

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO SUNO MULIESTRATEGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 52.227.760/0001-30
("Classe")

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA

Prezado(a)s Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("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 da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII SUNO MULIESTRATEGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 52.227.760/0001-30 ("Classe") vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Especial da Classe, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal ("Consulta Formal"), a qual tem por objeto:

1. Aprovar a realização da 3ª (terceira) emissão de cotas da Classe Única ("3ª Emissão" e "Novas Cotas", respectivamente), no volume total de até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), todas nominativas e escriturais, em série única, e a oferta pública das Novas Cotas para distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser registrada na CVM sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), observado que a quantidade exata de Novas Cotas, o preço de emissão das Novas Cotas e o montante exato da Oferta, entre outras condições, serão fixados posteriormente, por meio de instrumento particular de deliberação conjunta do Administrador e do Gestor ("Ato de Aprovação da Oferta"), nos termos e condições constantes do Anexo A à presente Consulta Formal. Um dos objetivos da 3ª Emissão é viabilizar a subscrição de Novas Cotas pelo Suno Fundo de Fundos de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 40.011.225/0001-68, caso seja aprovado por seus cotistas no âmbito da consulta formal divulgada em 29 de setembro de 2025 ("Matéria 1").
2. A autorização para que a Classe possa contratar, para o exercício da função de formador de mercado para as cotas, parte relacionada e/ou sociedades do grupo econômico do Administrador ou do Gestor que sejam registradas na CVM, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31, do Anexo Normativo III, da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Matéria 2").
3. A ratificação das matérias aprovadas no âmbito da Assembleia de Cotistas do Fundo realizada em 4 de outubro de 2023, conforme Anexo B à presente Consulta Formal ("Matéria 3").
4. A autorização para que a Classe possa adquirir e alienar cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pelo Gestor e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31, do Anexo Normativo III, da

Resolução CVM 175, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável ("FIs Conflitados Gestor"), desde que respeitados os critérios abaixo ("Matéria 4"):

- a. as aquisições em FIs Conflitados Gestor deverão observar o limite de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- b. FIs Conflitados Gestor que invistam, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários por meio, preponderantemente, da aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, não devem possuir alavancagem superior a 100% (cem por cento) de seu patrimônio;
- c. os FIs Conflitados Gestor deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável, e/ou serem negociados em mercado organizado de valores mobiliários; e
- d. as cotas tenham sido objeto de oferta realizada nos termos da regulamentação aplicável.

5. A autorização para que a Classe possa adquirir e alienar cotas de fundos de investimento imobiliário administrados e/ou geridos pelo Administrador e/ou por sociedades de seu grupo econômico, situação essa que caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, observadas as demais disposições do Regulamento e da regulamentação aplicável ("FIs Conflitados Administrador"), desde que respeitados os critérios abaixo ("Matéria 5"):

- a. as aquisições em FIs Conflitados Administrador deverão observar o limite de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo;
- b. FIs Conflitados Administrador que invistam, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários por meio, preponderantemente, da aquisição de direitos reais sobre bens imóveis, não devem possuir alavancagem superior a 100% (cem por cento) de seu patrimônio;
- c. os FIs Conflitados Administrador deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro, nos termos da regulamentação aplicável, e/ou serem negociados em mercado organizado de valores mobiliários; e
- d. as cotas tenham sido objeto de oferta realizada nos termos da regulamentação aplicável.

6. A aquisição e/ou alienação, pela Classe, de: (i) debêntures e cédulas de debêntures de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FI; (ii) letras hipotecárias ("LH"); e (iii) letras de crédito imobiliário ("LCI") emitidas por empresas pertencentes ao grupo econômico da Administradora e/ou do Gestor, e suas partes relacionadas, situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), desde que a observada a limitação de até 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido da Classe, em acréscimo aos demais limites e restrições previstos no Anexo ao Regulamento da Classe e na regulamentação aplicável ("Matéria 6").

7. Alteração do Anexo Descritivo do Regulamento para prever a possibilidade de aquisição, pela Classe, de suas próprias Cotas no mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, de forma a incluir a cláusula 4.16, conforme abaixo ("Matéria 7"):

"4.16. O Administrador, conforme orientação do Gestor, poderá utilizar recursos da classe para recomprar suas próprias cotas, com a finalidade exclusiva de cancelamento, seja por meio de programa de recompra ou de Oferta Pública Voluntária de Aquisição de suas próprias cotas ("OPAC

Voluntária”), observados os procedimentos eventualmente previstos nos manuais ou regras da B3, bem como o disposto no Art. 56 e seguintes do Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, conforme aplicável.”

