

BTSP II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 36.930.464/0001-44

CONVOCAÇÃO**ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS**

A **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** ("Administradora"), instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício de administração de carteiras e títulos mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 13.432, expedido em 09 de dezembro de 2013, na qualidade de instituição administradora do **BTSP II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.930.464/0001-44 ("Fundo"), nos termos do Artigo 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), vem por meio desta, convocar os cotistas do Fundo a participarem da Assembleia Geral Extraordinária, a ser realizada de forma não presencial, a fim de deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

- a. aprovação da aquisição de ações de emissão da sociedade CLS Empreendimentos Imobiliários S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 52.568.528/0001-65 ("Empreendimento"), conferindo ao Fundo participação indireta e majoritária no empreendimento imobiliário logístico a ser desenvolvido em parte dos terrenos dos imóveis situados no município de Sumaré, Estado de São Paulo, objeto da matrícula de nº 156.325 e 106.882 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Sumaré/SP ("Imóvel"), que serão objeto de remembramentos e regularizações, que compreenderá a implantação de um galpão logístico sob demanda para um inquilino com área bruta locável de aproximadamente 70.000 m² (podendo tal metragem sofrer variações e acordo com aspectos técnicos de tratativas junto ao inquilino), tendo em vista que a AFTR Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 30.161.852/0001-21, sociedade controladora do Consultor Imobiliário do Fundo, atuará como desenvolvedora do Empreendimento e deterá participação no Empreendimento e, conseqüentemente, indiretamente, no Empreendimento, o que poderá resultar em situação de conflito de interesse entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, e, conseqüentemente, autorização ao Administrador para a prática de todos e quaisquer atos necessários à sua efetivação;
- b. aprovação da alteração do artigo 4º do Regulamento do Fundo, de forma a ampliar o escopo de investimentos que poderão ser realizados pelo fundo, para a inclusão da exploração de empreendimentos imobiliários que estejam localizados também nas Regiões Sul e Nordeste, em complemento às Regiões Sudeste e Centro-Oeste já previstas, passando a redação do referido artigo a vigorar da seguinte forma:

"Artigo 4º - O FUNDO tem por objeto a exploração de empreendimentos imobiliários voltados primordialmente para operações logísticas e industriais, localizados nas Regiões Sul, Sudeste, Centro-Oeste e Nordeste, por meio de aquisição de terrenos para sua construção ou aquisição de imóveis em

construção ou prontos, para posterior locação, arrendamento ou alienação, inclusive bens e direitos a eles relacionados, bem como outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, desde que atendam à política de investimentos do FUNDO.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sendo assim, solicitamos a manifestação dos cotistas de voto, na forma da manifestação de voto anexa, até o dia 26 de janeiro de 2024, às 10h00, por meio do e-mail assembleias@interdtvm.com.br, ou envio de carta ao Administrador no endereço: Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Bairro Santo Agostinho, CEP 30190-131, Belo Horizonte – Minas Gerais.

Ressaltamos que, nos termos do Artigo 22 da Instrução CVM nº 472, somente poderão votar os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de disponibilização deste edital, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

A manifestação de voto deverá ser assinada pelo cotista e enviada à Administradora, do seguinte modo:

- (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual RG, RNE ou CNH;
- (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação;
- (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação.

Caso o cotista seja representado por procuração, o procurador deverá enviar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato.

Os cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do quórum necessário para a aprovação da matéria, nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação em vigor.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Belo Horizonte, 11 de janeiro de 2024.

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO – MODELO DE MANIFESTAÇÃO DE VOTO

MANIFESTAÇÃO DE VOTO

À

Inter Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administrador”)

Administrador do **BTSP II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“Fundo”)

Ref.: **Manifestação de Voto referente à Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do BTSP II Fundo de Investimento Imobiliário – FII** (“Assembleia”)

Nome Razão Social:		CPF CNPJ:	
Representante legal (caso aplicável):		CPF CNPJ:	
Endereço:	Complemento:	Bairro:	
CEP:	Cidade:	Estado:	País:
Telefone:	Correio eletrônico:		

Ordem do Dia:

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

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

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

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

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

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

(b) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que seja atingido o critério de Participação Relevante, alienar as Cotas ou os direitos sobre as Cotas de sua titularidade, de modo que tais cotistas

deixem de se enquadrar no conceito de “Cotista com Participação Relevante”; ou

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

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

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

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

Votação por Meio Eletrônico:

Os cotistas do Fundo ou seus representantes poderão manifestar seu direito a voto preenchendo a presente “Manifestação de Voto”, estando ciente de que sua Manifestação de Voto com a indicação do voto do cotista deve ser devidamente assinada digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública. No caso de outorga de procuração, os representantes legais ou procuradores deverão ter sido constituídos há menos de 1 (um) ano e a Manifestação de Voto deverá estar acompanhada dos documentos necessários para a comprovação dos poderes dos outorgantes.

Caso sejam necessários quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, os cotistas poderão entrar em contato com o Administrador, pelos seguintes meios: E-mail: admfundos@interdtvm.com.br | Telefone: (31) 3614-5332.

Apuração dos Votos e Formalização da Assembleia:

Tendo em vista que a Assembleia será realizada de forma remota, a apuração das Manifestações de Voto, bem como a divulgação do resultado da deliberação tomada na Assembleia serão realizadas e informadas nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da Comissão de Valores Mobiliários e da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

Com relação à matéria constante da Ordem do Dia, manifesto o voto da seguinte forma:

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

Favor

☐

Contra

☐

Abstenção

☐

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

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

Favor

☐

Contra

☐

Abstenção

☐

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

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

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

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

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

Parágrafo Primeiro – A partir da data em que seja atingido o critério de Participação Relevante e até

que a referida situação seja regularizada, nos termos dos subitens (b) e/ou (c) do caput:

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

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

Favor

☐

Contra

☐

Abstenção

☐

O cotista do BTSP II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Fundo”), acima identificado, reconhece, declara e afirma, de forma irrevogável e irretratável, para todos os fins de direito, que manifesta sua vontade com relação à Assembleia, nos termos desta Manifestação de Voto e na proporção de cotas do Fundo detidas pelo referido cotista, valendo tal manifestação de voto para eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão, ou ainda caso a realização da Assembleia seja postergada, suspensão, reaberta ou reconvocada, por quaisquer motivos.	Local e Data: _____ Assinatura do cotista ou de seu representante legal _____
--	---