

Belo Horizonte, 27 de março de 2020.

CONSULTA FORMAL Nº 01/2020

BTSP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ/ME nº 36.089.375/0001-83

Aos

Cotistas do **BTSP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII** (“**Cotistas**”)

Prezado(a) Cotista,

A **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada e habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº 13.432, expedido em 09 de dezembro de 2013 (“**Administrador**”), na qualidade de instituição administradora do **BTSP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.089.375/0001-83 (“**Fundo**”), vem por meio desta consulta formal (“**Consulta Formal**” ou “**Consulta**”), nos termos do artigo 26 do regulamento do Fundo (“**Regulamento**”), submeter à deliberação dos Cotistas do Fundo, nos termos do artigo 31, inciso II, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM nº 472/08**”) e do artigo 11 do Regulamento, a **contratação**, pelo Fundo, da empresa **BTRY CONSULTORIA E GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Timbiras, nº 1.925, sala 903, bairro Lourdes, inscrita no CNPJ sob o nº 36.616.078/0001-82 (“**Consultor Imobiliário**”), nos termos previstos no Material de Divulgação, no Compromisso de Subscrição e Integralização e, nos termos da proposta constante do **Anexo I** a esta Consulta e do artigo 31, incisos II e III, da Instrução CVM nº 472/08, prestar os serviços de:

- (a) 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

- (b) 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 Administrador ressalta que a contratação do Consultor Imobiliário depende de prévia e expressa aprovação da assembleia geral de Cotistas, haja vista o potencial conflito de interesses entre o Consultor Imobiliário e o Fundo, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08 e do artigo 15 do Regulamento, decorrente do fato de que o Consultor Imobiliário é sociedade controlada pela **AFTR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Raja Gabaglia, nº 3.320, 6º andar, sala 3, bairro Estoril, CEP 30494-310, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 30.161.852/0001-21, a qual, por sua vez, é sócia-controladora da **AF BTS I EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Raja Gabaglia, n.º 3.320, 6º andar, sala 4, Bairro Estoril, inscrita no CNPJ/ME sob nº 32.145.421/0001-05 (“Co-Investidora”), sendo esta última, co-investidora e titular de 34,68% (trinta e quatro vírgula sessenta e oito por cento) do empreendimento a ser desenvolvido no terreno localizado na Cidade de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, objeto da matrícula nº 109.343, do Registro de Imóveis de Pouso Alegre - MG, o qual é objeto de investimento pelo Fundo, nos termos descritos no “*Compromisso de Subscrição e Integralização de Cotas do BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário - FII e Outras Avenças*”, celebrado entre o Fundo e cada Cotista.

Na hipótese de os Cotistas aprovarem a contratação do Consultor Imobiliário, conforme descrito acima, o Administrador restará autorizado a definir e aprovar as condições operacionais para a efetivação da contratação do Consultor Imobiliário, nos termos descritos acima e no **Anexo I** a esta Consulta.

O Administrador ressalta que a presente Consulta será enviada, via e-mail e/ou correios, a todos os Cotistas, sendo certo que para a deliberação da matéria descrita nesta Consulta será necessária a aprovação por maioria dos Cotistas votantes e que a totalidade dos votos computados represente, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do total de cotas emitidas pelo Fundo.

I - Procedimento de resposta à Consulta Formal

Solicitamos que sua manifestação com relação à deliberação da presente Consulta seja realizada por meio do preenchimento e assinatura digital da carta de resposta constante do **Anexo II** a esta Consulta (“Carta Resposta”). A Carta Resposta deverá ser encaminhada ao Administrador até o dia **06 de abril de 2020** via assinatura digital pelo arquivo DocuSign.

Serão considerados como ausentes, para fins do quórum na assembleia geral de cotistas, os Cotistas que **(a)** não preencherem, na Carta Resposta, o campo destinado ao voto em relação à proposta objeto da presente Consulta; ou **(b)** não se manifestarem no prazo estabelecido acima.

