

FATO RELEVANTE**BTSP II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

CNPJ nº 36.930.464/0001-44

Código ISIN nº BRBTSICTF001

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 13.432, de 9 de dezembro de 2013, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.945.670/0001-46, na qualidade de administrador do Fundo ("Administrador") **BTSP II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.930.464/0001-44 ("Fundo"), vem comunicar aos cotistas ("Cotistas") e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi formalizado o "Ato do Administrador para Aprovação da 2ª (segunda) Emissão de Cotas do BTSP II Fundo de INVESTIMENTO imobiliário – FII" que aprovou a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, em série única ("2ª Emissão"), bem como a realização da oferta pública de distribuição das cotas da 2ª Emissão, a ser realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob o regime de garantia firme parcial de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476") e da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta Restrita"), de acordo com os principais termos e condições:

Colocação

A Oferta Restrita consistirá em oferta pública de distribuição, com esforços restritos, sob regime de garantia firme parcial de colocação, a ser coordenada pelo próprio Administrador ("Coordenador Líder"), podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição de que trata o artigo 19, *caput*, da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

Público-alvo

A Oferta Restrita será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Investidores Profissionais"). Os Cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência não precisarão ter condição de Investidor Profissional.

Quantidade de Novas Cotas

Serão emitidas, inicialmente, até 1.085.000 (um milhão e oitenta e cinco mil) novas cotas ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), pelo Valor da Nova Cota (conforme abaixo definido), perfazendo o montante de até R\$ 105.613.900,00 (cento e cinco milhões, seiscentos e treze mil e novecentos

reais), podendo tal quantidade ser (i) aumentada em decorrência da emissão das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Valor da Nova Cota

O preço de emissão das Novas Cotas corresponderá a R\$ 97,34 (noventa e sete reais e trinta e quatro centavos) ("Valor da Nova Cota"), com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo.

Volume Total da Oferta

O valor total da emissão será de até R\$ 105.613.900,00 (cento e cinco milhões, seiscentos e treze mil e novecentos reais) ("Volume Total da Oferta"), considerando o Valor da Nova Cota, podendo o montante total da emissão ser (i) aumentado em decorrência da emissão das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido).

Novas Cotas Adicionais

O Administrador, com a prévia concordância do Consultor Imobiliário (conforme definido no Regulamento), poderá optar acrescentar o Volume Total da Oferta em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 217.000 (duzentas e dezessete mil) Novas Cotas ("Novas Cotas Adicionais"). As Novas Cotas Adicionais poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Restrita.

Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 150.000 (cento e cinquenta mil) Novas Cotas, correspondente ao montante de R\$ 14.601.000,00 (catorze milhões e seiscentos e um mil reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e do artigo 5-A da Instrução CVM nº 476 ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) da Oferta Restrita deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta Restrita será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta Restrita.

Registro para Distribuição e Negociação

As Novas Cotas objeto da Oferta Restrita serão registradas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"). As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita, a autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição pelos Investidores Profissionais, sendo que as Novas Cotas adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitas a este prazo de restrição.

Não obstante o disposto acima, quando realizada a respectiva liquidação, o Cotista, no âmbito do Direito de Preferência, ou o Investidor Profissional, receberá recibo das Novas Cotas, correspondente à quantidade de

Novas Cotas da 2ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois da divulgação do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, da obtenção de autorização da B3 e do anúncio de distribuição dos rendimentos líquidos *pro rata* auferidos pelas aplicações do Fundo nos investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Novas Cotas, durante o processo de distribuição em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, §1º e §2º, da Instrução CVM nº 472 ("Investimentos Temporários"), sem prejuízo de aplicação dos recursos captados no âmbito da Oferta Restrita de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento do Fundo a partir do momento em que tenha sido atingido o Montante Mínimo da Oferta.

As Novas Cotas cuja integralização tenha sido realizada junto ao Escriturador não serão automaticamente negociáveis no ambiente da B3 após a sua conversão, sendo de responsabilidade de cada Cotista ou Investidor Profissional a transferência das referidas Novas Cotas para a Central Depositária B3 para permitir a sua negociação no ambiente da B3, que deverá ser realizada por meio de um agente de custódia de sua preferência. Essa transferência poderá levar alguns dias e o respectivo Investidor Profissional ou Cotista incorrerá em custos, os quais serão estabelecidos pelo agente de custódia de preferência do Cotista que realizar a transferência em questão.

