

## 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 7ª Emissão de Cotas do Fundo, da classe única de emissão do Fundo, no valor de até R\$ 120.000.139,74 (cento e vinte milhões cento e trinta e nove reais e setenta e quatro centavos), mediante emissão de 743.219 (setecentas e quarenta e três mil duzentas e dezenove) novas cotas (“Novas Cotas”), com preço de emissão de R\$ 161,46 (cento e sessenta e um reais quarenta e seis centavos) 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\$ 13.000.113,36 (treze milhões e cento e treze reais e trinta e seis centavos), mediante emissão de 80.516 (oitenta mil quinhentas e dezesseis) Novas Cotas (“Oferta Restrita da 7ª Emissão”), sendo a Oferta Restrita da 7ª Emissão destinada exclusivamente aos atuais Quotistas do Fundo, cujo direito de preferência deverá ser exercido nos termos do Regulamento. Não haverá atribuição de Sobras aos atuais Quotistas na Oferta Restrita da 7ª Emissão.
  - b. Nos termos do Art. 18, V, do Regulamento, as Novas 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 31 de março de 2023, 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 março/2023 a serem distribuídos em abril de 2023 de acordo com o Regulamento do FII e em igualdade de condições com as demais Cotas já existentes, recebendo o mesmo valor por Cota das demais Cotas já existentes;

- 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 8,3% (oito inteiros e três décimos por cento) ao ano bruta e 8% (oito por cento) ao ano líquida de despesas, considerando as receitas dos empreendimentos já adquiridos e dos projetos a que serão destinados os recursos da Oferta Restrita da 7ª Emissão, nos termos do item (iii), abaixo. O critério utilizado pelos Cotistas para fixação do Preço de Emissão 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 28 de fevereiro de 2022, conforme divulgado pelo Administrador em março de 2022) corresponde a, aproximadamente, R\$ 159,59 ("Valor Patrimonial 28/fevereiro"), de forma que o Preço de Emissão representa um ágio em relação ao Valor Patrimonial 28/fevereiro de, aproximadamente, R\$ 1,87 (um real e oitenta e sete centavos) ou 1,172% (um inteiro cento e setenta e dois milésimos 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/).
- ii. Aprovar a 8ª Emissão de Cotas do Fundo, da classe única de emissão do Fundo, no valor equivalente à diferença do que for efetivamente captado na Oferta Restrita da 7ª Emissão e o valor de R\$ 120.000.139,74 (cento e vinte milhões cento e trinta e nove reais e setenta e quatro centavos), mediante emissão de 743.219 (setecentas e quarenta e três mil duzentas e dezenove) novas cotas ("Novas Cotas"), com preço de emissão de R\$ 161,46 (cento e sessenta e um reais quarenta e seis centavos) 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 Novas 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\$ 1.000.083,24 (um milhão oitenta e três reais e vinte e quatro centavos), mediante emissão de 6.194 (seis mil cento e noventa e quatro) Novas Cotas ("Oferta Restrita da 8ª Emissão"), 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 31 de março de 2023, 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 março/2023 a serem distribuídos em abril de 2023 conforme regulamento e em igualdade de condições com as demais Cotas já existentes, recebendo o mesmo valor por Cota das demais Cotas já existentes;
  - 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 8,3% (oito inteiros e três décimos por cento) ao ano bruta e 8% (oito por cento) ao ano líquida de despesas, considerando as receitas dos empreendimentos já adquiridos e dos projetos a que serão destinados os recursos da Oferta Restrita da 8ª Emissão, nos termos do item (iii), abaixo. O critério utilizado pelos Cotistas para fixação do Preço de Emissão 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 28 de fevereiro de 2022, conforme divulgado pelo Administrador em março de 2022) corresponde a, aproximadamente, R\$ 159,59 (“Valor Patrimonial 28/fevereiro”), de forma que o Preço de Emissão representa um ágio em relação ao Valor Patrimonial 28/fevereiro de, aproximadamente, R\$ 1,87 (um real e oitenta e sete centavos) ou 1,172% (um inteiro cento e setenta e dois milésimos 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 Novas Cotas emitidas no âmbito da Oferta Restrita da 8ª Emissão, renunciando os atuais quotistas expressamente a referido direito.
  - f. A Oferta Restrita da 8ª Emissão só será válida após encerrada a Oferta Restrita da 7ª Emissão e não antes de 02 de maio de 2022, considerando o prazo de lock up da 6ª Emissão, iniciado em 30 de dezembro de 2021. Caso a Oferta Restrita da 7ª Emissão capte o valor integral da Oferta Restrita da 7ª Emissão, a Oferta Restrita da 8ª Emissão não iniciará, sendo cancelada.
- iii. Aprovar a destinação dos recursos das Ofertas (Oferta Restrita da 7ª Emissão e Oferta Restrita da 8ª Emissão) para a realização de investimentos em dois novos imóveis e em melhorias nos atuais imóveis do Fundo, a saber:

- a. imóvel no município de Conde/PB, a ser construído em terreno já selecionado e em fase de negociação comercial, destinado à locação na modalidade *buit to suit* no qual estão sendo aprovados projetos para edificação de galpão e construções de apoio, com área total construída de aproximadamente 10.700m<sup>2</sup>, destinado a locação na modalidade *built to suit*, com prazo de 10 (dez) anos, a contar da data da entrega do imóvel, com aluguel mensal estimado em R\$210.000,00 corrigido anualmente por IPCA a partir da assinatura, para **FRIOVIX COMÉRCIO DE REFRIGERAÇÃO LTDA.**, inscrita no CNPJ 09.316.105/0001-29, com sede na Avenida Civit, nº 497, sala 01, Bairro Civit I, na cidade de Serra/ES, CEP 29.168.045, NIRE 32201324063, 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 está negociando o 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 Conde/PB e celebrou memorando de entendimentos tendo como anexo o contrato de locação na modalidade BTS com a empresa supra citada (“Empreendimento Friovix”). O Empreendimento Friovix está orçado em, aproximadamente, R\$ 31.000.000,00 (trinta e um milhões de reais), sendo aproximadamente R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais) referente à aquisição do terreno, e reembolso dos custos de aprovação, estudos e diligências realizadas; e R\$27.000.000,00 (vinte e sete 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 (“LR”). Os contratos deverão prever que, caso haja aumento do valor do Empreendimento Friovix, 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.
- b. imóvel no município de Viana/ES, a ser construído em terreno já selecionado e adquirido pelo Fundo, com área de 58.472,88m<sup>2</sup>, objeto da matrícula 11.580 do CRI de Viana/ES, destinado à locação na modalidade *buit to suit* no qual estão sendo aprovados projetos para edificação de galpão e construções de apoio, com área total construída de aproximadamente 14.600m<sup>2</sup>, destinado a locação na modalidade *built to suit*, com prazo de 10 (dez) anos, a contar da data da entrega do imóvel, com aluguel mensal estimado em R\$395.833,33 corrigido anualmente por IPCA a partir da assinatura, para **EXTRAFRUTI S/A – COMÉRCIO DE HORTIFRUTIGRANJEIROS.**, inscrita no CNPJ 06.175.064/0001-00, com sede na Rodovia BR 262, s/n, KM 6,5, PP 1, lojas 01A, 01B, 28B e 29, bairro Vila Capixaba, em Cariacica/ES, CEP 29.145-906, NIRE 32300031943, sendo que BRL, na condição de desenvolvedora do referido projeto, 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 Viana/ES e celebrou memorando de entendimentos tendo como anexo o contrato de locação na modalidade BTS com a empresa supra citada (“Empreendimento Extrafruti”). O Empreendimento Extrafruti está orçado em, aproximadamente, R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais), sendo aproximadamente R\$17.350.000,00 (dezessete milhões trezentos e cinquenta mil reais) referente à aquisição do terreno, incluindo ITBI, custas e emolumentos e R\$37.650.000,00 (trinta e sete milhões seiscentos e cinquenta mil reais) referente à obra, mediante contratação da LR. Os contratos deverão prever que, caso haja aumento do valor do Empreendimento Extrafruti, 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: (i) o terreno pertence a quotistas do Fundo; e (ii) a locatária Extrafruti é sociedade controlada por outros quotistas do Fundo. Os Cotistas declaram conhecimento dos itens (i) e (ii), acima.

- c. aquisição de porta paletes para o Empreendimento Itajaí, já em desenvolvimento pelo Fundo, no valor de aproximadamente R\$13.000.000,00 (treze milhões de reais), com acréscimo na locação já contratada para o Empreendimento Itajaí de aproximadamente R\$93.000,00 (noventa e três mil reais) por mês;
- d. realização de benfeitorias nos Empreendimentos Cuiabá e Lucas do Rio Verde, detidos pelo Fundo, no valor total de aproximadamente R\$13.000.000,00 (treze milhões de reais), com acréscimo na locação já contratada para os Empreendimentos Cuiabá e Lucas do Rio Verde de aproximadamente R\$90.000,00 (noventa mil reais) por mês, cuja divisão entre os empreendimentos está sendo negociada junto à locatária.
- e. Os valores previstos nas alíneas (a) a (d), acima, são aproximados e podem variar dentro da própria divisão interna de custos de cada projeto ou entre os projetos, sendo certo que os contratos deverão prever que, caso haja aumento do valor do custo dos empreendimentos ou das melhorias, o valor do aluguel mensal estimado deve ser aumentado proporcionalmente para preservar a rentabilidade alvo estimada.

## **PROPOSTA DA ADMINISTRADORA**

A Administradora propõe a aprovação dos itens i e ii da ordem do dia, considerando as características elencadas acima para a 7ª (sétima) e 8ª (oitava) 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 email [ri.fundolistados@btgpactual.com](mailto:ri.fundolistados@btgpactual.com).

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 13 de abril de 2022

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM** Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II**