

ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DO

BTSP II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 36.930.464/0001-44

Administrado por

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES

MOBILIÁRIOS LTDA.

No montante, considerando o valor da Taxa de Distribuição Primária, de até

R\$ 63.196.682,50

(sessenta e três milhões, cento e noventa e seis mil e seiscentos e oitenta e dois reais e cinquenta centavos)

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/025, em 03 de abril de 2023



INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“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, na qualidade de instituição intermediária líder, 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 o nº 18.945.670/0001-46 (“Coordenador Líder” e “Administrador”), e a **PROXY CONSULTORIA E GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Raja Gabaglia, nº 3.320, 4º andar, sala 418, bairro Estoril, CEP 30494-310, inscrita no CNPJ sob o nº 36.616.078/0001-82, na qualidade de consultora imobiliária do Fundo (“Consultor Imobiliário”), nos termos do §3º do artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM nº 160”), comunicam o início, na presente data, da oferta pública de até 616.553 (seiscentas e dezesseis mil e quinhentas e cinquenta e três) cotas da 3ª (terceira) emissão do **BTSP II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.930.464/0001-44 (“Fundo”, “Cotas” e “Oferta”, respectivamente), pelo valor unitário de R\$ 101,29 (cento e um reais e vinte e nove centavos) por Cota (“Valor da Nova Cota”), que somado à Taxa de Distribuição Primária de R\$ 1,21 (um real e vinte e um centavos), pelo valor unitário de R\$ 102,50 (cento e dois reais e cinquenta centavos) (“Preço por Cota”), perfazendo o montante total, considerando o Preço por Cota, de até R\$ 63.196.682,50 (sessenta e três milhões, cento e noventa e seis mil e seiscentos e oitenta e dois reais e cinquenta centavos) (“Montante Total da Oferta”), submetida ao rito de registro automático de distribuição, destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do Artigo 11 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), sob o regime de melhores esforços de colocação. A quantidade total de cotas poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), correspondente a 154.138 (cento e cinquenta e quatro mil e cento e trinta e oito) cotas, equivalentes ao montante total, considerando o Preço por Cota, de R\$ 15.799.145,00 (quinze milhões, setecentos e noventa e nove mil e cento e quarenta e cinco reais), e serão destinadas a atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta (“Novas Cotas Adicionais”), observado que a colocação das ordens pelos investidores e as respectivas liquidações financeiras observarão o Cronograma Estimativo da Oferta indicado abaixo.

A 3ª Emissão foi aprovada por meio de Ato do Administrador datado de 27 de março de 2023, bem como pelo ato de rratificação do Ato do Administrador datado de 30 de março de 2023.

I. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	03/04/2023
2	Data de Corte para o Exercício do Direito de Preferência	06/04/2023
3	Início do prazo para o Exercício do Direito de Preferência Início do prazo de negociação do Exercício do Direito de Preferência exclusivamente no Escriturador	11/04/2023
4	Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência na B3	25/04/2023
5	Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência no Escriturador Encerramento do período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência	26/04/2023

6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência Início do Período de Colocação dos Investidores	27/04/2023
---	---	------------

Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações. Caso ocorram alterações da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

II. OUTRAS INFORMAÇÕES

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou da Oferta poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, à Administradora e ao Consultor Imobiliário do Fundo nos endereços a seguir indicados:

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar
Santo Agostinho, CEP 30190-131
Belo Horizonte, MG
At.: Sra. Maria Clara Guimarães Gusmão
Tel.: (31) 3614-5332
E-mail: admfundos@interdtvm.com.br

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar
Santo Agostinho, CEP 30190-131 Belo Horizonte, MG
At.: Sra. Maria Clara Guimarães Gusmão
Tel.: (31) 3614-5332
E-mail: distribuicaoinstitucional@interdtvm.com.br

PROXY CONSULTORIA E GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.

Avenida Raja Gabaglia, nº 3.320, 4º andar, sala 418
Belo Horizonte, MG
Bairro Estoril, CEP 30494-310
At.: Bruno Lavall
Tel.: (31) 3555-0000
E-mail: bruno.lavall@btsproperties.com.br

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ; ou
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP
Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>

• **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48
São Paulo - SP
CEP 01010-901
Website: <http://www.b3.com.br/pt-br/>

III. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 03 DE ABRIL DE 2023, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/025.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS, PODENDO INCLUSIVE ACARREJAR PERDAS SUPERIORES AO CAPITAL APLICADO E A CONSEQUENTE OBRIGAÇÃO DO COTISTA DE APORTAR RECURSOS ADICIONAIS PARA COBRIR O PREJUÍZO DO FUNDO.

Ao considerar a aquisição de Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre o Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas ao Objetivo e Política de Investimento do Fundo, bem como as que tratam dos Fatores de Risco a que o Fundo e a Oferta estão expostos.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que o Administrador e o Consultor Imobiliário mantenham sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Consultor Imobiliário, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DA OFERTA DAS COTAS DA 3ª EMISSÃO DO FUNDO, NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160.

A data deste Anúncio de Início é 03 de abril de 2023.

COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADOR

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

inter dtvm

inter dtvm

bts