

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II

CNPJ sob o nº 35.652.278/0001-28

### ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS REALIZADA EM 24 DE JUNHO DE 2021

#### 1. DATA, HORÁRIO E LOCAL:

No dia 24 de junho de 2021, às 10:00 horas, remotamente, tendo em vista: (i) os recentes desdobramentos da expansão do coronavírus (Covid-19) no país, evitando-se, assim, a aglomeração de pessoas em um único ambiente fechado, conforme recomendação da Organização Mundial da Saúde (OMS); e (ii) conforme disposto no item VI da Deliberação 849 da Comissão de Valores Mobiliários de 31 de março de 2020.

#### 2. CONVOCAÇÃO:

Dispensada, nos termos do Art. 19, parágrafo segundo, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), do Art. 67, parágrafo sexto, da Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.

#### 3. PRESENCAS:

Presentes os titulares da totalidade das cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotista”, respectivamente), conforme registro de presença realizada por meio da plataforma eletrônica “Cuore”, utilizada para o registro dos votos dos Cotistas (considerando, inclusive, os Cotistas que manifestaram seu voto por escrito ou por meio de procuração), arquivado na sede da administradora do Fundo, a **BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora e Títulos e Valores Mobiliários**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”).

#### 4. MESA:

Presidente: Reinaldo Garcia Adão; Secretário: Mauricio Magalhães

#### 5. ORDEM DO DIA:

Deliberar sobre:

- a. A 5ª Emissão de Cotas do Fundo e suas características;
- b. A realização do investimento nas expansões dos empreendimentos de Lucas do Rio Verde/MT e Cuiabá/MT (“Expansões”);
- c. A alteração do Regulamento para estabelecer uma data fixa de distribuição de rendimentos;
- d. A mudança extraordinária de índice de reajuste da locação em um dos imóveis do Fundo.

## 6. DELIBERAÇÕES:

Após esclarecimentos iniciais, deu-se início à discussão das matérias constantes da ordem do dia. Os Cotistas do Fundo deliberaram, sem quaisquer ressalvas ou reservas, por aprovar:

- a. Aprovar a 5ª Emissão de Cotas do Fundo, da classe única de emissão do Fundo, dado o encerramento do Período de Subordinação (conforme definido no Art. 12 do Regulamento), no valor de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais), mediante emissão de 541.741 (quinhentas e quarenta e uma mil setecentas e quarenta e uma) (“Novas Cotas”), com preço de emissão de R\$ 143,98 (cento e quarenta e três reais e noventa e oito centavos) por Nova Cota (“Preço de Emissão”), sendo certo que:
  - i. As Cotas serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, sob o regime de melhores esforços, admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, com montante mínimo para manutenção da emissão correspondente a R\$ 71.236.408,68 (setenta e um milhões duzentos e trinta e seis mil quatrocentos e oito reais e sessenta e oito centavos), mediante emissão de 494.766 (quatrocentas e noventa e quatro mil setecentas e sessenta e seis) Novas Cotas (“Oferta Restrita”), , no valor de sendo que a Oferta Restrita terá por intermediário líder a Administradora, ou parte a ela relacionada, como instituição intermediária líder, nos termos da Instrução CVM 476, observado que o intermediário líder não será remunerado pela condução de Oferta Restrita, de forma que não se caracteriza situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472;
  - ii. 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, até o dia 31 de julho de 2021, as Novas Cotas não terão direito ao pagamento de rendimentos do Fundo e ficarão sob a forma de recibo de subscrição, cabendo às Novas Cotas os rendimentos do Fundo a serem distribuídos até o 20º dia útil de agosto de 2021, nos termos do Regulamento (já conforme a versão do Regulamento aprovada nesta Assembleia, conforme descrito abaixo);
  - iii. 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% (oito por cento) ao ano, considerando as receitas dos empreendimentos já adquiridos e dos projetos de expansão a que serão destinados os recursos da Oferta, nos termos do item b abaixo. O critério utilizado pelos Cotistas para fixação do Preço de Emissão priorizou a rentabilidade alvo de 8% a.a. 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 maio de 2021, conforme divulgado pela Administradora em 15 de junho de 2021) corresponde a, aproximadamente, R\$ 125,56 (cento e vinte e cinco reais e cinquenta e seis centavos) (“Valor Patrimonial 31/maio”), de forma que o Preço de Emissão representa um ágio em relação ao Valor Patrimonial 31/maio de,

aproximadamente, R\$ 18,42 (dezoito reais e quarenta e dois centavos), ou 14,67% (catorze inteiros e sessenta e sete centésimos por cento); e (II) que o valor patrimonial das Cotas é mensalmente calculado e divulgado no portal da CVM (Fundos.Net), acessível por meio do endereço eletrônico **systemas.cvm.gov.br**;

- b. Aprovar a destinação dos recursos da Oferta para a realização de investimentos nos imóveis de Lucas do Rio Verde e Cuiabá, já detidos pelo Fundo, considerando as expansões solicitadas pelo locatário dos imóveis, sendo: (i) ampliação do Empreendimento Lucas do Rio Verde para construção de novo galpão com estruturas em concreto pré-moldado e metálicas para câmaras refrigeradas, com 5.000,00m<sup>2</sup> de área construída dividida em 02 (dois) módulos: 01 módulo com área de 3.000,00m<sup>2</sup>, e um 01 módulo com área de 2.000,00m<sup>2</sup>, ambos com altura livre de 13,00m e forro em painel isotérmico, execução de estruturas em concreto pré-moldado e metálicas para plataformas com 783,27m<sup>2</sup> de área construída, altura livre de 6,00m e 6 docas com niveladora de 1,20m de altura para acesso de caminhões, execução de uma Sala de Baterias com área de 71,07m<sup>2</sup> e altura livre de 6,00m e 20.612 posições palletes em drive-in (“Expansão Lucas do Rio Verde”); e (ii) ampliação do Empreendimento Cuiabá para construção de 2.978,68m<sup>2</sup> de galpão de câmaras, com pé direito de 12,5m de altura, 479,68m<sup>2</sup> de antecâmara módulo 1 e 816,71m<sup>2</sup> de plataforma e docas e 11.892 posições palletes em drive-in (“Expansão Cuiabá” e, em conjunto com a Expansão Lucas do Rio Verde, “Expansões”).
- c. A alteração do Regulamento do Fundo, em seu artigo 20, de modo a retirar a menção à dias úteis na distribuição de rendimentos do Fundo, conforme abaixo:
- “Art. 20 - O FUNDO deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período poderá ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, a critério da ADMINISTRADORA, sempre no 20º (vigésimo) dia do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo FUNDO, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em no 20º (vigésimo) dia dos meses de Fevereiro e Agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela ADMINISTRADORA para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis e, durante o Período de Subordinação, observando a preferência das Cotas Mezanino sobre as Cotas Subordinadas, nos termos previstos neste Regulamento”.*
- d. Aprovar de forma extraordinária e válido apenas para o próximo reajuste, o IPCA como índice de correção do aluguel previsto no contrato de locação do imóvel de Ribeirão das Neves/MG.

## 7. ENCERRAMENTO:

Franqueada a palavra aos presentes e não havendo manifestação, foi declarada encerrada a Assembleia e lavrada esta Ata em forma de sumário, que, após lida e achada conforme, foi aprovada sem ressalvas pelos presentes.

### Mesa:

---

**Reinaldo Garcia Adão**  
Presidente

---

**Mauricio Magalhães**  
Secretário