



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO BRL PROP II

CNPJ nº 35.652.278/0001-28

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO BRL PROP II**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.278/0001-28 ("Fundo") vem, pelo presente, informar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que, recebeu, pedido de convocação para a realização de Assembleia Geral Extraordinária, enviado pelos cotistas solicitantes descritos no **ANEXO I**, que detém aproximadamente, o percentual total de, aproximadamente, 6,30%¹ (seis inteiros e trinta centésimos por cento) das cotas emitidas do Fundo, nos termos do Artigo 19, Parágrafo Primeiro, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, cujo inteiro teor, encontra-se anexo ao presente Fato Relevante como seu **ANEXO I** ("Pedido de Convocação").

Nos termos do Art. 69, Parágrafo Único, da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, a Administradora atenderá ao Pedido de Convocação no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados desta data.

A Administradora esclarece, adicionalmente, que: (i) verificou os poderes dos representantes do Cotista Solicitante no Pedido de Convocação; e (ii) o Cotista Solicitante está adequadamente representado.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 25 de janeiro de 2023

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Administradora

¹ No fechamento do dia 23/01/2023.



ANEXO I – PEDIDO DE CONVOCAÇÃO

[São Paulo, 25 de janeiro de 2023].

À

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Att.: Sr. Allan Hadid

Praia do Botafogo 501, 6º andar

Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040

E-mail: sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com

Ref.: Pedido de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II**

Prezado Senhor,

Os Cotistas identificados no Anexo I a esta comunicação ("Cotistas Solicitantes"), titulares de mais de, em conjunto, mais de 5% (cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BRL PROP II** ("Fundo"), vêm, por meio da presente, nos termos do Art. 27, §2º do Regulamento do Fundo e do Art. 19, § 1º da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("ICVM 472"), requerer à **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), a convocação de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas ("AGE") do Fundo, na qual todos os cotistas do Fundo poderão deliberar pelas matérias descritas a seguir ("Pedido de Convocação").

Os Cotistas Solicitantes requerem à Administradora que seja convocada AGE do Fundo, nos termos do Regulamento do Fundo e da ICVM 472, de formamão presencial, por meio de consulta formal, devendo constar da Ordem do Dia, especificamente, as matérias conforme redação expressa abaixo.

"i. *Aprovar a 9ª Emissão de Cotas do Fundo, da classe única de emissão do Fundo, no valor de até R\$ 20.069.000,00 (vinte milhões e sessenta e nove mil reais), mediante emissão de 122.000 (cento e vinte e duas mil) Cotas da 9ª Emissão ("Cotas da 9ª Emissão"), com preço de emissão de R\$ 164,50 (cento e sessenta e quatro reais e cinquenta centavos) por Cota da 9ª Emissão ("Preço de Emissão"), haja vista o disposto na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), sendo certo que:*

- a. *As Cotas serão objeto de oferta pública destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da Resolução da CVM 160, sob o regime de melhores esforços, admitida a distribuição parcial das Cotas da 9ª Emissão, com montante*

mínimo para manutenção da emissão correspondente a R\$ 17.002.391,00 (dezessete milhões, dois mil, trezentos e noventa e um reais), mediante emissão de 103.358 (cento e três mil, trezentas e cinquenta e oito) Cotas da 9ª Emissão (“Oferta da 9ª Emissão”). Não haverá direito de preferência a ser exercido nos termos do Regulamento. A Oferta terá por intermediário líder a Administradora, ou parte a ela relacionada, como instituição intermediária líder, nos termos da Resolução da CVM 160, observado que o intermediário líder não será remunerado pela condução de Oferta, de forma que não se caracteriza situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472;

- b. A Oferta da 9ª Emissão será submetida a registro perante a CVM, segundo o rito registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, VII, da Resolução CVM 160,¹ dispensando-se a elaboração de prospecto nos termos do Art. 9, I, da Resolução CVM 160;
- c. Nos termos do Art. 18, V, do Regulamento, as Cotas serão integralizadas por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento, sendo totalmente integralizada no ambiente escritural;
- d. As Cotas da 9ª Emissão não terão classe definida e atribuirão aos seus titulares direitos previstos no Regulamento do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, sendo que, até o dia 31 de março de 2023, as Cotas da 9ª Emissão não terão direito ao pagamento de rendimentos do Fundo, e ficarão sob a forma de recibo de subscrição, cabendo às Cotas da 9ª Emissão os rendimentos do Fundo a partir da competência de março/2023 a serem distribuídos em **abril de 2023** conforme regulamento e em igualdade de condições com as demais Cotas já existentes, recebendo o mesmo valor por Cota das demais Cotas já existentes;
- e. O Preço de Emissão foi estabelecido considerando estimativas de rentabilidade alvo para os investimentos do Fundo, as quais foram livremente discutidas entre os Cotistas, de 8,3% (oito inteiros e três décimos por cento) ao ano bruta e 8% (oito por cento) ao ano líquida de despesas, considerando as receitas dos empreendimentos já adquiridos e do projeto a que serão destinados os recursos da Oferta da 9ª Emissão, nos termos do item (iv), abaixo. O critério utilizado pelos