O resultado desta Consulta será divulgado até o dia 14 de abril de 2020, no site do Administrador, por meio do site <https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm/> clicar em “*BTSP I Fundo de Investimento Imobiliário*”, nos endereços eletrônicos da CVM e da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), bem como será encaminhado por meio de e-mail aos Cotistas e ao mercado em geral.

Ressaltamos, por fim, que somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano a contar da data de assinatura da Carta Resposta.

II - Comunicação

Caso sejam necessários quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, os Cotistas poderão entrar em contato com o Administrador, pelos seguintes meios:

Inter DTVM

E-mail: admfundos@interdtvm.com.br

Telefone: (31) 3614-5332

Sendo o que nos cumpria para o momento, subscrevemo-nos.

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

na qualidade de instituição administradora do

BTSP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

ANEXO I
CONSULTA FORMAL Nº 01/2020

PROPOSTA DE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA

Instituição a ser contratada:

BTRY CONSULTORIA E GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Timbras, nº 1.925, sala 903, bairro Lourdes, inscrita no CNPJ sob o nº 36.616.078/0001-82.

Obrigações e Funções:

As obrigações e funções descritas no artigo 18 do Regulamento, sem prejuízo de quaisquer outras que venham a ser previstas no contrato de consultoria imobiliária a ser firmado entre o Fundo e o Consultor Imobiliário.

Remuneração:

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 (“Receita”), conforme tabela abaixo (“Taxa de Consultoria”):

<i>Volume de receitas mensais do Fundo</i>	<i>Taxa de Consultoria</i>
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 prevista acima, 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 (“Taxa Extraordinária”).

A Taxa de Consultoria e a Taxa Extraordinária serão pagas diretamente pelo Fundo, mensalmente, e não integrarão a Taxa de Administração prevista no Regulamento.

Destituição sem justa causa:

Na hipótese de os Cotistas aprovarem em assembleia geral de Cotistas a destituição do Consultor Imobiliário sem a comprovação de justa causa, será devida ao Consultor

Imobiliário, pelo prazo remanescente do Contrato de Locação (Aryzta) contados da data de sua destituição, uma remuneração em montante equivalente à Taxa de Consultoria, exclusivamente sobre a parcela das receitas do Fundo oriundas dos empreendimentos imobiliários e demais ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo na data de destituição do Consultor Imobiliário (“Remuneração por Destituição Sem Justa Causa”).

Para fins do disposto acima, será considerada “*justa causa*” a comprovada atuação do Consultor Imobiliário com dolo ou culpa grave no desempenho de suas funções previstas neste Contrato de Consultoria, conforme decisão judicial transitada em julgado.

* * * * *

ANEXO II
CONSULTA FORMAL Nº 01/2020

CARTA RESPOSTA À CONSULTA FORMAL Nº 01/2020

Ao

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida do Contorno, nº 7.777, bairro Lourdes

Belo Horizonte, MG - CEP 31110-051

A/C: Administração de Recursos

Ref.: Voto - Consulta Formal - BTSP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, CNPJ Nº 36.089.375/0001-83

Prezados Senhores,

Em resposta à Consulta Formal enviada em 27 de março de 2020 aos cotistas do **BTSP I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.089.375/0001-83, manifesto meu parecer acerca da seguinte proposta de deliberação:

*“Aprovação da contratação pelo Fundo da empresa **BTRY CONSULTORIA E GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Timbras, nº 1.925, sala 903, bairro Lourdes, inscrita no CNPJ sob o nº 36.616.078/0001-82 (“Consultor Imobiliário”), para, nos termos da proposta constante do Anexo I à Consulta Formal e do artigo 31, incisos II e III, da Instrução CVM nº 472/08, prestar os serviços de:*

(a) 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

(b) 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.”

Trata-se de proposta para a contratação do Consultor Imobiliário, o qual encontra-se em potencial situação de conflito de interesses, nos termos descritos na Consulta Formal, a que manifesto minha expressa ciência e meu voto:

favorável desfavorável abstenção conflito

[LOCAL], [•] de [•] de 2020.

Assinatura

Nome do Cotista: [•]

CPF/CNPJ: [•]