

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II
CNPJ nº 35.652.278/0001-28

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA CONSULTA

Prezado Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.278/0001-28 (“Fundo”), convocou os titulares das cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente) para participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a fim de examinar e votar as seguintes matérias constante das ordens do dia:

- 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;

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”);”

- 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 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. Ao subscreverem Cotas da 9ª Emissão os cotistas deverão declarar-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 “e” 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. Ao subscreverem Cotas da 10ª Emissão os cotistas deverão declarar-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 nº 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 nº 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 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.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

Considerando a Assembleia ter sido solicitada por cotistas detentores de mais de 5% (cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, a Administradora entende que as matérias colocadas em deliberação por meio da carta consulta, nos itens (i), (ii), (iii) e (iv), devem ser abertamente discutidas e deliberadas no melhor interesse dos cotistas e esclarece que se abstém da recomendação formal quanto à sua aceitação ou à sua rejeição.

Dada a importância do tema colocado em deliberação para a Gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail ri.fundolistados@btgpactual.com.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 26 de janeiro de 2023

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II