

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 12ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a Seção relativa a Fatores de Risco.

ALERTAS

Risco de	[X] perda do principal	O investimento nas Cotas da Oferta Primária envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	[X] responsabilidade ilimitada	A responsabilidade dos Cotistas perante o Fundo é ilimitada, nos termos do Regulamento, de forma que poderão ser chamados a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do Fundo. Para mais informações, veja a Seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	[X] falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta Primária. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	[X] produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na 1ª Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das cotas.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade Ofertada	Até 463.553	Capa do Prospecto
a.2) Preço Unitário	R\$ 172,58* <small>*A Oferta não contará com taxa de distribuição primária. O Custo Unitário de Distribuição está contemplado no Preço de Emissão acima.</small>	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado	R\$ 79.999.976,74	Capa do Prospecto
a.4) Lote Suplementar	Não	-

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.5) Lote Adicional	Não	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão	Capa do Prospecto
Código de Negociação	BRLA11	Capa do Prospecto
B. Outras Informações		
Emissor	Nome do Fundo: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II Classe de Cotas: Cotas de classe única	Capa do Prospecto
Administrador	Nome: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM CNPJ: 59.281.253/0001-23 Website: www.btgpactual.com	Capa do Prospecto
Gestor	Nome: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM CNPJ: 59.281.253/0001-23 Website: www.btgpactual.com	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos da Oferta serão aplicados, sob a gestão do Gestor, em linha com a política de investimento do Fundo prevista em seu regulamento, nos Ativos Alvo. O Fundo tem o objetivo a aquisição de 2 (dois) imóveis localizados nas cidades de Quatro Barras/PR e Aparecida de Goiânia/GO.	Seção 3

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o Gestor	A gestão da carteira da Classe é realizada pelo Administrador.	Seção 16.1 do Prospecto.
Informações sobre o Administrador	A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, controlada integral do Banco BTG Pactual S.A, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. O Administrador administra, aproximadamente, R\$ 728,65 bilhões (dados da ANBIMA, divulgados em novembro de 2023), e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, incluindo investimento multimercado, fundos de investimento em	Seção 16.1 do Prospecto.

	ações, fundos de renda fixa, fundos imobiliários, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos de investimento em participações.	
--	---	--

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
Risco Relacionado à Aquisição de Ativos em Conflito de Interesse: Os atos que configurem potencial Conflito de Interesses entre o Fundo, Administrador e/ou Consultor Especializado dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral. Desta forma, caso estes sejam aprovados, poderão ser implantados, mesmo sem a concordância da totalidade dos Cotistas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco de regularidade dos Imóveis: O Fundo poderá adquirir indiretamente terrenos sem construção ou Imóveis que ainda não estejam concluídos e não tenham obtido todas as licenças aplicáveis, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis, consequentemente, patrimônio, rentabilidade do Fundo e valor das Cotas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco relacionado à aquisição de Imóveis: Fundo poderá ser titular de Imóveis ou direitos dos Imóveis com investimento em participação e sociedades que se enquadrem à Política de Investimentos, os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e venda dos imóveis, impactando adversamente o preço dos Imóveis.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Riscos ambientais: Os Ativos Alvo estão sujeitos a riscos inerentes a descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Riscos relacionados à liquidez: O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	O Fundo é fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e o Anexo Normativo III e a parte geral da Resolução CVM nº 175.	Seção 2.1 do Prospecto
Prazo de duração do Fundo	<input checked="" type="checkbox"/> indeterminado <input type="checkbox"/> determinado	Seção 2.1 do Prospecto
Restrições à livre negociação	<input type="checkbox"/> Revenda restrita a investidores profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Revenda a investidores qualificados após decorridos 1 dia do final da oferta e observadas as restrições previstas no Regulamento. <input type="checkbox"/> Revenda ao público em geral após decorridos [] dias do final da oferta.	Seção 7.1 do Prospecto

	() Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. () Não há restrições à revenda.	
--	---	--

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	[X] Investidores Profissionais [X] Investidores Qualificados [] Público em geral	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	O direito de preferência foi renunciado pelos Cotistas do Fundo	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	No mínimo, 1 (uma) Cota, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 172,58 (cento e setenta e dois reais e cinquenta e oito centavos) por Investidor.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Investidores, durante o Prazo de Colocação, deverão enviar seu Documento de Aceitação ao Coordenador Líder da Oferta.	Seção 8.4 do Prospecto
Como será feito o rateio?	Caso seja verificada sobra de Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Cotas remanescentes discricionariamente.	Seção 8.4 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Informado ao Investidor pelo Coordenador Líder até o Dia Útil subsequente à data de cada Procedimento de Alocação da Oferta.	Seção 5 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução de valores.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL, PIS e COFINS.	Seção 13; e Anexo I ao Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>(i) Administrador, Gestor e Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website clicar em "Fundos BTG Pactual", em seguida "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II" e então selecionar a opção desejada).</p> <p>(ii) CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição", clicar em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160", preencher o campo "Emissor" com "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, clicar no documento desejado).</p>	Seção 15.2 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
	<p>(iii) B3: https://www.b3.com.br/pt_br/institucional (neste website acessar a aba "Produtos e Serviços", clicar em "Soluções para Emissores", localizar "Ofertas Públicas de Renda Variável" e selecionar "saiba mais", clicar em "ofertas em andamento", selecionar "Prospectos de Fundos de Investimento", para acessar o "Prospecto Definitivo"; ou selecionar "Publicação de Ofertas Públicas" e, então, buscar pelo "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II" para acessar "Prospecto Definitivo", "Anúncio de Início", "Lâmina" ou na opção desejada).</p> <p>(iv) Fundos.NET, administrado pela B3: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> em "Principais Consultas", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II", digitar o número que aparece ao lado e clicar em "Continuar", clicar em "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRL PROP II", acessar o sistema "Fundos.NET" clicando no link "clique aqui", em seguida selecionar o documento desejado).</p> <p>(v) Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.	Seção 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O processo de distribuição das Cotas não contará com outras instituições participantes da distribuição da Oferta.	N/A.
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Seção 2.1 do Prospecto
Qual o período de reservas?	A Oferta não contará com período de reservas.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	O Preço de Emissão das Cotas foi aprovado pelos Cotistas no âmbito de Assembleia Geral realizada em 13 de junho de 2024.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	As datas de divulgação do resultado do rateio dar-se-ão nas Datas dos Procedimentos de Alocação, previstas para acontecer em 23 de julho de 2024, 23 de agosto de 2024, 25 de setembro de 2024 e 29 de outubro de 2024, conforme cronograma da seção "5. Cronograma" do Prospecto.	Seção 5 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Qual a data da liquidação da oferta?	As datas de liquidação estão previstas para ocorrer em 31 de julho de 2024, 02 de setembro de 2024, 03 de outubro de 2024 e 06 de novembro de 2024.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Quando realizada a respectiva liquidação.	Seção 8.4 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.	Seção 2.4 do Prospecto