8. Alteração do Anexo Descritivo do Regulamento para prever mecanismos de proteção mediante a obrigação de realização de oferta pública de aquisição de cotas por cotista que adquira ou passe a deter participação direta ou indireta igual ou superior a 20% (vinte por cento) ou adquira direitos sobre as cotas do Fundo que lhe atribuam direitos de voto que representem mais de 20% (vinte por cento) do total das Cotas do Fundo, de forma a incluir as cláusulas 6.9, 6.9.1, 6.9.1.1, 6.9.2, 6.9.3, 6.9.4, 6.9.5, 6.9.6 e 6.9.7, conforme abaixo (“Matéria 8”):

“Oferta Pública de Aquisição de Cotas Obrigatória

6.9. Caso qualquer Cotista ou grupo de Cotistas, por meio do mercado primário e/ou por meio de negociações no mercado secundário, adquira ou se torne titular: (a) de participação direta ou indireta igual ou superior a 20% (vinte por cento) do total das Cotas da Classe; ou (b) de outros direitos sobre Cotas da Classe, inclusive usufruto e empréstimo, ou alienação fiduciária, que lhe atribuam direitos de voto que representem mais de 20% (vinte por cento) do total das Cotas da Classe (“Cotista Relevante”), o Cotista Relevante deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da aquisição de tal participação, realizar uma oferta pública de aquisição da totalidade das Cotas de emissão da Classe, observando-se o disposto na regulamentação expedida pela CVM, pela B3 e as regras estabelecidas neste Regulamento (“OPAC Obrigatória”).

6.9.1. O preço por Cota de emissão da Classe objeto da OPAC Obrigatória deverá corresponder ao que for maior entre: (i) 125% (cento e vinte e cinco por cento) do Preço Justo das Cotas da Classe; ou (ii) 125% (cento e vinte e cinco por cento) do maior preço pago pelo Cotista Relevante nos 12 (doze) meses que antecederem o atingimento de percentual igual ou superior a 20% (vinte por cento), nos termos acima, ajustado por eventos como distribuição de rendimentos, amortizações, grupamentos e desdobramentos.

6.9.1.1. Para fins deste Regulamento, o “Preço Justo das Cotas” será o preço da Cota apurado pelo valor patrimonial do Fundo ou pelo valor de mercado, o que for maior.

6.9.2. A OPAC Obrigatória deverá observar obrigatoriamente os seguintes princípios e procedimentos, além de, no que couber, outros expressamente previstos na regulamentação da CVM e/ou da B3:

(i) ser dirigida indistintamente a todos os Cotistas da Classe;

(ii) ser efetivada em leilão a ser realizado na B3; e

(iii) ser realizada de maneira a assegurar tratamento equitativo aos destinatários, permitindo-lhes a adequada informação quanto ao Fundo e ao ofertante, e dotá-los dos elementos necessários à tomada de uma decisão refletida e independente quanto à aceitação da oferta.

6.9.3. A exigência da OPAC Obrigatória prevista acima não excluirá a possibilidade de outro Cotista formular outra oferta pública concorrente ou isolada, nos termos da regulamentação aplicável.

6.9.4. Sem prejuízo de outras obrigações previstas na legislação vigente, caso aplicável, a exigência da OPAC Obrigatória prevista acima não se aplica na hipótese de uma pessoa ou entidade, ou grupo de pessoas ou entidades vinculadas, se tornar titular de Cotas de emissão da Classe em quantidade superior a 20% (vinte por cento) do total das Cotas da Classe, em decorrência da subscrição de novas Cotas no âmbito de uma Oferta subsequente e desde que essa condição tenha sido assegurada no ato de deliberação conjunta do Administrador e do Gestor, ou na Assembleia Geral que venha a aprovar a Oferta subsequente.

6.9.5. Na hipótese de o Cotista Relevante não cumprir as obrigações impostas por esta cláusula 6.9, inclusive no que concerne ao atendimento dos prazos: (i) para a realização da OPAC Obrigatória; ou (ii) para atendimento das eventuais solicitações ou exigências da CVM, B3, deste Regulamento e da legislação aplicável, o Cotista Relevante terá os seus direitos de voto e de recebimento de rendimentos suspensos.

6.9.6. O Gestor poderá dispensar o Cotista Relevante da obrigação de efetivar a oferta pública de aquisição de Cotas prevista nesta cláusula, caso seja do interesse do Fundo, mediante ato unilateral de prestador de serviço essencial.

6.9.7. Exceto no caso de dispensa pelo Gestor por ato unilateral de prestador de serviço essencial, ocorrendo aprovação de alteração deste Regulamento em Assembleia Geral de Cotistas para alteração das cláusulas 6.9 a 6.9.7, a OPAC Obrigatória também deverá ser realizada pelos Cotistas que tenham votado a favor da respectiva deliberação em Assembleia Geral de Cotistas.”

9. .Alteração do Anexo Descritivo do Regulamento para prever a possibilidade de utilização de ativos integrantes da carteira da Classe Única na prestação de fiança, aval, aceite ou qualquer outra forma de retenção de risco, no âmbito da gestão da carteira, bem como a possibilidade de constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes de seu patrimônio para garantir obrigações assumidas pela Classe Única, de forma a: (a) alterar a redação da cláusula 4.3, conforme redação abaixo; (b) incluir a cláusula 9.14.1, conforme redação abaixo; (c) excluir o item “(ii)” da cláusula 9.15 e renumerar os itens subsequentes; e (d) alterar a redação do item “(v)” (renumerado para item “(iv)” após alteração prevista no subitem “(c)” acima) da cláusula 9.15, conforme redação abaixo (“Matéria 9”):

“4.3. A Classe poderá adquirir Bens Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe. Ainda, posteriormente ao seu ingresso no patrimônio da Classe, poderá o Gestor, em nome da Classe, prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, relativamente a operações relacionadas à carteira de ativos da Classe, bem como constituir ônus reais sobre os Bens Imóveis integrantes do patrimônio da Classe para garantir obrigações por ela assumidas.”

“9.14.1. O Gestor, em nome da Classe, poderá, a seu exclusivo critério, nos termos do Art. 86, §1º, da Resolução CVM 175, e sem prejuízo dos demais dispositivos legais aplicáveis, (a) prestar fiança, aval, aceite e/ou qualquer outra forma de retenção de risco, bem como se utilizar dos Ativos da Classe para fins de outorga de garantia, desde que em benefício de operações da própria carteira e/ou das operações ditas como “de interesse”, assim entendidas como aquelas que não

necessariamente se vinculem, de forma direta, à carteira da Classe; e (b) utilizar os Ativos da carteira na retenção de risco da Classe em suas operações com derivativos.”

(...)

“9.15. Em acréscimo às vedações previstas no item 9.17 abaixo, é vedado ao Gestor, utilizando os recursos da classe de cotas:

(...)

(iv) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe de cotas, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe, conforme previsto na Resolução CVM 175;”

10. Alteração da redação da cláusula 4.1.5 da Parte Geral do Regulamento, de forma a prever a limitação do número de votos por cotista, conforme abaixo (“Matéria 10”):

“4.1.5. A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas, sendo certo que nenhum Cotista poderá exercer direito de voto em número superior a 10% (dez por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo, independentemente da quantidade de Cotas de sua titularidade, no âmbito de Assembleia de Cotistas destinada a deliberar sobre a alteração da presente cláusula, bem como sobre as seguintes matérias previstas na cláusula 11.2 do Anexo I: “(b) substituição do Administrador e do Gestor”; “(d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe”; e “(k) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão”.

”

11. Inclusão das cláusulas 5.3 e 5.4 na Parte Geral do Regulamento, conforme abaixo (“Matéria 11”)

5.3. O Gestor poderá realizar, por meios físicos ou eletrônicos, comunicações de caráter informativo, educacional, institucional ou de mercado aos Cotistas, com o objetivo de aprimorar a transparência, a governança e a educação financeira, incluindo convites para eventos, disponibilização de relatórios e materiais de orientação.

5.4. O Gestor poderá, a qualquer tempo, realizar pesquisas de opinião, satisfação ou de interesse de mercado junto aos Cotistas, visando a aprimorar a governança, avaliar a experiência do investidor e identificar potenciais melhorias no Fundo e em iniciativas correlatas, facultada a utilização dos resultados de forma consolidada pelo Gestor e por sociedades do mesmo grupo econômico.”

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora propõe a aprovação do item (1) da ordem do dia, considerando as características da nova emissão elencadas acima. A Administradora entende que as matérias colocadas em deliberação por meio dos itens (2, 3, 4, 5, 6,7, 8, 9, 10 e 11) devem ser abertamente discutidas e deliberadas no melhor interesse dos cotistas. Ademais, esclarece que se abstém de uma recomendação formal quanto à sua aceitação ou à sua rejeição.

Por fim, dada a importância dos temas colocados 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.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.