

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II

CNPJ nº 35.652.278/0001-28

Código ISIN: BRBRLACTF007

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”): BRLA11

FATO RELEVANTE

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, responsável pela administração fiduciária e gestão da carteira (“Administrador” em conjunto com o Fundo, os “Ofertantes”), estão realizando, com a intermediação do Administrador, na qualidade de coordenador Líder (“Coordenador Líder”), comunicam aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral, que, os termos e condições da 12ª Emissão e da Oferta foram aprovados pelos Cotistas do Fundo, mediante procedimento de consulta formal, conforme disciplinado pelo artigo 41 do Regulamento, encaminhado aos Cotistas no dia 28 de maio de 2024 e consolidado no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 13 de junho de 2024 (“Assembleia de Aprovação”), no volume de, inicialmente, 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), correspondente de, no mínimo, 17.383 (dezesete mil, trezentas e oitenta e três) Novas Cotas e, no máximo, 463.553 (quatrocentas e sessenta e três mil, quinhentas e cinquenta e três) de novas cotas (“Novas Cotas”), podendo tal volume ser reduzido em razão da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”). As principais características da Oferta estão descritas nos documentos da Oferta.

O Fundo conta, ainda, com os serviços de consultoria imobiliária especializada prestados pela **RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, inscrita no CNPJ 43.870.233/0001-58, com endereço a Rua Antônio de Albuquerque, 715, sala 11, Bairro Savassi, em Belo Horizonte/MG (“Consultor Especializado”), visando assessorar o Fundo e o Administrador quanto aos

potenciais investimentos ou desinvestimentos a serem realizados em relação aos bens integrantes do patrimônio do Fundo.

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para o Fundo ("Participantes Especiais", e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta"). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Novas Cotas, no âmbito da Oferta, os Participantes Especiais deverão aderir expressamente (i) à carta convite a ser disponibilizada no website da B3 e, conseqüentemente, ao Contrato de Distribuição; ou (ii) ao termo de adesão ao Contrato de Distribuição.

A Oferta será destinada a investidores qualificados, assim definidos no Artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores" ou "Investidores Qualificados" e "Resolução CVM 30", respectivamente).

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao Volume Total da Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, e os Documentos de Aceitação ou Boletins de Subscrição, conforme o caso, firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Em conformidade com o inciso XII do Artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021 e do artigo 2º, inciso XVI da Resolução CVM 160, serão consideradas Pessoas Vinculadas para fins da Oferta: (i) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Consultor Especializado ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) administradores ou controladores, diretos ou indiretos, do Coordenador Líder, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte

operacional no âmbito da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionado à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas ("Pessoas Vinculadas").

O volume total da Oferta será 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), considerando o Preço de Emissão ("Volume Total da Oferta"), representado por até 463.553 (quatrocentas e sessenta e três mil, quinhentas e cinquenta e três) Novas Cotas.

Caso seja distribuído o Volume Total da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 0,71 (setenta e um centavos) por Nova Cota ("Custo Unitário de Distribuição"). No âmbito da Oferta, o Custo Unitário de Distribuição por Cota é englobado no Preço de Emissão. Não haverá taxa de distribuição primária no âmbito da Oferta.

Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 1 (uma) Cota, equivalente a R\$ 172,58 (cento e setenta e dois reais e cinquenta e oito centavos) por Investidor, com base no Preço de Emissão ("Aplicação Mínima Inicial").

No âmbito da Oferta, não haverá possibilidade de emissão de Novas Cotas objeto de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 17.383 (dezessete mil, trezentas e oitenta e três) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 2.999.958,14 (dois milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e cinquenta e oito reais e quatorze centavos), considerando o Preço de Emissão ("Distribuição Parcial" e "Volume Mínimo da Oferta", respectivamente).

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores que desejarem subscrever Novas Cotas no Prazo de Colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação (i) do Volume Total da Oferta; ou (ii) de montante igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume

Total da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, conforme o caso.

Os Investidores que apresentarem seus Documentos de Aceitação ou Boletins de Subscrição antes da data do 1º Procedimento de Alocação e tiverem condicionado sua adesão na forma do item "(ii)" acima, poderão realizar a integralização das Cotas subscritas nas datas da 2ª Liquidação da Oferta, caso o Montante Mínimo não seja atingido no 1º Procedimento de Alocação.

Os Investidores que apresentarem seus Documentos de Aceitação ou Boletins de Subscrição antes da data do 2º Procedimento de Alocação e tiverem condicionado sua adesão na forma do item "(ii)" acima, poderão realizar a integralização das Cotas subscritas na data da 3ª Liquidação da Oferta, caso o Montante Mínimo não seja atingido no 2º Procedimento de Alocação.

Os Investidores que apresentarem seus Documentos de Aceitação ou Boletins de Subscrição antes da data do 3º Procedimento de Alocação e tiverem condicionado sua adesão na forma do item "(ii)" acima, poderão realizar a integralização das Cotas subscritas na data da 4ª Liquidação da Oferta, caso o Montante Mínimo não seja atingido no 3º Procedimento de Alocação.

Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação ou Boletins de Subscrição automaticamente cancelados. Eventuais valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, do anúncio de retificação ou da data de revogação de aceitação à Oferta, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos e com dedução, caso incidentes, dos valores relativos aos tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada) ("Critérios de Restituição de Valores"). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos referidos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo do Volume Total da Oferta, mas acima do Volume Mínimo da Oferta, o Investidor que, no ato de subscrição, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do Artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Volume Total da Oferta, não terá o seu Documento de Aceitação acatado, e, conseqüentemente, será cancelado automaticamente. Caso determinado investidor já tenha efetivado qualquer

pagamento, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento da Oferta. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

Direitos das Novas Cotas

As Novas Cotas são de classe única; não resgatáveis; são nominativas e escriturais; e assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Cada Nova Cota da 12ª Emissão terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes. A cada Nova Cota da 12ª Emissão corresponderá a um voto nas Assembleias de Cotistas do Fundo. Os Cotistas do Fundo renunciaram o direito de preferência às Novas Cotas da Oferta.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM e da B3, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, lâmina da Oferta ("Lâmina da Oferta") e do Anúncio de Início.

As Novas Cotas serão admitidas (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído nos documentos da Oferta.

Para os fins do presente instrumento, entende-se por “Dia Útil” qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA. A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES QUALIFICADOS, CONFORME DEFINIDOS NO ARTIGO 12 DA RESOLUÇÃO CVM 30.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES QUALIFICADOS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NOS DOCUMENTOS DA OFERTA, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DAS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

O Administrador e o Consultor Especializado permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 21 de junho de 2024.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
(Administrador do Fundo)

RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
(Consultor Especializado do Fundo)

