

**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 a seguintes matérias constante das ordens do dia:

- "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/](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 m<sup>2</sup>, 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.

## **PROPOSTA DA ADMINISTRADORA**

A Administradora propõe a aprovação do item i da ordem do dia, considerando as características elencadas acima para a 11ª (décima primeira) emissão do Fundo. Ademais, a Administradora se abster da deliberação descrita no item ii, dado o conflito de interesse da pauta, no entanto, entende que a aquisição de um imóvel está de acordo a política de investimento presente no Regulamento do Fundo.

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.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com).

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 7 de junho de 2023

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