¹ “Art. 26. O registro da oferta não se sujeita à análise prévia da CVM e a distribuição pode ser realizada automaticamente se cumpridos os requisitos e procedimentos elencados no art. 27 nos casos de oferta pública: (...) VII – subsequente de distribuição de cotas de fundo de investimento fechado destinada ao público investidor em geral, excetuados os casos de mudanças na política de investimento do fundo ou de ampliação de seu público-alvo desde a realização da última oferta pública de distribuição de cotas registrada (“subsequente de fundos fechados destinada ao público investidor em geral sem mudança na política de investimento ou ampliação de público-alvo”);”

Cotistas para fixação do Preço de Emissão priorizou a rentabilidade alvo estimada da carteira, considerando uma meta de rentabilidade, para os subscritores de Cotas da 9ª Emissão, de 8,3% (oito inteiros e nove décimos por cento) ao ano bruta e 8% (oito por cento) ao ano líquida de despesas, em detrimento do valor patrimonial atual da cota do Fundo. Os Cotistas declararam-se cientes de que: (I) o último valor patrimonial das Cotas divulgado (relativo à data-base de 30 de novembro de 2022, conforme divulgado pelo Administrador em dezembro de 2022) corresponde a, aproximadamente, R\$ 157,70 ("Valor Patrimonial 30/novembro"), de forma que o Preço de Emissão representa um ágio em relação ao Valor Patrimonial 30/novembro de, aproximadamente, R\$ 6,80 (seis reais e oitenta centavos) ou 4,31% (quatro inteiros trinta e um centésimos por cento); e (II) que o valor patrimonial das Cotas é mensalmente calculado e divulgado no portal da CVM (Fundos.Net), no endereço http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/; e

- f. Não haverá direito de preferência na aquisição das Cotas da 9ª Emissão emitidas no âmbito da Oferta da 9ª Emissão, renunciando os atuais cotistas expressamente a referido direito.

"ii. Aprovar a 10ª Emissão de Cotas do Fundo, da classe única de emissão do Fundo, no valor de até R\$ 54.285.000,00 (cinquenta e quatro milhões duzentos e oitenta e cinco mil reais), mediante emissão de 330.000 (trezentas e trinta mil) Cotas da 10ª Emissão ("Cotas da 10ª Emissão"), com preço de emissão de R\$ 164,50 (cento e sessenta e quatro reais e cinquenta centavos) por Cota da 10ª Emissão ("Preço de Emissão"), haja vista o disposto na Resolução da CVM nº 160, sendo certo que:

- a. As Cotas serão objeto de oferta pública destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da Resolução da CVM 160, sob o regime de melhores esforços, admitida a distribuição parcial das Cotas da 10ª Emissão, com montante mínimo para manutenção da emissão correspondente a R\$ 49.759.934,00 (quarenta e nove milhões, setecentos e cinquenta e nove mil, novecentos e trinta e quatro reais), mediante emissão de 302.492 (trezentas e duas mil quatrocentas e noventa e duas) Cotas da 10ª Emissão ("Oferta da 10ª Emissão"). Não haverá direito de preferência a ser exercido nos termos do Regulamento. A Oferta terá por intermediário líder a Administradora, ou parte a ela relacionada, como instituição intermediária líder, nos termos da Resolução da CVM 160, observado que o intermediário líder não será remunerado pela condução de Oferta, de forma que não se caracteriza situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472;
- b. A Oferta da 10ª Emissão será submetida a registro perante a CVM, segundo o rito registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, VII, da Resolução CVM

160, dispensando-se a elaboração de prospecto nos termos do Art. 9, I, da Resolução CVM 160;