Taxa de Distribuição Primária:

Será devida, pelos Cotistas no âmbito do Direito de Preferência, e pelos Investidores Profissionais, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 2,73% (dois inteiros e setenta e três centésimos por cento) sobre o Valor da Nova Cota integralizado pelo Cotista ou pelo Investidor Profissional, conforme o caso, equivalente ao valor de R\$ 2,66 (dois reais e sessenta e seis centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso; (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*); e (ii) o Volume Total da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta Restrita, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Direito de Preferência

Será assegurado aos Cotistas do Fundo detentores de cotas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil **após** a publicação deste fato relevante ("Fato Relevante") e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o exercício do direito de preferência na subscrição das Novas Cotas, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): **(i)** período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Fato Relevante, nos termos da Instrução CVM nº 472, informando os

termos e condições finais da 2ª Emissão ("Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente); **(ii)** posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Fato Relevante ("Data Base"); e **(iii)** percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência **exclusivamente** a outros Cotistas, e unicamente por meio do Escriturador e em relação às Cotas que estejam custodiadas no Escriturador, conforme procedimentos descritos neste Fato Relevante. Não será permitido aos Cotistas ceder seu Direito de Preferência por meio da B3.

Fator de Proporção

O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência é equivalente a 1,913580247, e será aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Cronograma do Direito de Preferência

Segue abaixo um cronograma estimativo sobre as datas aplicáveis ao exercício do Direito de Preferência:

#	Eventos	Data
1	• Divulgação do Ato do Administrador e do Fato Relevante	07/02/2022
2	• Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	10/02/2022
3	• Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador • Início do período para negociação do Direito de Preferência, entre Cotistas, exclusivamente no Escriturador	14/02/2022
4	• Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência na B3	24/02/2022
5	• Encerramento do período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador • Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência no Escriturador	25/02/2022
6	• Liquidação do Direito de Preferência	04/03/2022
7	• Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência • Início da Oferta Restrita	07/03/2022

Oferta Restrita

Após o atendimento do Direito de Preferência, as Novas Cotas remanescentes, inclusive em decorrência das Novas Cotas Adicionais, serão destinadas à colocação pública da Oferta Restrita junto a Investidores Profissionais.

Investimento Mínimo

Não haverá aplicação mínima por Investidor Profissional, tampouco no exercício no Direito de Preferência.

Período de Distribuição

As Novas Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de disponibilização do comunicado de início da Oferta Restrita nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476 e encerra-se com a disponibilização do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476 ("Período de Distribuição"), observado que a subscrição dos valores mobiliários objeto da Oferta Restrita deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º-A da Instrução CVM nº 476.

Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas

As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Valor da Nova Cota, na data de liquidação do Direito de Preferência, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na data de liquidação da Oferta Restrita

Destinação dos Recursos

Os recursos captados pelo Fundo por meio da 2ª Emissão serão destinados à participação em empreendimento imobiliário em Cariacica/ES, o qual consistirá na construção de dois galpões logísticos, quais sejam o Galpão 01, bem como a fase 01 do Galpão 02, para locação. O investimento se dará por meio da integralização de participação, pelo Fundo, na SPE Desenvolvedora ou novo veículo de investimento específico da qual será participante, o(a) qual, por sua vez, realizará a aquisição do imóvel e, após a conclusão da obra, irá transferi-lo por meio de operação societária ao Fundo

Posição Patrimonial do Fundo Depois da Oferta Restrita

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas da 2ª Emissão, será a seguinte:

	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta Restrita	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da 2ª Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da 2ª Emissão(*) (R\$)
Cenário 1	150.000	717.000	R\$ 70.082.269,17	R\$ 97,74
Cenário 2	1.085.000	1.652.000	R\$ 161.095.169,17	R\$ 97,51
Cenário 3	1.302.000	1.869.000	R\$ 182.217.949,17	R\$ 97,49

* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31/01/2022, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta Restrita nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a Distribuição Parcial

Cenário 2: Considerando a distribuição do Volume Total da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Volume Total da Oferta e das Novas Cotas Adicionais

É importante destacar que as potenciais alterações no valor patrimonial das Cotas ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas em 31/01/2022 sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta Restrita, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior àquele apontado na tabela acima.

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta Restrita, nos termos da regulamentação aplicável.

Belo Horizonte, 07 de fevereiro de 2022.

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador