

Rio de Janeiro, 7 de junho de 2023.

Aos

Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BRL PROP II**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral Extraordinária.

Prezados Cotistas,

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 (“CNPJ”) 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 – FII BRL PROP II, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.278/0001-28 (“Fundo”) vem, por meio da presente, convocar os titulares das cotas de emissão do Fundo (“Cotistas”) para participar da **Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal**, nos termos do Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472” e “Consulta Formal”, respectivamente), **a qual tem por objeto:**

- "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 GALPÓES 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.

Ainda, o Regulamento será consolidado com a atualização das menções à Instrução CVM 400 para a nova Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, assim como todas as adaptações necessárias decorrentes de tais remoções.

As matérias objetos da deliberação apenas serão aprovadas pelo voto favorável da maioria dos cotistas que responderem à Consulta Formal, desde que tais votos favoráveis representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do artigo 20, I, da Instrução CVM nº 472.

Assim sendo, solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma da carta resposta anexa (Anexo I), até o dia **22 de junho de 2023**, por meio do e-mail ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com, ou envio de carta à Administradora, aos cuidados da área de “*Eventos Fundos*” no endereço: **Av. Brigadeiro Faria Lima 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, São Paulo – SP**. Ressaltamos que, nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista, seus representantes legais e/ou procuradores, conforme aplicável, e enviada à Administradora (“**Manifestação de Voto**”)¹

Destacamos que os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, conforme orientações contidas no referido e-mail. Solicitamos aos Cotistas que

¹ a) Representação de Pessoas Físicas: cópia digitalizada de 1 (um) documento de identificação do signatário que contenha sua assinatura (tal como Registro Geral (RG), Registro Nacional de Estrangeiros (RNE) ou Carteira Nacional de Habilitação (CNH)), sendo que as realizadas por meio de assinatura digital que possibilite a verificação da identificação do signatário, a autoria e integridade, nos termos da Lei 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada (“Assinatura Digital”), dispensam o envio dos documentos indicados neste item “(a)”; (b) Representação Pessoas Jurídicas: cópia do estatuto, contrato social ou atos constitutivos consolidados, registrado em Junta Comercial (quando aplicável), e da documentação societária outorgando os devidos poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida ou acompanhada dos documentos referidos no item (a) acima); (c) Representação de Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de representação. (d) Procurações: devem ser apresentadas (i) assinada por meio de Assinatura Digital, ou (ii) acompanhadas, de documento de identificação e comprovação dos poderes do signatário da procuração, conforme descrito acima, a qual deverá ter sido lavrada há menos de 1 (um) ano



receberam a presente Consulta Formal apenas na forma impressa e que desejem receber as próximas convocações para Assembleias Gerais de Cotistas e consultas formais por meio eletrônico, que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail RI.fundoslistados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até o dia **29 de junho de 2023**.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

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

Ao

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BRL PROP II**

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 7 de junho de 2023

Em resposta à Consulta Formal enviada em **7 de junho de 2023** aos Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BRL PROP II**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.278/0001-28 (“Fundo”), manifesto meu voto em relação às deliberações abaixo, nos seguintes termos:

- "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

-] **SIM, aprovo** a deliberação;
-] **NÃO, não aprovo** a deliberação;
-] Abstenho-me de votar.
-] Abstenção de voto, por estar impedido de votar, nos termos do Art. 24, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

- "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.

-] **SIM, aprovo** a deliberação;
-] **NÃO, não aprovo** a deliberação;
-] Abstenho-me de votar.
-] Abstenção de voto, por estar impedido de votar, nos termos do Art. 24, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

_____, _____ de _____ de 2023.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ: