



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, 5,89% (cinco inteiros e oitenta e nove 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, 07 de junho de 2023

Atenciosamente,
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS DTVM

Anexo I

Rio de Janeiro, 7 de junho de 2023.

À

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

Att.: Sr. Gustavo Piersanti
Praia do Botafogo 501, 6º andar
Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-040

E-mail: ol-reguladores@btgpactual.com; 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 5% (cinco por cento) da totalidade das cotas emitidas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BRL PROP II**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o número 35.652.278/0001-28 ("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**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, 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 forma não presencial, por meio de consulta formal, devendo constar da Ordem do Dia, especificamente, as matérias conforme redação expressa abaixo.

- "i. *Aprovar a 11ª emissão de Cotas do Fundo, da classe única de emissão do Fundo, no valor de até R\$ 37.999.890,45 (trinta e sete milhões novecentos e noventa e nove mil oitocentos e noventa reais), mediante emissão de 226.635 (duzentas e vinte e seis mil seiscentas e trinta e cinco) novas cotas ("Novas Cotas" e "11ª Emissão", respectivamente), com preço de emissão de R\$ 167,70 (cento e sessenta e sete reais e setenta centavos) por Nova Cota ("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 Novas Cotas, com montante mínimo para manutenção da emissão correspondente a R\$ 37.174.283,37 (trinta e sete milhões cento e setenta e quatro mil duzentas e oitenta e três reais e trinta e sete centavos), mediante emissão de 221.711 (duzentas e vinte e uma mil setecentas e onze) Novas Cotas (“Montante Mínimo da 11ª 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 11ª 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. 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 Novas Cotas 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 as Novas Cotas terão direito ao pagamento de rendimentos do Fundo conforme Regulamento e em igualdade de condições com as demais Cotas já existentes, recebendo o mesmo valor por Cota das demais Cotas já existentes a partir do mês subsequente à aquisição do imóvel prevista no item (ii) abaixo, ficando sob a forma de recibo de subscrição até referida data;*
- 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 11ª Emissão, nos termos do item (iv), abaixo. O critério utilizado pelos Cotistas para fixação do Preço de Emissão priorizou a rentabilidade alvo estimada de 8,3% a.a. ao ano bruta e 8% a.a. 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 31 de março de 2023, conforme divulgado pelo Administrador em abril de 2023) corresponde a, aproximadamente, R\$ 158,43 (“Valor Patrimonial 10/março”), de forma que o Preço de Emissão representa um ágio em relação ao Valor Patrimonial 30/novembro de, aproximadamente, R\$ 9,24 (nove reais e vinte e quatro centavos) ou 5,83% (cinco inteiros e oitenta e três 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

- "ii. *Aprovar ato de potencial conflito de interesses, na forma do art. 34, I da Instrução CVM 472, para a aquisição pelo Fundo, com os recursos da Oferta da 11ª Emissão, de imóvel de propriedade da GALPÕES QUERÊNCIA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA, sociedade empresária limitada, com sede social na Estrada RI Esquina com a Estrada R4, s/n, paralela à BR 242, Loteamento Projeto Col. Querência III, na zona rural de Querência/MT, CEP: 78.643-000, inscrita no CNPJ sob o nº 33.191.056/0001-20, parte relacionada aos quotistas RAFAEL MUNDIM PENA e BRUNO MENDONCA PIMENTA FERREIRA, localizado no município de Querência, Estado do Mato Grosso, com empreendimento logístico já concluído e área locável de 28.683,27 m², registrado sob a matrícula nº 8.204 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Querência/MT, locado na modalidade built to suit, com prazo de 8 (oito) anos com aluguel mensal de R\$254.102,00 (duzentos e cinquenta e quatro mil cento e dois reais) corrigido anualmente pela variação positiva da média do IPCA e do IGPM, para **TRANSPORTES LUFT LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 87.689.402/001-23, com sede na Avenida Severo Dullius, n. 1395, 4º andar, sala 404, Bairro Anchieta, Porto Alegre/RS, CEP 90.200-310, firmado em 20 de março de 2019 e aditado em 09 de maio de 2019, com início do prazo de vigência do contrato contado a partir de 15 de julho de 2022. Os custos totais para aquisição do imóvel, incluindo ITBI e emolumentos, será de R\$37.175.251,00 (trinta e sete milhões cento e setenta e cinco mil e duzentos e cinquenta e um reais). Os valores previstos 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 Sollicitantes, conforme o Anexo I ao presente, seja disponibilizado integralmente.

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

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ:

Anexo I

(ao Pedido de Convocação de Assembleia Geral Extraordinária Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário – BRL Prop II, enviado em 07 de junho de 2023).

Lista de Cotistas Solicitantes

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