

São Paulo, 11 de janeiro de 2024.

Aos

Senhores cotistas do BTSP II Fundo de Investimento Imobiliário – FII

Ref.: Proposta do Administrador para a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do BTSP II Fundo de Investimento Imobiliário – FII a ser realizada em 11 de janeiro de 2024.

Prezados Senhores,

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **BTSP II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.930.464/0001-44 ("Fundo"), informa aos cotistas do Fundo que, conforme detalhado na convocação disponibilizada em 11 de janeiro de 2024, foi convocada, nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento") e do artigo 19 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472") e conforme previsto nos documentos da oferta pública primária de cotas da 4ª emissão do Fundo, Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada no dia 11 de janeiro de 2024, de forma não presencial ("Assembleia"), a fim de deliberar, tendo em vista situação de conflito de interesses relacionada à possibilidade de aquisição indireta, pelo Fundo, de participação em empreendimento imobiliário logístico que será desenvolvido por pessoa ligada ao Consultor Imobiliário, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, bem como da aprovação da alteração dos artigos 4º e 38 do Regulamento do Fundo, de forma a ampliar o escopo de investimentos que poderão ser realizados pelo Fundo e as regras a respeito de cotistas com participação relevante no Fundo, sobre as seguintes matérias abaixo:

1. aprovação da aquisição de ações de emissão da sociedade CLS Empreendimentos Imobiliários S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 52.568.528/0001-65 ("Empreendimento"), conferindo ao Fundo participação indireta e majoritária no empreendimento imobiliário logístico a ser desenvolvido em parte dos terrenos dos imóveis situados no município de Sumaré, Estado de São Paulo, objeto das matrículas de nº 156.325 e 106.882 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré/SP ("Imóvel"), que serão objeto de remembramentos e regularizações, que compreenderá a implantação de um galpão logístico sob demanda para um inquilino com área bruta locável de aproximadamente 70.000 m² (podendo tal metragem sofrer variações e acordo com aspectos técnicos de tratativas junto ao inquilino), tendo em vista que a AFTR Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 30.161.852/0001-21, sociedade controladora do Consultor Imobiliário do Fundo, atuará como desenvolvedora do Empreendimento e deterá participação no Empreendimento e, conseqüentemente, indiretamente, no Empreendimento, o que poderá resultar em situação de conflito de interesse entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, e, conseqüentemente, autorização ao Administrador para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação;

2. aprovação da alteração do artigo 4º do Regulamento do Fundo, de forma a ampliar o escopo de investimentos que poderão ser realizados pelo fundo, para a inclusão da exploração de empreendimentos imobiliários que estejam localizados também nas Regiões Sul e Nordeste, em complemento às Regiões Sudeste e Centro-Oeste já previstas, passando a redação do referido artigo a vigorar da seguinte forma:

“Artigo 4º - O FUNDO tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, localizados nas Regiões Sul, Sudeste, Centro-Oeste e Nordeste, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior locação, arrendamento ou alienação, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do FUNDO.”

3. aprovação da alteração do artigo 38º do Regulamento do Fundo, com o objetivo de (i) a aumentar a participação limite para que o cotista ou grupo de cotistas sejam enquadrados como “Cotistas com Participação Relevante”, que passará a corresponder a 24,99% (vinte e quatro inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo (ii) aumentar o valor a ser observado pelo Cotista com Participação Relevante em caso de oferta pública de aquisição da totalidade das Cotas emitidas pelo FUNDO, que passará a ser equivalente a, no mínimo, 30% (trinta por cento) superior ao maior valor entre (a) o valor patrimonial da Cota ou (b) o valor médio de mercado das Cotas e (iii) alterar a regra de limitação do direito de voto de Cotistas com Participação Relevante; passando a redação do referido artigo a vigorar da seguinte forma:

“Artigo 38 – Caso qualquer cotista ou grupo de cotistas que sejam pessoas vinculadas entre si, venha a deter, a qualquer tempo, Cotas ou direitos sobre Cotas, que lhe(s) proporcione(m) direitos de voto em percentual igual ou superior a 24,99% (vinte e quatro inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do total de Cotas emitidas pelo FUNDO (“Cotistas com Participação Relevante” e “Participação Relevante”, respectivamente), com a finalidade de prevenir uma possível concentração de Cotas por um único cotista ou grupo de cotistas que sejam pessoas vinculadas entre si, e os consequentes danos a eventuais cotistas minoritários, como, por exemplo, mas não se limitando, ao potencial desenquadramento do FUNDO para fins de isenção de imposto de renda, nos termos da Lei nº 11.033/04, os Cotistas com Participação Relevante deverão:

(a) em até 1 (um) Dia Útil contado da data em que seja atingido o critério de Participação Relevante, comunicar o ADMINISTRADOR a respeito da aquisição da referida participação;

(b) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que seja atingido o critério de Participação Relevante, alienar as Cotas ou os direitos sobre as Cotas de sua titularidade, de modo que tais cotistas deixem de se enquadrar no conceito de “Cotista com Participação Relevante”; ou

(c) caso a obrigação prevista no subitem (b) anterior não seja observada no prazo ali previsto, apresentar oferta pública de aquisição da totalidade das Cotas emitidas pelo FUNDO, nos termos da regulamentação vigente à época, por um valor equivalente a, no mínimo, 30% (trinta por cento) superior ao maior valor entre (1) o valor patrimonial da Cota ou (2) o valor médio de mercado das Cotas, considerando preço de fechamento das Cotas nos últimos 10 (dez) pregões, o que for maior.

Parágrafo Primeiro – *A partir da data em que seja atingido o critério de Participação Relevante e até que a referida situação seja regularizada, nos termos dos subitens (b) e/ou (c) do caput:*

(a) os Cotistas com Participação Relevante terão seu direito de voto limitado a 24,99% (vinte e quatro inteiros e noventa e nove centésimos por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo, sem prejuízo do previsto no Parágrafo Terceiro do Artigo 25 deste Regulamento;

(b) os rendimentos que venham a ser distribuídos pelo FUNDO, pertencentes aos Cotistas com Participação Relevante, serão depositados em conta corrente vinculada a ser aberta em estabelecimento bancário oficial, para garantir quaisquer obrigações dos Cotistas com Participação Relevante previstas neste Regulamento e quaisquer eventuais prejuízos causados por estes aos demais cotistas minoritários.”

A deliberação constante do item “1” acima tem por finalidade possibilitar a aquisição, pelo Fundo, de participação em empreendimento desenvolvido por pessoa ligada ao Consultor Imobiliário, tendo em vista tratar-se de situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

A deliberação do item “2” acima tem por finalidade ampliar o escopo de investimentos que poderão ser realizados pelo fundo, para a inclusão da exploração de empreendimentos imobiliários que estejam localizados também nas Regiões Sul e Nordeste, em complemento às Regiões Sudeste e Centro-Oeste já previstas, alterando-se, para isso, o Regulamento do Fundo, nos termos da Instrução CVM 472.

A deliberação do item “3” acima tem por finalidade adequar as mecânicas de controle de limites de participação por cotistas no Fundo, considerando a evolução do quadro de cotistas e do patrimônio líquido do Fundo até o momento.

Caso a aquisição das ações de emissão da sociedade CLS Empreendimentos Imobiliários S/A seja aprovada na Assembleia, o Fundo poderá adquirir, com até a totalidade dos recursos obtidos por meio da oferta, participação majoritária e indireta no empreendimento imobiliário a ser desenvolvido no Imóvel por pessoa ligada ao Consultor Imobiliário. Caso a aquisição das ações de emissão da sociedade CLS Empreendimentos Imobiliários S/A não seja aprovada na Assembleia, o Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua as mesmas características semelhantes ao empreendimento referido, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

As deliberações da ordem do dia indicada acima só serão aprovadas caso a maioria simples de votos dos cotistas presentes representem, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do §1º do artigo 20 da Instrução CVM 472.

Com relação a deliberação constante do item "1" acima, o Administrador se abstém de uma recomendação formal, por se tratar de situação de conflito de interesses, conforme descrito.

Com relação a deliberação constante do item "2" acima, o Administrador propõe a aprovação da matéria.

Com relação a deliberação constante do item "3" acima, o Administrador propõe a aprovação da matéria.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Atenciosamente,

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA