

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

CNPJ nº 36.930.464/0001-44

Código ISIN nº BRBTSICTF001

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 13.432, de 9 de dezembro de 2013, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº1.219, 21º andar, Santo Agostinho, inscrita no CNPJ sob nº 18.945.670/0001-46, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **BTSP II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 36.930.464/0001-44 ("Fundo"), vem comunicar aos cotistas ("Cotistas") e ao mercado em geral o quanto segue.

Nesta data, foi formalizado o "Ato do Administrador para Aprovação da 4ª Emissão de Cotas do BTSP II Fundo de Investimento Imobiliário – FII" que aprovou a 4ª emissão de cotas do Fundo, em série única ("4ª Emissão"), bem como a realização da oferta pública de distribuição das cotas da 4ª Emissão, a ser realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob o regime misto de garantia firme parcial e melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160") e da Instrução CVM nº 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), de acordo com os principais termos e condições:

Colocação

A Oferta consistirá em oferta pública de distribuição, submetida ao rito de registro automático de distribuição na CVM, sob regime de misto de garantia firme parcial e melhores esforços de colocação, a ser coordenada pelo próprio Administrador ("Coordenador Líder"), podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

Público-alvo

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

Quantidade de Novas Cotas

Serão emitidas, inicialmente, até 1.571.219 (um milhão e quinhentas e setenta e uma mil e duzentas e dezenove) novas cotas ("Novas Cotas", e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas"), pelo Valor da Nova Cota (conforme abaixo definido), perfazendo o montante de até R\$ 163.218.229,72 (cento e sessenta e três milhões e duzentos e dezoito mil e duzentos e vinte e nove reais e setenta e dois centavos), sem considerar o

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

Valor da Nova Cota

O preço de emissão das Novas Cotas corresponderá a R\$ 103,88 (cento e três reais e oitenta e oito centavos) ("Valor da Nova Cota"), sem considerar o valor da Taxa de Distribuição Primária, com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo.

Taxa de Distribuição Primária

Será devida, pelos Cotistas no âmbito do Direito de Preferência, e pelos Investidores Profissionais, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 2,01% (dois inteiros e um centésimo por cento) sobre o Valor da Nova Cota integralizado pelo Cotista ou pelo Investidor Profissional, conforme o caso, equivalente ao valor de R\$ 2,09 (dois reais e nove centavos) por Nova Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação e estruturação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos, (d) taxa de registro e distribuição das Novas Cotas na B3, (e) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso; (f) custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*); e (ii) o Volume Total da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo certo que, caso, após a data de liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo deverá arcar com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo e deverá ser utilizado de acordo o Objetivo do Fundo. Em qualquer circunstância as comissões devidas ao Coordenador Líder serão arcadas pelo Fundo com recursos oriundos da Taxa de Distribuição Primária.

Preço de Subscrição por Nova Cota

Adicionalmente ao Valor da Nova Cota de R\$ 103,88 (cento e três reais e oitenta e oito centavos), será devida a Taxa de Distribuição Primária, no valor de R\$ 2,09 (dois reais e nove centavos), que somados perfazem o valor total de R\$ 105,97 (cento e cinco reais e noventa e sete centavos) por cota da 4ª Emissão ("Preço de Subscrição por Nova Cota").

Volume Total da Oferta

O valor total da emissão será de até R\$ 163.218.229,72 (cento e sessenta e três milhões e duzentos e dezoito mil e duzentos e vinte e nove reais e setenta e dois centavos), sem considerar o valor da Taxa de Distribuição Primária, considerando o Valor da Nova Cota, ou equivalente a R\$ 166.502.077,43 (cento e sessenta e seis milhões e quinhentos e dois mil e setenta e sete reais e quarenta e três centavos), considerando o Preço de Subscrição por Nova Cota ("Volume Total da Oferta") podendo o montante total da emissão ser: (i) aumentado

em decorrência da emissão das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido).

Novas Cotas Adicionais

O Administrador, com a prévia concordância do Consultor Imobiliário (conforme definido no Regulamento), poderá optar acrescentar o Volume Total da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 392.804 (trezentas e noventa e duas mil e oitocentas e quatro) Novas Cotas ("Novas Cotas Adicionais"). As Novas Cotas Adicionais poderão ser destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Distribuição Parcial

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, 120.331 (cento e vinte mil, trezentas e trinta e uma) Novas Cotas, correspondente ao montante de R\$ 12.499.984,28 (doze milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e quatro reais e vinte e oito centavos) ("Montante Mínimo da Oferta"), sem considerar o valor da Taxa de Distribuição Primária, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160 ("Distribuição Parcial"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

Distribuição e Negociação

As Novas Cotas objeto da Oferta serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários na data definida em formulário de liberação de negociação das cotas na B3, a ser divulgado pelo Administrador após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, obtenção da autorização da B3, divulgação do comunicado de rendimentos *pro rata* decorrentes dos valores integralizados na Oferta, calculados desde a data da respectiva integralização das Novas Cotas até a conversão do recibo em cotas, observado o processo para conversão dos recibos das Novas Cotas, conforme abaixo descrito.

Não obstante o disposto acima, quando realizada a respectiva liquidação, o Cotista, no âmbito do Direito de Preferência, ou o Investidor Profissional, no âmbito da Oferta, receberá recibo das Novas Cotas, correspondente à quantidade de Novas Cotas da 4ª Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois da divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, da obtenção de autorização da B3 e divulgação do comunicado de rendimentos *pro rata* decorrentes dos valores integralizados na Oferta. Adicionalmente, a referida conversão somente ocorrerá na primeira data do mês que contenha a primeira data de recebimento

das receitas oriundas da exploração econômica do novo empreendimento imobiliário a ser desenvolvido localizado na cidade de Sumaré/SP, a ser adquirido, direta ou indiretamente, pelo Fundo com os recursos captados no âmbito da Oferta, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento do Fundo a partir do momento em que tenha sido atingido o Montante Mínimo da Oferta.

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

Direito de Preferência

Será assegurado aos Cotistas do Fundo detentores de cotas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil **após** a publicação do anúncio de início relativo à 4ª Emissão ("Anúncio de Início") e que estejam em dia com suas obrigações perante o Fundo, o exercício do direito de preferência na subscrição das Novas Cotas, com as seguintes características ("Direito de Preferência"): **(i)** período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início, nos termos da Instrução CVM nº 472, informando os termos e condições finais da 4ª Emissão ("Data de Início do Direito de Preferência" e "Período do Direito de Preferência", respectivamente); **(ii)** posição dos cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento do 3º (terceiro) dia útil após a publicação do Anúncio de Início ("Data Base"); e **(iii)** percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada cotista na Data Base, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência **exclusivamente** a outros Cotistas, e unicamente por meio do Escriturador e em relação às Cotas que estejam custodiadas no Escriturador, conforme procedimentos descritos neste Fato Relevante. Não será permitido aos Cotistas ceder seu Direito de Preferência por meio da B3.

Fator de Proporção

O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência é equivalente a 0,63188639052, e será aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Cronograma do Direito de Preferência

O cronograma estimativo sobre as datas aplicáveis ao exercício do Direito de Preferência e às demais etapas da Oferta será devidamente divulgado no anúncio de início relativo à Oferta

Oferta

Os Investidores Profissionais poderão subscrever as Novas Cotas e Novas Cotas Adicionais durante o período de colocação a ser divulgado no Anúncio de Início, observado que as ordens somente serão alocadas após o atendimento do Direito de Preferência, considerando as Novas Cotas remanescentes, inclusive em decorrência das Novas Cotas Adicionais.

Investimento Mínimo

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

Período de Distribuição

As Novas Cotas serão distribuídas durante o período que se inicia na data de divulgação do anúncio de início relativo à Oferta nos termos do artigo 59 da Resolução CVM nº 160 e encerra-se com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM nº 160 ("Período de Distribuição"), observado que a subscrição dos valores mobiliários objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160.

Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas

As Novas Cotas serão subscritas mediante a celebração, pelo investidor, do boletim de subscrição, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, de forma parcelada e em moeda corrente nacional, de acordo com o Compromisso de Investimento, pelo Preço de Subscrição por Nova Cota, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e na data de liquidação da Oferta

Destinação dos Recursos

Os recursos captados pelo Fundo por meio da 4ª Emissão serão destinados à aquisição de participação majoritária em empreendimento imobiliário em Sumaré/SP. O investimento se dará por meio da integralização de participação, pelo Fundo, na SPE Desenvolvedora ou novo veículo de investimento específico da qual será participante, o(a) qual, por sua vez, realizará a aquisição do imóvel e, após a conclusão da obra, irá transferi-lo por meio de operação societária ao Fundo.

* * * * *

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

08 de dezembro de 2023.

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administrador