

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 a seguintes matérias constante das ordens do dia:

- 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/; 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, com área de 216.073,63m², 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 210.541,095m², no qual estão sendo aprovados projetos para edificação de galpão e construções de apoio, com área total construída de 27.816,42m², 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 **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.

- 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.”

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora propõe a aprovação o item i da ordem do dia, considerando as características elencadas acima para a 6ª (sexta) emissão do Fundo. Ademais, a Administradora recomenda o item iii o uso dos recursos captados para a aquisição de um imóvel localizado no município de Itajaí/SC, pois a alocação do capital está de acordo a política de investimento presente no [Regulamento](#) do Fundo.

Por fim, a Administradora recomenda o item iii da ordem do dia, pois permite ao Fundo realizar novas emissões com maior agilidade, sem a necessidade da convocação e aprovação em assembleia, permitindo a Gestão realizar a estratégia que julga ser mais benéfica ao 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.fundoslistados@btgpactual.com.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 09 de novembro de 2021

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

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