

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO DO ADMINISTRADOR DO BTSP I
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/ME nº 36.098.375/0001-83**

Por este instrumento particular, **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade 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, com sede na cidade de Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, inscrita no inscrite no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 18.945.670/0001-46, na qualidade de administradora (“Administradora”) do **BTSP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“Fundo”), fundo de investimento inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.098.375/0001-83, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos do “*Instrumento Particular de Constituição do IMOB IV Fundo de Investimento Imobiliário- FII*”, celebrado em 10 de janeiro de 2020 (“Instrumento de Constituição”), e regido por seu regulamento aprovado no âmbito do “*Instrumento Particular de Deliberação e 2ª Alteração ao Regulamento do BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário - FII*”, datado de 2 de março de 2020 (“Regulamento” e “Instrumento de 2ª Alteração”, respectivamente):

CONSIDERANDO QUE:

- (a) a **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”), comunicou a Administradora, a **BTRY Consultoria e Gestão Imobiliária Ltda.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Timbras, nº 1.925, sala 903, bairro Lourdes, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.616.078/0001-82, na qualidade de consultor imobiliário do Fundo (“Consultor Imobiliário”), 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 Gabágliã, 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 (“Coproprietário”), a respeito da necessidade 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*” (“Contrato de Locação”);

- (b) o valor adicional de aluguel a ser pago pela Locatária em razão dos novos investimentos necessários nas obras de desenvolvimento do Empreendimento representam uma remuneração sobre o capital investido em uma taxa (*Cap Rate*) superior àquela existente em relação aos investimentos já realizados pelo Fundo até o presente momento, de modo que, o Consultor Imobiliário recomendou à Administradora 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; e
- (c) nos termos do artigo 37 do Regulamento, a Administradora, seguindo a recomendação do Consultor Imobiliário acima descrita, deseja deliberar a emissão de novas Cotas, dentro do limite do capital autorizado do Fundo (“Capital Autorizado”), sendo certo que tais novas Cotas serão objeto de colocação privada, exclusivamente aos atuais titulares de Cotas do Fundo (“Cotistas”), na proporção de Cotas atualmente detida por cada Cotista;

RESOLVE a Administradora deliberar sobre:

1. A 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo (“2ª Emissão”), a qual terá as seguintes características:
 - (a) 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;
 - (b) 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;
 - (c) 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;
 - (d) 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 pela Administradora. Caso não sejam

subscritas Cotas correspondentes ao montante mínimo acima indicado, a 2ª Emissão será cancelada;

- (e) 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;
- (f) Número de Séries da 2ª Emissão: A 2ª Emissão será realizada em série única;
- (g) 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);
- (h) 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”);
- (i) 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;

- (j) 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 **(1)** será garantido o direito de cada Cotista subscrever e integralizar, no mínimo, 1 (uma) Cota no âmbito da 2ª Emissão; e **(2)** 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; e
- (k) 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 integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

2. As demais características da 2ª Emissão encontram-se definidas e descritas no suplemento ao Regulamento referente à 2ª Emissão ("Suplemento da 2ª Emissão"), que integra o Anexo ao presente instrumento.

Sendo assim, assina o presente instrumento, na presença das duas testemunhas abaixo, em formato eletrônico, com certificado digital nos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo art. 10 da Medida Provisória nº 2.200/2001, devendo ser apresentado à CVM, nos termos da regulamentação em vigor.

Belo Horizonte, 25 de junho de 2021.

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Nome:

Cargo:
CPF:
E-mail:

Cargo:
CPF:
E-mail:

Testemunhas:

Nome:
CPF:
E-mail:

Nome:
CPF:
E-mail:

ANEXO

SUPLEMENTO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO
BTSP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Número da Emissão: A presente emissão representa a 2ª (segunda) emissão de Cotas do BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário - FII ("2ª Emissão" e "FUNDO", respectivamente);

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 pela Administradora. 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 investido pelo FUNDO, localizado cidade de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, na Avenida dos Alecrins, Distrito Industrial ("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; e **(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 integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

Os termos deste Suplemento iniciados em letra maiúscula, no singular ou no plural, e aqui não definidos expressamente, terão o significado que lhes é atribuído no Regulamento do Fundo.

Belo Horizonte, 25 de junho de 2021.

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

CPF:

CPF:

E-mail:

E-mail: