

Rio de Janeiro, 09 de novembro de 2021.

Aos

Cotistas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II**

**Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral.**

Prezados Cotistas,

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”) 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 do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal**, conforme facultado pelo Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472” e “Consulta Formal”, respectivamente), a qual tem por objeto:

- i. Aprovar a 6ª Emissão de Cotas do Fundo, da classe única de emissão do Fundo, no valor de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), mediante emissão de 1.000.000 (um milhão) (“Novas Cotas”), com preço de emissão de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) por Nova Cota (“Preço de Emissão”), haja vista o disposto no Art. 9º da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), sendo certo que:
  - a. As Cotas serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM 476, sob o regime de melhores esforços, admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, com montante mínimo para manutenção da emissão correspondente a R\$ 100.000.050,00 (cem milhões e cinquenta reais), mediante emissão de 666.667 (seiscentas e sessenta e seis mil seiscentas e sessenta e sete) 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;
  - b. 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;

- c. 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 30 de novembro de 2022, as Novas Cotas não terão direito ao pagamento de rendimentos do Fundo, o valor sendo zero, e ficarão sob a forma de recibo de subscrição, cabendo às Novas Cotas os rendimentos do Fundo a partir da competência de novembro/2022 a serem distribuídos até o 20º dia de dezembro de 2022 em igualdade de condições com as demais Cotas, recebendo o mesmo valor por Cota das demais Cotas;
  - d. 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 do projeto de Itajaí/SC, a que serão destinados os recursos da Oferta, nos termos do item ii abaixo. O critério utilizado pelos Cotistas para fixação do Preço de Emissão priorizou a rentabilidade alvo estimada 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 30 de setembro 2021, conforme divulgado pelo Administrador em 15 de outubro de 2021) corresponde a, aproximadamente, R\$ 161,37 (cento e sessenta e um reais e trinta e sete centavos) (“Valor Patrimonial 30/setembro”), de forma que o Preço de Emissão representa um deságio em relação ao Valor Patrimonial 30/setembro de, aproximadamente, R\$ 11,37 (onze reais e trinta e sete centavos), ou 7% (sete 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
  - e. Não haverá direito de preferência na aquisição das cotas emitidas no âmbito da Oferta Restrita.
- ii. Aprovar a destinação dos recursos da Oferta para a realização de investimentos em imóvel no município de Itajaí/SC, Itajaí/SC, com área de 216.073,63m<sup>2</sup>, situado no lado esquerdo da Rua Serafim Gamba, no bairro Brilhante I, correspondente a Área Remanescente 05, do desmembramento sem denominação oficial, com medidas e confrontações constantes da matrícula 59.510 aberta em 07/06/2018 do 1º CRI/Itajaí, com área georreferenciada de 210.541,095m<sup>2</sup>, no qual estão sendo aprovados projetos para edificação de galpão e construções de apoio, com área total construída de 27.816,42m<sup>2</sup>, destinado a locação na modalidade *built to suit*, com prazo de 15 (quinze) anos, a contar da data da entrega do imóvel, com aluguel mensal estimado em R\$692.000,00 (seiscentos e noventa e dois mil reais), corrigido anualmente por IPCA, para a empresa **ZFHUB LOGÍSTICA E TRANSPORTES EIRELI**, que utilizará do imóvel para operações logísticas de porto seco, armazéns gerais e entreposto de mercadorias originárias da zona franca de Manaus, sendo que a **BRL COMMERCIAL PROPERTIES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ 11.435.197/0001-08, com endereço a Rua Antônio de Albuquerque, 715, sala 06, Bairro Savassi, em Belo Horizonte/MG (“BRL”), na condição de desenvolvedora do referido projeto, já celebrou contrato para aquisição do terreno, está realizando *due diligence* jurídica e

ambiental, contratou profissionais experientes e habilitados para elaboração dos projetos que estão em fase de aprovação pela Prefeitura Municipal de Itajaí/SC e celebrou contrato de locação na modalidade BTS com a empresa supra citada (“Empreendimento Itajaí”). O Empreendimento Itajaí está orçado em até, aproximadamente, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) corrigido por INCC desde 01 de dezembro de 2021, sendo R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) referente à aquisição do terreno da BRL e reembolso dos custos de aprovação, estudos e diligências realizadas; R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais) referente à obra, mediante contratação da **LR ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na cidade de Belo Horizonte Estado de Minas Gerais, na Rua Jurupari, n.º203, 2º andar, Bairro Bairro Santa Lúcia, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.644.741/0001-57, registrada no CREA/MG com nº 056169 para realização em regime de empreitada global. Os contratos deverão prever que, caso haja aumento do valor do Empreendimento Itajaí, o valor do aluguel mensal estimado deve ser aumentado proporcionalmente para preservar a rentabilidade alvo estimada. A aprovação ora realizada considera o disposto no Art. 34, I, da Instrução CVM 472, haja vista que o terreno será adquirido da BRL, atualmente consultora imobiliária do Fundo e a obra será realizada pela LR, que é pessoa ligada da BRL, sendo que os Cotistas declaram conhecimento de que a BRL é a desenvolvedora do empreendimento Itajaí e a construtora do Empreendimento é pessoa ligada da BRL.

