

ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO

BTSP II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 36.930.464/0001-44

Administrado por

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES

MOBILIÁRIOS LTDA.

No montante, sem considerar o valor da Taxa de Distribuição Primária, 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)

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/225, em 08 de dezembro de 2023



I. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DO OFERTANTE

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“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, na qualidade de instituição intermediária líder, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar, Santo Agostinho, inscrita no CNPJ sob nº 18.945.670/0001-46 (“Coordenador Líder” e “Administrador”), e a **PROXY CONSULTORIA E GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Raja Gabaglia, nº 3.320, 4º andar, sala 418, bairro Estoril, CEP 30494-310, inscrita no CNPJ sob o nº 36.616.078/0001-82, na qualidade de consultora imobiliária do Fundo (“Consultor Imobiliário”), nos termos do §3º do artigo 59 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM nº 160”), comunicam o início, na presente data, da oferta pública de até 1.571.219 (um milhão e quinhentas e setenta e uma mil e duzentas e dezenove) cotas da 4ª emissão do **BTSP II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 36.930.464/0001-44 (“Fundo”, “Cotas” e “Oferta”, respectivamente), pelo valor unitário de R\$ 103,88 (cento e três reais e oitenta e oito centavos) por Cota (“Valor da Nova Cota”), observado que, adicionalmente ao Valor da Nova Cota, será devida a Taxa de Distribuição Primária, equivalente ao valor de R\$ 2,09 (dois reais e nove centavos) por Nova Cota, que somados perfazem o valor total de R\$ 105,97 (cento e cinco reais e noventa e sete centavos) por Nova Cota (“Preço de Subscrição por Nova Cota”). 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”), submetida ao rito de registro automático de distribuição, destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do Artigo 11 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, a ser realizada nos termos da Resolução CVM nº 160 e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), sob o regime misto de garantia firme parcial e melhores esforços de colocação. A quantidade total de cotas poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), correspondente a 392.804 (trezentos e noventa e dois mil e oitocentos e quatro) cotas, equivalentes ao montante total adicional de R\$ 40.804.479,52 (quarenta milhões e oitocentos e quatro mil e quatrocentos e setenta e nove reais e cinquenta e dois centavos), sem considerar o valor da Taxa de Distribuição Primária, e serão destinadas a atender eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta (“Novas Cotas Adicionais”), observado que a colocação das ordens pelos investidores e as respectivas liquidações financeiras observarão o Cronograma Estimativo da Oferta indicado abaixo.

A 4ª Emissão foi aprovada por meio de Ato do Administrador datado de 08 de dezembro de 2023.

II. RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

III. CRONOGRAMA ESTIMATIVO DA OFERTA

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	08/12/2023
2	Data Base para o Exercício do Direito de Preferência	13/12/2023
3	Início do prazo para o Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	15/12/2023

	Início do prazo de negociação do Exercício do Direito de Preferência exclusivamente no Escriturador	
4	Encerramento do período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador	18/12/2023
5	Início do Período de Colocação dos Investidores no âmbito da Oferta	19/12/2023
6	Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência na B3	28/12/2023
7	Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência	02/01/2024
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	03/01/2024
9	Data prevista para 1ª (primeira) Liquidação das Cotas na B3	08/01/2024
10	Data máxima para encerramento do Período de Colocação dos Investidores no âmbito da Oferta	05/06/2024
11	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	06/06/2024

Todas as datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, antecipações ou prorrogações. Caso ocorram alterações da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado.

IV. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito do Fundo e/ou da Oferta poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, à Administradora e ao Consultor Imobiliário do Fundo nos endereços a seguir indicados:

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar
Santo Agostinho, CEP 30190-131
Belo Horizonte, MG
At.: Sra. Maria Clara Guimarães Gusmão
Tel.: (31) 3614-5332

E-mail: admfundos@interdtvm.com.br / inter_cm@interdtvm.com.br

PROXY CONSULTORIA E GESTÃO IMOBILIÁRIA LTDA.

Avenida Raja Gabaglia, nº 3.320, 4º andar, sala 418
Belo Horizonte, MG
Bairro Estoril, CEP 30494-310
At.: Bruno Lavall
Tel.: (31) 3555-0000

E-mail: bruno.lavall@btsproperties.com.br

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, Rio de Janeiro - RJ; ou
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, São Paulo - SP
Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br>

• **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**

Praça Antônio Prado, nº 48
São Paulo – SP
CEP 01010-901
Website: http://www.b3.com.br/pt_br/

V. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi registrada perante a CVM em 08 de dezembro de 2023, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/225.

“FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA”.

A data deste Anúncio de Início é 08 de dezembro de 2023.

COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADOR

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

