

Rio de Janeiro, 28 de maio de 2024.

Aos Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - BRL PROP II**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas

Prezado(a)s Cotistas,

A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da 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 - BRL PROP II**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.278/0001-28 (“Fundo”) vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal (“Consulta Formal”), a qual tem por objeto:

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, assim como a contratação da Administradora e/ou suas partes relacionadas para atuarem como coordenador líder e/ou instituições participantes da 12ª Emissão, ao custo estimado relacionado ao pagamento de comissões de estruturação e/ou de distribuição de até R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). Os valores previstos acima são aproximados e podem variar. A relação completa dos custos de distribuição da oferta será divulgada no prospecto definitivo da 12ª Emissão.

QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL

Somente poderão responder à essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

A matéria objeto de deliberação apenas será aprovada pelo voto da maioria dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal, desde que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo.

Com as aprovações, o Administrador estará autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia. Assim sendo, **solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, até 10 de junho de 2024.**

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas poderão exercer o direito de voto na forma do questionário via plataforma eletrônica, conforme link enviado aos Cotistas por correio eletrônico, no endereço de e-mails cadastrado junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada à Administradora, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para 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 (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou e procuração com firma reconhecida).

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (sob “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, digitar 35.652.278/0001-28 e então clicar em “Pesquisar”, na página seguinte, clicar em “Atas de Assembleias e Convocações”).

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 5 (cinco) dias do encerramento desta Consulta Formal.

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos 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, caso se façam necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - BRL PROP II**

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

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 28 de maio de 2024

Em resposta à Consulta Formal enviada em 28 de maio de 2024 aos Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - BRL PROP II**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.652.278/0001-28 ("Fundo"), manifesto abaixo meu voto sobre:

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, assim como a contratação da Administradora e/ou suas partes relacionadas para atuarem como coordenador líder e/ou instituições participantes da 12ª Emissão, ao custo estimado relacionado ao pagamento de comissões de estruturação e/ou de distribuição de até R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais). Os valores previstos acima são aproximados e podem variar. A relação completa dos custos de distribuição da oferta será divulgada no prospecto definitivo da 12ª Emissão.

- | | | |
|--------------------------|--------------------------|---|
| ☐ | ☐ | SIM, aprovo a deliberação; |
| ☐ | ☐ | NÃO, não aprovo a deliberação; |
| ☐ | ☐ | Abstenho-me de votar. |
| ☐ | ☐ | Abstenção de voto, por estar em situação de conflito de interesses , nos termos da regulamentação aplicável. |

_____, ____ de _____ de 2024.

Assinatura
Nome do Cotista:
CPF/CNPJ:

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/PR e Aparecida de Goiânia/Go, a serem locados, respectivamente, à Trevès do Brasil Ltda e Montreal – Montador 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 será aprovada nesta Consulta Formal e sua remuneração relacionada a estruturação e/ou de distribuição é de até R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), ficando assim aprovada a situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, bem como 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 poderão ser integralizadas à vista e/ou 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, de acordo com as regras a serem fixadas no prospecto definitivo da operação.

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 (dezessete mil, trezentas e oitenta e três) Novas Cotas (“Captação Mínima”), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160. Caso não seja atingida a Captação 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 Captação 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 poderão ser integralizadas à vista e/ou 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, ou perante a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, nos termos fixados no prospecto definitivo da operação;
- 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.