- iii. A alteração do Regulamento do Fundo, em seu artigo 18, de modo a aprovar novo capital autorizado para a realização de novas ofertas do Fundo sem necessidade de aprovação da Assembleia Geral, conforme abaixo:

*“Artigo 18 - A ADMINISTRADORA poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do FUNDO, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, por meio de ato do administrador, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado no inciso II do artigo 18 abaixo, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões reais), sem considerar o valor que já foi captado com as emissões anteriores de Cotas do Fundo (“Capital Autorizado”); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.”*

A matéria prevista na alínea “(i)” depende da aprovação da maioria dos votos dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal, enquanto as matérias “(ii)” e “(iii)” dependem da aprovação da maioria dos votos dos Cotistas que responderem a esta Consulta formal, desde que representem, necessariamente, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo. Com as aprovações, a Administradora estará autorizada 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 da carta resposta anexa, até o dia **24 de novembro de 2021**, por meio do e-mail [ri.fundoslistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundoslistados@btgpactual.com), ou envio de carta à Administradora, aos cuidados da área de “*Eventos Fundos*” no endereço: **Av. Brigadeiro Faria Lima 3.477, 14º andar, CEP 04538-**

**133, São Paulo – SP.** Ressaltamos que, nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Destacamos que os Cotistas que não possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas deverão encaminhar sua manifestação de voto para o e-mail [OL-voto-eletronico-psf@btgpactual.com](mailto:OL-voto-eletronico-psf@btgpactual.com), ou, ainda, através do envio de carta à Administradora, aos cuidados da área de “Eventos Fundos” no endereço: Av. Brigadeiro Faria Lima 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, São Paulo – SP.

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).

Ressaltamos que, nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de publicação da Consulta Formal Edital de Convocação, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Solicitamos aos Cotistas que não receberam a presente Consulta Formal através de correio eletrônico que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

A Administradora optou pela realização desta Assembleia Geral Ordinária de forma não presencial em decorrência dos recentes desdobramentos da expansão do coronavírus (Covid-19), com o objetivo de proteger os cotistas, seus colaboradores e a sociedade em geral.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail [ri.fundolistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundolistados@btgpactual.com) para eventuais esclarecimentos adicionais.

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até o dia **30 de novembro de 2021**.

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**

Ao

**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 09 de novembro de 2021**

Em resposta à Consulta Formal enviada em 09 de novembro de 2021 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:

- (i) Aprovar a 6ª Emissão de Cotas do Fundo, da classe única de emissão do Fundo, no valor de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), mediante emissão de 1.000.000 (um milhão) (“Novas Cotas”), com preço de emissão de R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) por Nova Cota (“Preço de Emissão”), haja vista o disposto no Art. 9º da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM 476”), sendo certo que:
  - a. As Cotas serão objeto de oferta pública com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução da CVM 476, sob o regime de melhores esforços, admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, com montante mínimo para manutenção da emissão correspondente a R\$ 100.000.050,00 (cem milhões e cinquenta reais), mediante emissão de 666.667 (seiscentas e sessenta e seis mil seiscentas e sessenta e sete) 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;
  - b. 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;
  - c. 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 30 de novembro de 2022, 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 de dezembro de 2022 em igualdade de condições com as demais Cotas, recebendo o mesmo valor por Cota das demais Cotas;
  - d. 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 do projeto

de Itajaí/SC, a que serão destinados os recursos da Oferta, nos termos do item ii acima. 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 30 de setembro 2021, conforme divulgado pelo Administrador em 15 de outubro de 2021) corresponde a, aproximadamente, R\$ 161,37 (cento e sessenta e um reais e trinta e sete centavos) (“Valor Patrimonial 30/setembro”), de forma que o Preço de Emissão representa um deságio em relação ao Valor Patrimonial 30/setembro de, aproximadamente, R\$ 11,37 (onze reais e trinta e sete centavos), ou 7% (sete 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

- e. Não haverá direito de preferência na aquisição das cotas emitidas no âmbito da Oferta Restrita.

