

BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ: 36.098.375/0001-83)

Administrado pela Inter Distribuidora de

Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

(CNPJ: 18.945.670/0001-46)

**Demonstrações Financeiras em 31 de
dezembro de 2021 e 2020**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balancos patrimoniais	6
Demonstrações de resultados	7
Demmonstrações dos fluxos de caixa – Método indireto	8
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido	9
Notas explicativas às demonstrações financeiras	10

KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Paraíba, 550 - 12º andar - Bairro Funcionários
30130-141 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Caixa Postal 3310 - CEP 30130-970 - Belo Horizonte/MG - Brasil
Telefone +55 (31) 2128-5700
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do

BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário

Belo Horizonte - MG

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“IDTVM”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2021 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Valor justo das propriedades para investimento

Vide notas explicativas nº 3f e 6 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo possui ativo classificado como propriedade para investimento no montante de R\$ 96.383 mil, que é mensurado pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas relevantes tais como taxa de desconto e taxa de capitalização. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver uso significativo de premissas e julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desse imóvel e do impacto que eventuais mudanças nos dados e premissas do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none">- Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativa, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desses laudos,- Análise, com o auxílio de nossos especialistas em finanças corporativas da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tais laudos de avaliação; e- Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo auditado. <p>Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os saldos das Propriedades para investimento no tocante à sua valorização, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021.</p>

Responsabilidades da administração do fundo pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria,

exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

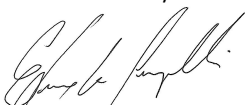
Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Fornecemos também à administração declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Belo Horizonte, 31 de março de 2022

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-014428/O-6 F-MG



Eduardo Tomazelli Remedi
Contador CRC 1SP259915/O-0

BTSP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ: 36.098.375/0001-83

(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 18.945.670/0001-46

Balanco Patrimonial

Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e Período de 13 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020.

(Valores em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	31/12/2021	%PL	31/12/2020	%PL	PASSIVO	Notas	31/12/2021	%PL	31/12/2020	%PL
Circulante		103.906	100,63%	67.981	100,04%	Passivo circulante		650	0,63%	25	0,04%
Disponibilidades	5	699	0,68%	147	0,22%	Outros Pagamentos		650	0,63%	25	0,04%
Banco Inter S.A		699	0,68%	147	0,22%	Taxa de administração		22	0,02%	25	0,04%
Contas a receber de aluguéis		654	0,63%	-	0,00%						
Propriedade para investimento	6	102.552	99,32%	41.757	61,45%	Demais Valores a Pagar		628	0,61%	-	0,00%
Imóveis Acabados		102.552	99,32%	-	0,00%						
Imóveis em Construção		-	0,00%	41.757	61,45%						
Outros Valores a Receber		-	0,00%	26.077	38,37%						
						Patrimônio Líquido	10	103.257	100,00%	67.955	100,00%
						Emissões		76.149	73,75%	68.321	100,54%
						Reservas		27.107	26,25%	(366)	-0,54%
Total do ativo		103.906	100,63%	67.981	100,04%	Total do passivo e patrimônio líquido		103.906	100,63%	67.980	100,04%

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BTSP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**CNPJ: 36.098.375/0001-83****(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****CNPJ: 18.945.670/0001-46****Demonstração do resultado****Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e Período de 13 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020.***(Valores em milhares de Reais)*

<u>Composição do Resultado do Período</u>	<u>Notas</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Propriedades para investimento	12	28.464	-
Receita de Aluguéis		1.310	-
Ajuste a valor justo		27.154	-
Outras despesas	13	(379)	(366)
Taxa de administração	8	(279)	(250)
Taxa ANBID/ANBIMA		(13)	(11)
Taxa de fiscalização CVM		(15)	(15)
Auditoria		(32)	(28)
Outras despesas operacionais		(39)	(62)
Resultado líquido dos exercícios		28.086	(366)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BTSP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**CNPJ: 36.098.375/0001-83****(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****CNPJ: 18.945.670/0001-46****Demonstração dos Fluxos de Caixa****Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e Período de 13 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020.****(Valores em milhares de reais)**

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Atividade operacional		
Resultado líquido	28.086	(366)
Ajustado para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
Ajuste a Valor Justo das Propriedades de Investimento	(27.154)	-
Total	<u>932</u>	<u>(366)</u>
(Aumento) de contas a receber de alugueis	(654)	-
(Aumento)/Diminuição de outros valores a receber	-	(26.077)
Aumento de demais valores a pagar	625	25
Caixa líquido da atividade Operacional	<u>902</u>	<u>(26.418)</u>
Atividade de investimento		
Aquisição de Propriedades para Investimento	(7.564)	(41.757)
Caixa líquido das atividade de investimento	<u>(7.564)</u>	<u>(41.757)</u>
Fluxo de Caixa da Atividade de Financiamento		
Integralização do capital social	7.827	68.321
Distribuição de Rendimentos para os Cotistas	(612)	-
Caixa líquido da atividade de Financiamento	<u>7.215</u>	<u>68.321</u>
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	<u>553</u>	<u>146</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	147	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	699	147
Aumento líquido de caixa e equivalente de caixa	<u>553</u>	<u>147</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BTSP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**CNPJ: 36.098.375/0001-83****(Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)****CNPJ: 18.945.670/0001-46****Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido****Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e Período de 13 de março (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2020.****(Valores em milhares de Reais)**

	Cotas integralizadas	Reservas	Lucros / (Prejuízos) Acumulados	Total
Saldos em 13 de dezembro de 2019	-	-	-	-
Cotas integralizadas	68.321	-	-	68.321
Prejuízo do exercício	-	-	(366)	(366)
Constituição de Reserva	-	(366)	366	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	68.321	(366)	-	67.955
Cotas integralizadas	7.828	-	-	7.828
Lucro do exercício	-	-	28.086	28.086
Distribuição de rendimento	-	-	(612)	(612)
Constituição de Reserva	-	27.474	(27.474)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	76.149	27.108	-	103.257

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

(Em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

O BTSP I Inter Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) iniciou suas operações em 13 de março de 2020, com prazo indeterminado de duração e tem como objetivo a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, localizados nas Regiões Sudeste e Centro-Oeste, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em construção ou prontos, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados.

O Fundo poderá participar de operações de securitização, gerando recebíveis que possam ser utilizados como lastro em operações desta natureza, ou mesmo por meio da alienação ou cessão a terceiros dos direitos e créditos decorrentes da venda, locação ou arrendamento dos empreendimentos imobiliários que comporão seu patrimônio. Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

Em 31 de dezembro 2021, o Fundo possuía parte de suas cotas registradas na B3 – Brasil, Bolsa, Balcão (B3) pelo ticker BTGS11 e parte em ambiente escritural, conforme relação abaixo:

Quantidade de Cotas - Ambiente de Negociação			
	Mercado de Balcão	B3	Total
31/12/2021	2.423	772.592	775.015

Não foram realizadas negociações de cotas na B3 durante o exercício.

Em 2021, houve um avanço da pandemia do COVID- 19 no Brasil, gerando um impacto direto no mercado de fundos imobiliários e, por conseguinte, foram enfrentados alguns desafios para a conclusão do empreendimento e manutenção do cronograma de obras do Fundo ao longo do exercício. Ainda assim, em 31 de dezembro de 2021, a construção do imóvel já havia sido concluída.

A Inter DTVM mantém seu compromisso em acompanhar o cenário atual e informar aos cotistas sobre qualquer acontecimento relevante.

2. Apresentação e Elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário emanada pela instrução da Comissão de Valores

Mobiliários (CVM) 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM conforme aplicáveis.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

Em 31 de março de 2022 as demonstrações foram aprovadas pela administração do Fundo.

3. Descrição das principais práticas contábeis

a. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração de resultado

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados no período da apresentação do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação a essas estimativas.

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

b. Disponibilidades

Caixa e equivalentes de caixa são representados pelas disponibilidades em caixa do Fundo, que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

c. Classificação ativos e passivos circulante e não circulante

O fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado como circulante quando: (I) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (II) for mantido principalmente para negociação; (III) se espera realizá-lo dentro do período de 12 meses após a data base do Fundo ou (IV) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais itens ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado o circulante quando: (I) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após a data da Fundo ou (II) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo, por, pelo menos, 12 meses após a data do Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

d. Propriedade para Investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido. O valor justo

da propriedade para investimento é determinado sem qualquer dedução para custos de transação em que possa incorrer por venda ou outra alienação das mesmas, conforme item 37 do CPC 28 - Propriedades para Investimento.

Redução ao valor recuperável (impairment)

Em cada data de reporte, a administração revisa os valores contábeis de seus ativos não financeiros para apurar se há indicação de perda ao valor recuperável. Caso ocorra alguma indicação, o valor recuperável do ativo é estimado.

Uma perda por redução ao valor recuperável é reconhecida se o valor contábil do ativo exceder o seu valor recuperável. Perdas por redução ao valor recuperável são reconhecidas no resultado.

e. Apuração de resultados

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independentemente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

f. Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis ao fundo de investimento imobiliário exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

Estimativas e premissas são revistas de uma maneira contínua. Revisões com relação à estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

g. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridas. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulante quando é provável que sua realização ou liquidação ocorrerá nos próximos 12 meses, caso contrário, são demonstrados como não circulante.

BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 36.098.375/0001-83)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021

4. Política de administração de riscos

Os riscos são devidamente expressos no regulamento do Fundo e variam conforme a política de investimentos prevista.

O investimento no Fundo apresenta riscos para os investidores. Ainda que o Administrador da carteira mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os investidores. Entre os fatores de risco a que o Fundo pode estar sujeito, destacam-se os seguintes:

- **Fatores macroeconômicos relevantes:** O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.
- **Risco de flutuação nos valores de ativos investidos pelo Fundo:** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que podem aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir, ainda que em menor grau, títulos e valores mobiliários que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros,

BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 36.098.375/0001-83)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021

e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

- **Demais riscos macroeconômicos:** O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados ao setor imobiliário.
- **Intervenções governamentais:** O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Ativos Imobiliários podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de Ativos Imobiliários. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, a instabilidade política, corroborada por investigações em curso de autoridades como a Receita Federal do Brasil (RFB), a Procuradoria Geral da República e a Polícia Federal, pode afetar adversamente os negócios realizados com imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras. Em 2020, o Brasil elegeu Jair Bolsonaro como Presidente da República, o qual vem instaurando um plano econômico controverso entre especialistas. A eventual incapacidade do governo do presidente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do país e de aprovar as reformas sociais e econômicas propostas, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos locatários dos Ativos Imobiliários. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Ativos Imobiliários. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como

BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 36.098.375/0001-83)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021

serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções e/ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da RFB, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

- **Riscos tributários:** As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Receita Federal do Brasil (RFB) tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com possíveis reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário serão isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (a) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (b) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário (a) cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado e (b) que possuam, no mínimo, 50 (cinquenta)

BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 36.098.375/0001-83)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021

cotistas, sendo certo que o referido benefício fiscal não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas do fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo de investimento imobiliário. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (a) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (b) todos os Cotistas do Fundo, na hipótese de o Fundo ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

- **Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93:** Nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.
- **Riscos de alterações nas práticas contábeis:** As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM nº 516/11. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei nº 6.404/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM nº 516/11 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.
- **Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas:** A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros

BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 36.098.375/0001-83)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021

em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

- **Risco jurídico:** A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.
- **Risco de mercado:** Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.
- **Risco de decisões judiciais desfavoráveis:** O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 36.098.375/0001-83)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021

- **Risco de crédito:** Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.
- **Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários:** Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários e demais ativos que se enquadrem à Política de Investimentos do Fundo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.
- **Não existência de garantia de eliminação de riscos:** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Imobiliário ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Consultor Imobiliário, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.
- **Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido:** Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas. O Fundo somente

BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 36.098.375/0001-83)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021

poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Consultor Imobiliário e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

- **Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital:** Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.
- **Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo:** Considerando que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas, exceto na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.
- **Riscos relacionados à liquidez:** Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. Além disso, as cotas de emissão de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas do Fundo ter dificuldade em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da

BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 36.098.375/0001-83)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021

carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

- **Risco da Marcação a Mercado:** Além dos Ativos Imobiliários, o Fundo poderá investir em aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e cujo cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.
- **Risco de desempenho passado:** Ao analisar quaisquer informações fornecidas no Regulamento, no material de divulgação da Oferta Restrita, no Compromisso de Investimento e/ou em qualquer outro documento que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que o Consultor Imobiliário, o Administrador ou o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.
- **Risco decorrente de alterações do Regulamento:** O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.
- **Risco de diluição:** Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída, caso, por qualquer motivo, não exerçam seu direito de preferência para a subscrição e integralização de novas Cotas.
- **Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste:** No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles, podendo, inclusive, ser entregue aos Cotistas em regime de condomínio. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou

BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 36.098.375/0001-83)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021

diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

- **Riscos de prazo:** Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.
- **Risco de concentração da carteira do Fundo:** O Fundo poderá investir em um único Ativo Imobiliário ou em poucos Ativos Imobiliários de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando -se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do locatário do Ativo Imobiliário em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.
- **Risco de desenquadramento passivo involuntário:** Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de assembleia geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (a) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (b) incorporação a outro Fundo, ou (c) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens (a) e (b) acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item (c) acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos Imobiliários e dos demais ativos financeiros do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.
- **Risco de disponibilidade de caixa:** Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará assembleia geral de Cotistas para que estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo, sendo certo que, nessa hipótese, os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.
- **Risco relativo à concentração e pulverização:** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 36.098.375/0001-83)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de assembleia geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias gerais, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

- **Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários:** O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização dos ativos integrantes da carteira do Fundo e dos rendimentos a serem pagos por estes. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, da receita advinda da exploração dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação desses Ativos Imobiliários, bem como do pagamento de juros e/ou amortização de outros ativos financeiros que sejam adquiridos pelo Fundo ou da negociação desses outros ativos financeiros. Além disso, tais rendimentos dependerão também dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta Restrita e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta Restrita serão aplicados em ativos financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.
- **Risco operacional:** Os Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e pelo Consultor Imobiliário a ser contratado pelo Fundo, de modo que os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.
- **Risco de conflito de interesse:** O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e os demais prestadores de serviço do Fundo dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador ou de pessoas a ele ligadas e a contratação de empresa para atuar como Consultor Imobiliário do Fundo, que tenha relação com os Ativos Imobiliários investidos pelo Fundo. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.
- **Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções:** O Fundo, o Administrador, o Consultor Imobiliário e Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes do Material de Divulgação, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data do referido Material de

BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 36.098.375/0001-83)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021

Divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

- **Risco de governança:** Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas: (a) o Administrador; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador; (c) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o §2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472/08. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos subitens (a) a (e) acima, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleia geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias gerais.
- **Risco relativo às novas emissões:** No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas Cotas poderá depender, na prática, da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.
- **Risco de restrição na negociação:** Alguns dos ativos que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de valores, bolsa de mercadorias e futuros, entidades de mercado de balcão organizado ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.
- **Risco relativo à não substituição do Administrador:** Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar à sua função, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo e, conseqüentemente os Cotistas, poderão sofrer perdas patrimoniais.

BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 36.098.375/0001-83)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021

- **Risco de uso de derivativos:** O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial e cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (a) aumentar a volatilidade do Fundo, (b) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (c) não produzir os efeitos pretendidos, ou (d) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador ou do Consultor Imobiliário, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas substanciais para o Fundo e para os Cotistas.
- **Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento:** O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou outros ativos financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Administrador, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de imóveis e/ou ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.
- **Risco de discricionariedade de investimento:** O objetivo do Fundo consiste na exploração, por locação, arrendamento e/ou comercialização de Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo, a critério do Administrador e, conforme aplicável, mediante prévia recomendação do Consultor Imobiliário. Além de Ativos Imobiliários, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros ativos financeiros. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Administrador na seleção e aquisição dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos imóveis, dos Ativos Imobiliários e dos ativos financeiros pelo Administrador, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.
- **Risco de não concretização da Oferta Restrita:** Caso não seja atingido o montante mínimo da Oferta Restrita, conforme descrito no suplemento da respectiva emissão, esta será cancelada e os Investidores terão seus Compromissos de Subscrição e Integralização e seus boletins de subscrição cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado subscrição e integralização de Cotas, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devidos, nessa hipótese, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo em outros ativos financeiros realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o Investidor a perda financeira e/ou de oportunidades de investimento em outros ativos.
- **Restrições para a negociação das Cotas no mercado secundário:** Conforme previsto no Compromisso de Investimento e nos Boletins de Subscrição, as Cotas estarão sujeitas às restrições para negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09, notadamente, (a) a impossibilidade de negociação das Cotas pelo prazo de 90 (noventa) dias contados da data

BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 36.098.375/0001-83)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021

de subscrição das referidas Cotas e (b) a impossibilidade de negociação das cotas junto a investidores que não se enquadrem no conceito de “Investidor Qualificado” definido na Instrução CVM nº539/13, a menos que o Fundo apresente prospecto, nos termos previstos no artigo 15,§2º da Instrução CVM nº 476/09. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essas restrições de negociação das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

- **Informações contidas no Material de Divulgação:** O Material de Divulgação contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir das tendências aqui indicadas. Adicionalmente, as informações contidas no Material de Divulgação em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados por órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário, apresentadas ao longo do Material de Divulgação foram obtidas por meio de pesquisas internas do Administrador, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.
- **Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta Restrita:** O Material de Divulgação contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Material de Divulgação. Os eventos futuros poderão diferir das tendências indicadas no Material de Divulgação.
- **Risco imobiliário:** É a eventual desvalorização do(s) Ativo(s) Imobiliário(s) investido(s) pelo Fundo, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (a) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (b) mudança de zoneamento ou regulações que impactem diretamente o local do(s) Ativo(s) Imobiliário(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) Ativo(s) Imobiliário(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (c) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) Ativo(s) Imobiliário(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (d) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) Ativo(s) Imobiliário(s), (e) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (f) a expropriação (desapropriação) do(s) Ativo(s) Imobiliário(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.
- **Risco de regularidade dos imóveis:** O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos Ativos Imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora

BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 36.098.375/0001-83)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021

na obtenção da regularização dos referidos Ativos Imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Ativos Imobiliários e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (a) a aplicação de multas pela administração pública; (b) a impossibilidade da averbação da construção; (c) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (d) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do FUNDO de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Ativos Imobiliários e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

- **Risco de sinistro:** A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.
- **Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos Ativos Imobiliários pelo poder público:** De acordo com o sistema legal brasileiro, os Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo poder público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) Ativo(s) Imobiliário(s) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) Ativo(s) Imobiliário(s) também podem ser aplicadas pelo poder público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) Ativo(s) Imobiliário(s), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de

BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 36.098.375/0001-83)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021

preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

- **Risco do incorporador/construtor:** A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes do patrimônio do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos Ativos Imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.
- **Risco de vacância:** O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) Ativo(s) Imobiliário(s) integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) Ativo(s) Imobiliário(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) Ativo(s) Imobiliário(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.
- **Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior:** Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de Ativos Imobiliários estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.
- **Risco de Compartilhamento do Controle:** A titularidade dos Ativos Imobiliários poderá ser dividida com terceiros que podem ter interesses divergentes do Fundo. Dessa forma, mesmo o Fundo pretendendo adquirir participação majoritária no Ativo Imobiliário, o Fundo poderá depender da anuência de terceiros para a tomada de decisões significativas que afetem o Ativo Imobiliário. Mencionados terceiros, coproprietários, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.
- **Riscos ambientais:** Os Ativos Imobiliários que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (a) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de

BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 36.098.375/0001-83)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021

efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (b) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (c) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (d) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Ainda, a existência de focos de contaminação ambiental significativa nos terrenos dos Ativos Imobiliários e/ou outros riscos ambientais, bem como a ocorrência de eventos que resultem ou possam resultar em contaminações, danos e/ou outras contingências de natureza ambiental poderão, no futuro, ter um efeito adverso relevante no valor desses Ativos Imobiliários, bem como para o Fundo, seus planos de investimento e sua rentabilidade, afetando, por consequência, os resultados do Fundo, e, conseqüentemente os Cotistas.

- **Riscos relacionados à regularidade de área construída:** A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Ativos Imobiliários e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (a) a aplicação de multas pela administração pública; (b) cobrança, retroativa à até 5 (cinco) anos a contar da data de verificação da divergência pelo referido órgão, pela prefeitura competente, da diferença do IPTU sobre a diferença entre a área constante no cadastro da prefeitura e a área constante na matrícula do imóvel; (c) a impossibilidade da averbação da construção; (d) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (e) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (f) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.
- **Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos empreendimentos e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”):** Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos empreendimentos nos Ativos Imobiliários que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os Ativos Imobiliários que venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (a) a recusa pela seguradora de cobertura

BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 36.098.375/0001-83)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021

e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (b) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (c) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

- **Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos imóveis:** A estrutura concebida para a exploração dos imóveis envolve a interação de entes despersonalizados, como condomínios, nos quais o Fundo, na qualidade de proprietário, é parte integrante. Por essa razão, caso os condomínios venham a ser demandados judicialmente em função de atos e fatos anteriores à aquisição dos imóveis pelo Fundo, o pagamento de eventuais condenações pode ser atribuído ao Fundo e não exclusivamente aos condôminos integrantes dos referidos entes à época do fato.
- **Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis:** A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos ativos imobiliários que integram o seu patrimônio. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.
- **Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento:** O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos Ativos Imobiliários que sejam objeto de locação típica ou de arrendamento, cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos sejam a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação ou arrendamento poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos ao Fundo e aos seus Cotistas.
- **Riscos relativos à aquisição dos Ativos Imobiliários:** No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de forma parcelada de Ativos Imobiliários que irão integrar o seu patrimônio, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do Ativo Imobiliário, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores

BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 36.098.375/0001-83)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021

dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

- **Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário:** Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (a) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (b) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (c) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (d) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (a) caso o Fundo decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (b) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.
- **Riscos de despesas extraordinárias:** O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários investidos, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.
- **Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos nos Ativos Imobiliários e de aumento de custos de construção:** O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra dos empreendimentos nos Ativos Imobiliários e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não

BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 36.098.375/0001-83)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021

conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

- **Risco do não investimento nos Ativos Imobiliários:** Não há como garantir que o Fundo irá efetivamente investir em Ativos Imobiliários, tendo em vista que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com o alienante dos Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo, sem prejuízo da conclusão satisfatória da auditoria de cada um dos Ativos Imobiliários. A incapacidade de investimento nos Ativos Imobiliários em parte ou no todo, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.
- **Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Imobiliários:** A aquisição de um Ativo Imobiliário é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição dos Ativos Imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados ao Ativo Imobiliário, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação ao Ativo Imobiliário, aos contratos de locação e/ou aos locatários poderão restringir ou impossibilitar a efetiva aquisição do respectivo Ativo Imobiliário pelo Fundo. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição do Ativo Imobiliário pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição do Ativo Imobiliário, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido Ativo Imobiliário. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Ademais, as atividades desenvolvidas pelo locatário poderão acarretar a criação de outros ônus sobre o Ativo Imobiliário e/ou impactos ambientais nas regiões em que se localizam os imóveis. A tomada de providência pelo Fundo e o prazo para que tais ônus sejam efetivamente eliminados poderão ocasionar perdas ao Fundo e reduzir ou impactar a rentabilidade do Fundo, bem como o valor do Ativo Imobiliário perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou o Fundo, na qualidade de proprietário do Ativo

BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ: 36.098.375/0001-83)

Administrado pela Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (CNPJ: 18.945.670/0001-46)

Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021

Imobiliário, poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros.

- **Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Imobiliários existentes anteriormente à aquisição pelo Fundo:** Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Imobiliários sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estejam adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e do respectivo Ativo Imobiliário.
- **Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel:** Após a aquisição dos Ativos Imobiliários, a receita preponderante do Fundo decorrerá da exploração comercial dos referidos Ativos Imobiliários, sendo certo que a rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância dos Ativos Imobiliários, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa do locatário de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (a) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (b) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei do Inquilinato, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, caso a Lei do Inquilinato seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas poderão ser afetados negativamente.
- **Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Imobiliários:** Os Ativos Imobiliários estarão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.
- **Demais riscos:** O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Consultor Imobiliário, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos

financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

— Risco relacionado à mudança do critério de distribuição de rendimentos e sua respectiva tributação

Em 24/01/2022, a Comissão de Valores Mobiliários divulgou a ata da reunião do seu Colegiado de 21/12/2021, na qual deliberou pelo provimento parcial de recurso envolvendo questões relacionadas à distribuição de rendimentos de fundo de investimento imobiliário em valores superiores ao lucro contábil acumulado.

A referida decisão envolveu um caso específico. Contudo, o entendimento ali manifestado pode se aplicar aos demais fundos de investimento imobiliário que tenham características similares ao do caso analisado.

Com base na decisão do Colegiado, os fundos imobiliários têm discricionariedade para definir os valores a serem distribuídos aos cotistas. Entretanto, ao apresentarem suas demonstrações financeiras, devem reconhecer adequadamente a segregação dos valores distribuídos entre rendimentos e amortização de capital.

Os efeitos da decisão estão suspensos, entretanto, caso a decisão venha ser confirmada, a apresentação dos efeitos da distribuição de rendimentos nas demonstrações financeiras poderá ser impactada, com potencial impacto relevante na dinâmica de aprovação das distribuições e tributação dos valores distribuídos.

5. Disponibilidades

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de disponibilidades é representado por:

	31/12/2021	31/12/2020
Saldo em conta corrente	699	147
Total de caixa e equivalentes de caixa	699	147

6. Propriedade para investimento

Os saldos de investimentos, em 31 de dezembro de 2021, estão representados por:

Empreendimento:	Saldo Inicial	Custos Obra	Valor Justo	ITBI	Saldo final
Planta Industrial Aryzta – BRZ5	41.757	33.641	27.154	-	102.552
31/12/2021	41.757	33.641	27.154	-	102.552
31/12/2020	-	41.757	-	-	41.757

(a) Planta Industrial Aрызta – BRZ5

O empreendimento denominado “Planta Industrial Aрызta – BRZ5”, localizado na cidade de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, na Avenida Dos Alecrins, nº 430, bairro Distrito Industrial, CEP 37556-839, foi desenvolvido sobre o imóvel objeto da matrícula nº 109.343 do Cartório do 12º Registro de Imóveis de Pouso Alegre, MG.

Concluído em 2021, o terreno em que foi construído a Fábrica Aрызta possui área de 53.623 m², área bruta locável de 18.714 m² e é constituído por 8 (oito) docas.

Para o exercício de 2021, a valorização do empreendimento está sustentada por laudo de avaliação elaborado pela Colliers Internacional do Brasil, empresa líder em serviços profissionais diversificados e gestão de investimentos, a qual realizou a análise do imóvel a fim de estimar seu valor de mercado para locação e seu *fair value* com modelos inflacionados exclusivamente para estruturação de fundo de investimento imobiliário.

O *fair value* do imóvel foi avaliado pelo Método de Capitalização da Renda. Por este método, determina-se o valor de venda do imóvel pela capitalização da renda líquida possível ser por ele ser auferida, por meio de um análise e de fluxo de caixa descontado que considera todas as receitas e despesas para sua operação descontado a uma taxa que corresponde ao custo de oportunidade para o empreendedor, considerando-se o nível de risco do empreendimento. Dentre as premissas utilizadas para a avaliação, incluem-se: (i) as receitas operacionais projetadas (aluguel – contrato vigente), (ii) as despesas operacionais projetadas (comissão de locação, comissão de venda, gestão de locação e fundo de reposição de ativo), (iii) o valor de saída do investimento e (iv) a taxa de desconto (de 8,25% a.a.).

Com base nas informações fornecidas e nas análises realizadas, auferiu-se que o valor de mercado para venda do imóvel equivale a R\$ 157.000 (cento e cinquenta e sete milhões de reais).

Imóvel	Valor Justo	% FII	Valor Final
Planta Industrial Aрызta – BRZ5	157.000	65,32%	102.552

7. Adiantamento a fornecedores

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de outros valores a receber está representado por:

	31/12/201	31/12/2020
Adiantamento a fornecedores	-	26.077
Total	-	26.077

O saldo de outros valores a receber em 31 de dezembro de 2020 se referia a adiantamentos realizados à BTRY Consultoria e Gestão Imobiliária LTDA. ao longo do exercício, que compuseram o custo da propriedade para investimento em 2021.

8. Taxa de Administração

O Administrador receberá pela prestação de seus serviços, remuneração correspondente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do Fundo, sem prejuízo da remuneração mínima mensal de: (a) R\$ 22.000 (vinte e dois mil reais), válida até o 12º (décimo segundo) mês da data de início de funcionamento do Fundo, (b) R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) entre o 13º (décimo terceiro) e o 17º (décimo sétimo) meses da data de início de funcionamento do Fundo, e (c) R\$ 29.250,00 (vinte e nove mil, duzentos e cinquenta reais), corrigidos anualmente pelo IPCA, válida a partir do 18º (décimo oitavo) mês da data de início de funcionamento do Fundo.

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de despesas com serviços de administração foi de R\$ 279 (2020: 250).

9. Política de distribuição de resultados

O Administrador deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo e apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos.

A distribuição dos rendimentos líquidos será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos dos Ativos Imobiliários do Fundo, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos, que incidirem até o mês de competência. Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao mês em que forem emitidas.

Farão jus aos resultados distribuídos pelo Fundo, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados. O percentual mínimo a que se refere esta seção será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo. Para arcar com as despesas extraordinárias dos empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, poderá ser formada uma reserva de contingência pelo Administrador, a qualquer momento, mediante comunicação previa aos cotistas do Fundo, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) do valor a ser distribuído aos cotistas no semestre.

Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, exemplificativamente enumeradas no Parágrafo Único do Artigo 22 da Lei do Inquilinato (Lei no 8.245/91), especialmente: (i) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel; (ii) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (iii) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício; (iv) indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de

empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação; (v) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; (vi) despesas de c nas partes de uso comum; e (vii) constituição de fundo de reserva.

O Fundo auferiu receitas de locação somente no segundo semestre do exercício. Dessa forma, a apuração dos resultados está apresentada a seguir:

Rendimentos	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Lucro líquido (prejuízo) do exercício/período	28.086	(366)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimentos	(27.154)	-
Alugueis a receber	(654)	-
Despesas exercício anterior pagas no período atual	(25)	-
Despesas operacionais não transitadas pelo caixa (Provisionada)	22	-
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014) (Provisionada)	<u>275</u>	<u>(366)</u>
(Provisionada)		
 Distribuição Apurada	<u><u>612</u></u>	<u><u>-</u></u>
Rendimentos a distribuir	(612)	-
Rendimentos de períodos anteriores pagos no exercício	<u>0</u>	<u>-</u>
Rendimentos líquidos pagos no exercício	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>
 % do resultado do período distribuído (considerando a base cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	 222,5%	 0%

Distribuição por cota:

	<u>2021</u>	
	<u>Distribuição Apurada</u>	<u>Distribuição por Cota (R\$)</u>
Dezembro	<u>612</u>	<u>0,79</u>

10. Patrimônio Líquido

O Patrimônio Líquido do Fundo é representado por cotas de uma única classe.

Em 31 de dezembro de 2021, o patrimônio líquido do Fundo está composto por 775.015 cotas com valor patrimonial R\$ 133,23 (em 2020: 696.572 cotas com valor patrimonial de R\$ 97,56).

(a) Rentabilidade do Fundo

Data	PL Médio	Valor da cota	% Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
29/01/2021	67.945.532,75	97,51	-0,05%	-0,05%
26/02/2021	71.680.620,47	97,63	0,12%	0,08%
31/03/2021	72.724.136,79	97,59	-0,04%	0,03%
30/04/2021	72.693.900,68	97,55	-0,04%	-0,01%
31/05/2021	72.662.826,26	97,51	-0,04%	-0,05%
30/06/2021	72.632.045,27	97,47	-0,04%	-0,09%
30/07/2021	75.467.212,11	97,51	0,04%	-0,05%
31/08/2021	75.560.630,77	97,47	-0,04%	-0,09%
30/09/2021	75.533.151,11	97,44	-0,04%	-0,12%
29/10/2021	75.507.162,10	97,40	-0,03%	-0,16%
30/11/2021	75.478.605,23	97,36	-0,05%	-0,20%
31/12/2021	81.831.127,91	133,23	36,84%	36,57%

(*) Percentual acumulado desde a data até 31/12/2021.

A rentabilidade obtida no passado não é garantia de resultados futuros.

Data	PL	Valor da cota	% Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
13/03/2020	-	99,80	-	-
31/03/2020	21.170.162,73	94,07	-5,75%	-5,75%
30/04/2020	21.060.561,81	93,53	-0,57%	-6,32%
29/05/2020	23.740.450,61	95,41	2,01%	-4,31%
30/06/2020	25.674.519,35	95,31	-0,10%	-4,41%
31/07/2020	28.421.568,58	96,32	1,06%	-3,35%
31/08/2020	31.674.711,44	96,88	0,58%	-2,77%
30/09/2020	34.248.203,41	96,82	-0,06%	-2,84%
30/10/2020	36.989.183,98	97,27	0,47%	-2,36%
30/11/2020	39.763.513,13	97,43	0,16%	-2,21%
31/12/2020	42.668.453,85	97,56	0,13%	-2,07%

(*) Percentual acumulado desde a data até 31/12/2020.

A rentabilidade obtida no passado não é garantia de resultados futuros.

(b) Cotas de investimento

	31/12/2021		31/12/2020	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos integralizadas	775.015	76.149	696.572	68.321
Total	775.015	76.149	696.572	68.321
Valor da cota (expresso em reais)		98,26		98,08

(c) Emissão de novas cotas

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, o Administrador, considerando eventuais recomendações do Consultor Imobiliário, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais).

Novas emissões de Cotas em montante que supere o Capital Autorizado ou que prevejam a integralização das novas Cotas em bens e direitos dependerão de prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas.

Em 31 de dezembro de 2021, o Administrador, seguindo a recomendação do Consultor Imobiliário acima descrita, deliberou a emissão de novas Cotas, dentro do limite do capital autorizado do Fundo, que corresponderam à 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo.

No âmbito da 2ª Emissão, foram subscritas e integralizadas pelos Cotistas que exerceram o seu direito de preferência dentro do Prazo Limite para Manifestação dos Cotistas (conforme definido no Fato Relevante), um total de 30.015 (trinta mil e quinze) Cotas, com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) cada Cota, totalizando a 2ª Emissão o montante de R\$ 3.001.500,00 (três milhões um mil e quinhentos reais).

O montante total de Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da 2ª Emissão supera o montante mínimo de 30.000 (trinta mil) Cotas, correspondentes a R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), estabelecido para a 2ª Emissão.

A liquidação da 2ª (segunda) emissão de cotas ocorreu no dia 2 de julho de 2021.

(d) Amortização de cotas

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação. A amortização parcial das Cotas para redução do

patrimônio do Fundo implicará na manutenção da quantidade de Cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado. Caso o Fundo efetue amortização de capital os Cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das Cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas Cotas. Os Cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não houve amortizações de cotas. (2020: R\$ 0)

11. Negociação de Cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código BTSG11. Entretanto, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não houve negociações.

12. Receitas de propriedade de investimento

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de receitas de propriedade de investimento está representado por:

	31/12/2021	31/12/2020
Receita de aluguéis	1.310	-
Receita de valorização de imóveis	27.154	-
Total de receitas	28.464	-

13. Encargos debitados ao Fundo

O saldo de encargos debitados ao Fundo, em 31 de dezembro de 2021, está representado por:

	31/12/2021	31/12/2020
Taxa de administração	(279)	(250)
Taxa ANBID/AMBIMA	(13)	(11)
Taxa de fiscalização CVM	(15)	(15)
Taxa de Consultoria	(16)	-
Outras despesas operacionais	(55)	(90)
Total de Encargos do Fundo	(379)	(366)

14. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização pelo Fundo de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

15. Alterações no Regulamento

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, não houve qualquer alteração de Regulamento do Fundo.

16. Tributação

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas

normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

17. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário LTDA.
Custódia	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário LTDA.
Tesouraria	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário LTDA.
Escrituração de Cotas	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário LTDA.
Controladoria	Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliário LTDA.
Consultoria Imobiliária	BRTY Consultoria e Gestão Imobiliária LTDA.

O Administrador tem amplos e gerais poderes para administrar o Fundo, inclusive para realizar, em conjunto com o Consultor Imobiliário e mediante sua prévia aprovação, todas as operações de índole imobiliária e praticar todos os atos relacionados ao objeto do Fundo, tais como adquirir, alienar, locar, arrendar, ceder, transmitir, receber e exercer todos os direitos inerentes aos bens e direitos que integrarão o patrimônio do Fundo, inclusive no que se refere a ações, recursos e exceções.

18. Consultor Imobiliário

O Fundo pode contratar empresa especializada para prestar os serviços de (i) consultoria especializada, com o objetivo de dar suporte e subsidiar o Administrador em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e (ii) administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, a exploração de direitos de superfície, incluindo o monitoramento e acompanhamento de projetos e obras e, conforme o caso, a comercialização dos respectivos imóveis, bem como a consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das eventuais companhias investidas do Fundo para fins de monitoramento.

A BTRY Consultoria e Gestão Imobiliária LTDA., com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Timbiras, nº 1.925, sala 903, bairro Lourdes, CEP 30140- 069, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.616.078/0001-82 foi contratada pelo Fundo como empresa especializada para prestar os serviços de (i) consultoria especializada, com o objetivo de dar suporte e subsidiar o Administrador em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e (ii) administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo a exploração de direitos de superfície, incluindo o monitoramento e acompanhamento de projetos e obras e, conforme o caso, a comercialização dos respectivos imóveis, bem como a consolidação de dados econômicos e financeiros selecionados das eventuais companhias investidas do Fundo para fins de monitoramento.

O Consultor Imobiliário receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma remuneração mensal calculada sobre a receita bruta do Fundo auferida com os Empreendimentos Imobiliários e demais Ativos Imobiliários integrantes de sua carteira, conforme tabela abaixo:

Volume de receitas mensais do Fundo	Taxa de Consultoria
Até R\$ 599.999,99	1,1% sobre a Receita
Entre R\$ 600.000,00 e R\$ 639.999,99	1,8% sobre a Receita
Entre R\$ 640.000,00 e R\$ 699.999,99	2,5% sobre a Receita
Acima de R\$ 700.000,00	3,0% sobre a Receita

Adicionalmente à Taxa de Consultoria, o Consultor Imobiliário fará jus a uma remuneração extraordinária entre o 17º e o 25º meses contados da data do início do funcionamento do Fundo (inclusive), no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) mensais.

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de despesas com serviços de consultoria imobiliária foi de R\$ 16 (2020: R\$ 0).

19. Demandas Judiciais

Não há registro de demandas judiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

20. Demonstrativo de valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

- Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

- Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da instrução CVM 516/11.

31/12/2021			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3
Propriedades para investimento	-	-	102.552
Total	-	-	102.552

21. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução CVM nº 381, de 14 de janeiro de 2003, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2021, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda., somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

22. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede do Administrador, assim como na B3 e na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), através do website do FundosNet.

23. Eventos Subsequentes

Após 31 de dezembro de 2021 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação.

* * *

Maria Clara Guimarães Gusmão
Diretora

Janderson de Miranda Facchin
Contador CRC-SP 1SP223159/O-3 SMG