

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 constantes das ordens do dia:

1. " Aprovar a 12ª emissão de cotas do Fundo, no montante total de emissão de até R\$ 79.999.976,74 (setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e seis reais e setenta e quatro centavos), conforme as características constantes do Regulamento e Anexo (“Novas Cotas” e “12ª Emissão”, respectivamente), e descritas no Anexo I desta Consulta Formal.

1.1. Caso aprovada a 12ª emissão, no termos do item 1, acima, fica também aprovada, expressa e especificamente, o 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 12ª Emissão, de 2 (dois) imóveis da Raizz Properties Desenvolvimento Imobiliário S/A, sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 43.870.233/0001-58, consultoria imobiliária do Fundo e/ou subsidiárias dela, podendo ser aquisição direta dos imóveis e/ou aquisição cessão de direitos aquisitivos dos referidos imóveis, localizados nas cidades de Quatro Barras/PR e Aparecida de Goiânia/Go, a serem locados, respectivamente, à Trevès do Brasil Ltda e Montreal – Montadora de Móveis e Eletrodomésticos Ltda. Os custos totais para aquisição desses imóveis, incluindo ITBI e emolumentos, será de aproximadamente R\$68.500.000 (sessenta e oito milhões e quinhentos mil reais. Os valores previstos acima são aproximados e podem variar.

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.fundolistados@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

ANEXO I AO PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL PARA DELIBERAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - BRL PROP II

CARACTERÍSTICAS DA 12ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

- 1) **Rito:** a Nova Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta Pública”, respectivamente);
- 2) **Público-Alvo:** Investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
- 3) **Destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Nova Emissão serão aplicados pelo Fundo no cumprimento da política de investimento descrita no Regulamento, incluindo, mas não se restringindo, para a aquisição de 2 (dois) imóveis da Raizz Properties Desenvolvimento Imobiliário S/A, sociedade inscrita no CNPJ sob o no 43.870.233/0001-58, consultoria imobiliária do Fundo e/ou subsidiárias dela, podendo ser aquisição direta dos imóveis e/ou aquisição cessão de direitos aquisitivos dos referidos imóveis, localizados nas cidades de Quatro Barras/PRe Aparecida de Goiânia/Go, a serem locados, respectivamente, à Trevès do Brasil Ltda e Montreal – Montadora de Móveis e Eletrodomésticos Ltda. Os custos totais para aquisição desses imóveis, incluindo ITBI e emolumentos, será de aproximadamente R\$68.500.000 (sessenta e oito milhões e quinhentos mil reais, situação esta que configura potencial conflito de interesses, na forma do art. 34, I da Instrução CVM 472.
- 4) **Coordenador líder e regime de distribuição das novas cotas:** a distribuição primária das novas cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificada (“Coordenador Líder”). A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que não será remunerado pela condução de Oferta e, desta forma, tal contratação não se caracteriza situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, bem como não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício- Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014;
- 5) **Montante da Nova Emissão:** R\$ 79.999.976,74 (setenta e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e setenta e seis reais e setenta e quatro centavos), podendo o montante da Oferta Pública ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observada a Captação Mínima;
- 6) **Quantidade de Cotas da Nova Emissão:** 463.553 (quatrocentas e sessenta e três mil, quinhentas e cinquenta e três) novas cotas (“Novas Cotas”);
- 7) **Preço de Emissão e Integralização por Cota da Nova Emissão:** R\$ 172,58 (cento e setenta e dois reais e cinquenta e oito centavos) (“Preço de Emissão e Integralização”). O Preço de Emissão e Integralização 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 trinta centésimos 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 12ª Emissão. O critério utilizado pelos Cotistas para fixação do Preço de Emissão e Integralização 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 30 de abril de 2024, conforme divulgado pelo Administrador em 15 de maio de 2024) corresponde a, aproximadamente, R\$ 158,639183 (“Valor Patrimonial”), de forma que o Preço de Emissão representa um ágio em relação ao Valor Patrimonial de, aproximadamente, R\$ 13,94 (treze reais e noventa e quatro centavos) ou 8,79% (oito inteiros e setenta e nove centésimos por cento); e (II) que o valor patrimonial das Cotas é mensalmente calculado e divulgado no portal da CVM (Fundos.Net), no endereço [https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo](https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo;);

As Novas Cotas serão integralizadas conforme chamadas de capital a serem realizadas pela Administradora, com prazo de 5 (cinco) dia útil para integralização, após o recebimento de cada uma das chamadas de capital.

As Novas Cotas que não tiverem sido integralizadas até o prazo de até 6 (seis) anos contados da data de subscrição da respectiva Nova Cota serão automaticamente canceladas.

- 8) **Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial da Oferta R\$ 2.999.958,14 (dois milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e oito reais e quatorze centavos), mediante emissão de, ao menos, 17.383 (dezesete mil, trezentas e oitenta e três) Novas Cotas ("Captção Mínima"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160. Caso não seja atingida a Captção Mínima, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento da Captção Mínima, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da data de liquidação da Oferta Pública, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta Pública que será divulgado pelo Administrador. Na hipótese de colocação parcial da 12ª Emissão, o saldo das Novas Cotas não colocados será cancelado pelo Administrador;
- 9) **Direito de Preferência:** Os atuais Cotistas do Fundo não terão qualquer direito de preferência para a subscrição de cotas da 12ª Emissão.
- 10) **Período de colocação:** a subscrição ou aquisição das Cotas, objeto da 12ª Emissão, deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160;
- 11) **Forma de Integralização:** as Cotas serão integralizadas através de Chamadas de Capital, a um ou mais Cotistas, proporcional ou não às Novas Cotas subscritas, junto da Administradora na qualidade de escriturador das cotas, nos termos dos documentos de subscrição;
- 12) **Taxa de Distribuição Primária:** não será cobrada Taxa de Distribuição Primária;
- 13) **Aplicação Mínima por Investidor:** não haverá aplicação mínima por investidor, exceto pelo Preço de Emissão, tendo-se em vista que apenas admite-se a subscrição de Cotas em número inteiro;
- 14) **Fungibilidade das cotas:** 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, de acordo com a seguinte dinâmica: à medida que o Fundo adquirir cada um dos ativos e/ou realizar as operações previstas no documento que aprovou a emissão das Novas Cotas, as cotas já integralizadas até aquele momento serão convertidas e passarão a receber os rendimentos no segundo mês posterior à aquisição (se, por exemplo, o ativo for adquirido em janeiro, as cotas já integralizadas até a data da aquisição serão convertidas e passarão a receber os rendimentos em março), ficando sob a forma de recibo de subscrição até a data de conversão
- 15) **Outras Disposições:** Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. A Administradora fica autorizada a tomar as providências necessárias para a realização da Emissão e da Oferta, incluindo realização de ato próprio para atualização do Preço de Emissão, [Preço de Integralização] e redefinição da Taxa de Distribuição Primária, respeitados os parâmetros ora aprovados.