**Voto:**

**SIM, aprovo** o item (i) acima;

**NÃO, não aprovo;**

**Abstenho-me de votar.**

Abstenho-me de votar, ***por estar em situação de conflito de interesses***, nos termos da regulamentação aplicável.

- (ii) Aprovar a destinação dos recursos da Oferta para a realização de investimentos em imóvel no município de Itajaí/SC, Itajaí/SC, com área de 216.073,63m<sup>2</sup>, situado no lado esquerdo da Rua Serafim Gamba, no bairro Brilhante I, correspondente a Área Remanescente 05, do desmembramento sem denominação oficial, com medidas e confrontações constantes da matrícula 59.510 aberta em 07/06/2018 do 1º CRI/Itajaí, com área georreferenciada de 210.541,095m<sup>2</sup>, no qual estão sendo aprovados projetos para edificação de galpão e construções de apoio, com área total construída de 27.816,42m<sup>2</sup>, destinado a locação na modalidade *built to suit*, com prazo de 15 (quinze) anos, a contar da data da entrega do imóvel, R\$692.000,00 (seiscentos e noventa e dois mil reais), corrigido anualmente por IPCA, para a empresa **ZF HUB LOGÍSTICA E TRANSPORTES EIRELI**, que utilizará do imóvel para operações logísticas de porto seco, armazéns gerais e entreposto de mercadorias originárias da zona franca de Manaus, sendo que a **BRL COMMERCIAL PROPERTIES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ 11.435.197/0001-08, com endereço a Rua Antônio de Albuquerque, 715, sala 06, Bairro Savassi, em Belo Horizonte/MG (“BRL”), na condição de desenvolvedora do referido projeto, já celebrou contrato para aquisição do terreno, está realizando *due diligence* jurídica e ambiental, contratou profissionais experientes e habilitados para elaboração dos projetos que estão em fase

de aprovação pela Prefeitura Municipal de Itajaí/SC e celebrou contrato de locação na modalidade BTS com a empresa supra citada (“Empreendimento Itajaí”). O Empreendimento Itajaí está orçado em até, aproximadamente, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) corrigido por INCC desde 01 de dezembro de 2021, sendo R\$30.000.000,00 (trinta milhões de reais) referente à aquisição do terreno da BRL e reembolso dos custos de aprovação, estudos e diligências realizadas; R\$70.000.000,00 (setenta milhões de reais) referente à obra, mediante contratação da **LR ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na cidade de Belo Horizonte Estado de Minas Gerais, na Rua Jurupari, n.º203, 2º andar, Bairro Bairro Santa Lúcia, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 13.644.741/0001-57, registrada no CREA/MG com nº 056169 para realização em regime de empreitada global. Os contratos deverão prever que, caso haja aumento do valor do Empreendimento Itajaí, o valor do aluguel mensal estimado deve ser aumentado proporcionalmente para preservar a rentabilidade alvo estimada. A aprovação ora realizada considera o disposto no Art. 34, I, da Instrução CVM 472, haja vista que o terreno será adquirido da BRL, atualmente consultora imobiliária do Fundo e a obra será realizada pela LR, que é pessoa ligada da BRL, sendo que os Cotistas declaram conhecimento de que a BRL é a desenvolvedora do empreendimento Itajaí e a construtora do Empreendimento é pessoa ligada da BRL:

**Voto:**

- SIM, aprovo** o item (ii) acima;
  - NÃO, não aprovo;**
  - Abstenho-me de votar.**
  - Abstenho-me de votar, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.
- (iii) A alteração do Regulamento do Fundo, em seu artigo 18, de modo a aprovar novo capital autorizado para a realização de novas ofertas do Fundo sem necessidade de aprovação da Assembleia Geral, conforme abaixo:

*“Artigo 18 - A ADMINISTRADORA poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do FUNDO, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, por meio de ato do administrador, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3 e o estipulado no inciso II do artigo 18 abaixo, e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões reais), sem considerar o valor que já foi captado com as emissões anteriores de Cotas do Fundo (“Capital Autorizado”); e (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos.”*

**Voto:**

- SIM, aprovo** o item (iii) acima;
- NÃO, não aprovo;**
- Abstenho-me de votar.**
- Abstenho-me de votar, *por estar em situação de conflito de interesses*, nos termos da regulamentação aplicável.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2021.

\_\_\_\_\_  
**Assinatura**

**Nome do Cotista:**

**CPF/CNPJ:**