- c. Nos termos do Art. 10, §4º, da Instrução CVM 472, a Oferta da 10ª Emissão apenas poderá ser iniciada após a publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta da 9ª Emissão;
- d. Nos termos do Art. 18, V, do Regulamento, as Cotas da 10ª Emissão serão integralizadas por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento, sendo totalmente integralizada no ambiente escritural;
- e. As Cotas da 10ª Emissão não terão classe definida e, a partir da conversão dos respectivos recibos de subscrição em Cotas da 10ª Emissão, observado o disposto no item “f” abaixo, atribuirão aos seus titulares direitos previstos no Regulamento do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, de acordo com o Regulamento do FII e em igualdade de condições com as demais Cotas já existentes, recebendo o mesmo valor por Cota das demais Cotas já existentes;
- f. As Cotas da 10ª Emissão ficarão sob a forma de recibo de subscrição até: (i) o dia 31 de dezembro de 2023 ou (ii) o término do prazo de 11 (onze) meses contados da data de 1ª (primeira) chamada de capital que abranja as Cotas da 10ª Emissão, o que ocorrer por último. Enquanto mantidas sob a forma de recibos de subscrição, os subscritores das Cotas da 10ª Emissão não terão direito ao pagamento de rendimentos do Fundo. Dessa forma, as Cotas da 10ª Emissão somente farão jus aos rendimentos do Fundo a partir (i) da competência de dezembro/2023 a serem distribuídos em janeiro de 2024 ou (ii) do mês-competência seguinte à data de conversão dos recibos de subscrição, o que ocorrer por último;
- g. O Preço de Emissão foi estabelecido considerando estimativas de rentabilidade alvo para os investimentos do Fundo, as quais foram livremente discutidas entre os Cotistas, de 8,3% (oito inteiros e três décimos por cento) ao ano bruta e 8% (oito por cento) ao ano líquida de despesas, considerando as receitas dos empreendimentos já adquiridos e do projeto a que serão destinados os recursos da Oferta da 10ª Emissão, nos termos do item (iii), abaixo. O critério utilizado pelos Cotistas para fixação do Preço de Emissão priorizou a rentabilidade alvo estimada da carteira, considerando uma meta de rentabilidade, para os subscritores de Cotas da 9ª Emissão, de 8,3% (oito inteiros e nove décimos por cento) ao ano bruta e 8% (oito por cento) ao ano líquida de despesas, em detrimento do valor patrimonial atual da cota do Fundo. Os Cotistas declararam-se cientes de que: (I) o último valor patrimonial das Cotas divulgado (relativo à data-base de 30 de

novembro de 2022, conforme divulgado pelo Administrador em dezembro de 2022) corresponde a, aproximadamente, R\$ 157,70 (“Valor Patrimonial 30/novembro”), de forma que o Preço de Emissão representa um ágio em relação ao Valor Patrimonial 30/novembro de, aproximadamente, R\$ 6,80 (seis reais e oitenta centavos) ou 4,31% (quatro inteiros trinta e um centésimos por cento); e (II) que o valor patrimonial das Cotas é mensalmente calculado e divulgado no portal da CVM (Fundos.Net), no endereço http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/.

- h. Não haverá direito de preferência na aquisição das Cotas da 10ª Emissão emitidas no âmbito da Oferta da 10ª Emissão, renunciando os atuais cotistas expressamente a referido direito.

"iii. Aprovar a destinação dos recursos da Oferta da 9ª Emissão para a realização de benfeitorias em imóveis do Fundo, nos seguintes termos:

- a. realização de benfeitorias no Empreendimento Extrafruti, que se encontra em fase final de construção pelo Fundo, no município de Viana/ES, no valor total de aproximadamente R\$14.600.000,00 (quatorze milhões e seiscentos mil reais), referente a: (i) obra, mediante contratação da **LR ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na cidade de Belo Horizonte Estado de Minas Gerais, na Rua Jurupari, n.º 203, 2º andar, Bairro Santa Lúcia, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.644.741/0001-57, registrada no CREA/MG com n.º 056169 para realização em regime de empreitada global (“LR Engenharia”), em regime de empreitada global; e (ii) pagamento dos custos de aprovação, estudos e diligências realizadas, dentre outros. Caso concluídas tempestivamente, espera-se que as benfeitorias referidas neste item (a) proporcionem acréscimo na locação, segundo aditamento ao contrato de locação a ser celebrado entre o Fundo e o atual locatário do imóvel, a **EXTRAFRUTI S/A – COMÉRCIO DE HORTIFRUTIGRANJEIROS**, inscrita no CNPJ sob n.º 06.175.064/0001-00 (“Locatária Extrafruti”), de, aproximadamente, R\$100.750,00 (cem mil, setecentos e cinquenta reais) por mês.

Tanto a Locatária Extrafruti como a LR Engenharia são sociedades controlada por Cotistas, incluindo alguns dos Cotistas Solicitantes. Não obstante, tanto os Cotistas controladores da Locatária Extrafruti quanto os Cotistas controladores da LR Engenharia possuem menos de menos de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo. Assim sendo, não se encontra caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e referidos Cotistas que seja considerada vedada e/ou sujeita à aprovação dos Cotistas, nos termos do Art. 35, §3º, da Instrução CVM 472;

- b. *pagamento de despesas relativas a benfeitorias nos dois Empreendimentos Confrio, ambos localizados em Mato Grosso, no valor total de aproximadamente R\$2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais); e*
 - c. *Os valores previstos nas alíneas (a) e (b), acima, são aproximados e podem variar, sendo certo que os contratos deverão prever que, caso haja aumento do valor do custo dos empreendimentos ou das melhorias, o valor do aluguel mensal estimado deve ser aumentado proporcionalmente para preservar a rentabilidade alvo estimada.*
- "iv. *Aprovar a destinação dos recursos da Oferta da 10ª Emissão para a realização de investimentos em um novo imóvel, nos seguintes termos:*
- a. *imóvel no município de Vitória da Conquista/BA, a ser construído em terreno já selecionado e em fase de negociação comercial, destinado à locação na modalidade built to suit, com área aproximada de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) no qual estão sendo aprovados projetos para edificação de galpão refrigerado e congelado e construções de apoio, com área total construída de aproximadamente 5.500m² (cinco mil e quinhentos metros quadrados), destinado a locação na modalidade built to suit, com prazo de 10 (dez) anos, a contar da data da entrega do imóvel, sendo que após 7 (sete) anos de vigência o locatário poderá rescindir o contrato sem multa com prazo de antecedência de 6 (seis) meses, com aluguel mensal estimado em R\$344.177,00 (trezentos e quarenta e quatro mil, cento e setenta e sete reais) corrigido anualmente por IPCA a partir da assinatura, para **SEARA ALIMENTOS LTDA.**, inscrita no CNPJ 02.914.460/0112-76, com sede na Avenida Marginal Direita do Tietê, nº 500, Bloco II, Subsolo, Sala 13, Bairro Vila Jaguara, em São Paulo, CEP 05.118-100, sendo que a **BRL COMMERCIAL PROPERTIES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ 11.435.197/0001-08, com endereço a Rua Antônio de Albuquerque, 715, sala 06, Bairro Savassi, em Belo Horizonte/MG ("BRL"), na condição de desenvolvedora do referido projeto, já está negociando o contrato para aquisição do terreno, está realizando due diligence jurídica e ambiental, contratou profissionais experientes e habilitados para elaboração dos projetos que estão em fase de aprovação pela Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista/BA e celebrou memorando de entendimentos tendo como anexo o contrato de locação na modalidade BTS com a empresa supra citada ("Empreendimento Seara"). O Empreendimento Seara está orçado em, aproximadamente, R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo aproximadamente R\$5.600.000,00 (cinco milhões e seiscentos mil reais) referente à aquisição do terreno e R\$44.400.000,00 (quarenta e quatro milhões e quatrocentos mil reais), referente a: (i) obra, mediante a contratação da LR Engenharia, em regime de empreitada global; (ii) pagamento dos custos de aprovação, estudos e diligências realizadas.*

Conforme descrito acima, a LR Engenharia é sociedade controlada por Cotistas, incluindo alguns dos Cotistas Solicitantes. Não obstante, tendo em vista que os Cotistas controladores da LR Engenharia possuem menos de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, não se encontra caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e referidos Cotistas que seja considerada vedada e/ou sujeita à aprovação dos Cotistas, nos termos do Art. 35, §3º, da Instrução CVM 472; e

- b. Os valores previstos na alínea (a) acima são aproximados e podem variar, sendo certo que os contratos deverão prever que, caso haja aumento do valor do custo dos empreendimentos, o valor do aluguel mensal estimado deve ser aumentado proporcionalmente para preservar a rentabilidade alvo estimada.*

Solicitamos, por fim, que este Pedido de Convocação, incluindo a identidade dos Cotistas Solicitantes, conforme o Anexo I ao presente, seja disponibilizado integralmente.

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

Ana Victoria Nunes Mota	Karina Mundim Pena Fonseca
Bruno Mendonca Pimenta Ferreira	Luana Mundim Pena
Caio Prado Paranhos	Mariana Loyola Ferreira Sgarbi
Geraldo Nery Lopes	Rafael Mundim Pena
Guilherme Magalhaes Nunes	Ricardo Clementino Nunes

Anexo I

Lista de Cotistas Solicitantes

Cotista	CPF
ANA VICTORIA NUNES MOTA	111.258.356-48
BRUNO MENDONCA PIMENTA FERREIRA	081.120.496-02
CAIO PRADO PARANHOS	055.146.389-95
GERALDO NERY LOPES	001.843.066-04
GUILHERME MAGALHAES NUNES	140.173.066-32
KARINA MUNDIM PENA FONSECA	084.177.476-56
LUANA MUNDIM PENA	084.170.576-33
MARIANA LOYOLA FERREIRA SGARBI	012.500.826-09
RAFAEL MUNDIM PENA	083.746.336-03
RICARDO CLEMENTINO NUNES	359.960.566-15