidade de Cotas atualmente detidas, assim como sua intenção de participar do rateio para a subscrição e integralização

das eventuais Sobras, por e-mail, para o endereço admfundos@interdtvm.com.br, até o Prazo Limite para a Manifestação dos Cotistas. Excepcionalmente, por se tratar de uma colocação privada de Cotas, o procedimento de subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão será realizado direta e exclusivamente com a instituição administradora e com o escriturador do Fundo, de modo que não serão aceitas quaisquer comunicações, ordens ou instruções enviadas pelos Cotistas por meio da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3. A subscrição das Cotas da 2ª Emissão, pelos Cotistas, incluindo as Cotas da 2ª Emissão referentes às eventuais Sobras que sejam atribuídas ao Cotista será formalizada mediante a assinatura de boletim de subscrição. As Cotas serão integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Cotista, na Data de Liquidação da 2ª Emissão, na forma a ser definida no respectivo boletim de subscrição;

- **Tipo de Distribuição:** Primária;
- **Público-Alvo da Oferta da 2ª Emissão:** As Cotas da 2ª Emissão poderão ser subscritas exclusivamente pelos atuais Cotistas do Fundo;
- **Direito de Preferência:** As Cotas da 2ª Emissão serão destinadas exclusivamente aos atuais Cotistas do Fundo, considerando o fator de proporção para subscrição de Novas Cotas, equivalente a **0,0403006711409**, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo), sendo certo que **(a)** será garantido o direito de cada Cotista subscrever e integralizar, no mínimo, 1 (uma) Cota no âmbito da 2ª Emissão; **(b)** não haverá direito à subscrição e integralização de frações de Cotas no âmbito da 2ª Emissão. Tendo em vista o fato de se tratar de uma colocação privada, destinada exclusivamente aos atuais Cotistas, não será permitida a negociação dos direitos de preferência dos Cotistas na subscrição e integralização das Cotas da 2ª Emissão;
- **Direitos das Cotas:** As Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do Fundo; e

- **Distribuidor:** As Cotas da 2ª Emissão serão objeto de colocação privada, exclusivamente junto aos atuais Cotistas do Fundo, de modo que não será realizado qualquer esforço de venda no mercado e não haverá a participação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

As demais características da 2ª Emissão encontram-se definidas e descritas no instrumento de deliberação do Administrador que deliberou sobre a 2ª Emissão (“Instrumento de Deliberação”) e no suplemento ao Regulamento referente à 2ª Emissão, anexo ao Instrumento de Deliberação (“Suplemento da 2ª Emissão”), disponíveis para consulta na página do Fundo no sistema Fundos.Net (acessível pelo link <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFund=36098375000183>).

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS DA 2ª EMISSÃO OU UMA OFERTA DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO. ESTE FATO RELEVANTE NÃO CONSTITUI UMA OFERTA, CONVITE OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA AQUISIÇÃO DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO. NEM ESTE FATO RELEVANTE, NEM QUALQUER INFORMAÇÃO AQUI CONTIDA, CONSTITUIRÃO A BASE DE QUALQUER CONTRATO OU COMPROMISSO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA 2ª EMISSÃO E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA COLOCAÇÃO PRIVADA DAS COTAS DA 2ª EMISSÃO. AS COTAS DA 2ª EMISSÃO SÃO DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AO SEU PÚBLICO-ALVO, QUAL SEJA, OS ATUAIS COTISTAS DO FUNDO.

O FUNDO, O ADMINISTRADOR E O CONSULTOR IMOBILIÁRIO RECOMENDAM QUE OS COTISTAS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA 2ª EMISSÃO LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE, DO INSTRUMENTO DE DELIBERAÇÃO E DO SUPLEMENTO DA 2ª EMISSÃO, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

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

Belo Horizonte, 25 de junho de 2021.

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
na qualidade de instituição administradora do
BTSP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII