



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS
CNPJ nº 14.376.247/0001-11- Código de Negociação: BMLC11

COMUNICADO AO MERCADO

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), na qualidade de administradora e a **ARGUCIA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.221.832/0001-87 (“Gestora”), na qualidade gestora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS**, inscrito no CNPJ sob o nº 14.376.247/0001-11 (“Fundo”), proprietário de parte do Edifício Torre Rio Sul Center, localizado na Rua Lauro Muller, nº 116, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ (“Imóvel”), comunica aos cotistas e ao mercado em geral que:

Recebeu um pedido de procuração para exercício de direito de voto na Assembleia Geral Extraordinária, de um cotista que detêm no mínimo, 0,5% (meio por cento) das cotas emitidas, nos termos do Art. 41 do Regulamento do Fundo, e do Art. 21, da [Instrução CVM nº 472](#), de 31 de outubro de 2008.

Caso seja de interesse dos cotistas, a Administradora solicita que seja realizado o envio da assinatura da Procuração, disponibilizada no **ANEXO I**, juntamente com uma cópia do documento de identificação com foto para o e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com com cópia para ida@breyer.com.br até o dia 01 de junho de 2022.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 17 de maio de 2022.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
e
ARGUCIA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

ANEXO I

(Espaço deixado propositalmente em branco,
todo o teor do Anexo I se encontra na página seguinte

São Paulo, 10 de maio de 2022.

À

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

At.: []

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.477, 14º andar

São Paulo – SP

Ref.: *Pedido de procuração, nos termos do art. 23, § 1º, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“ICVM 472”).*

Prezados Senhores,

Ida Walkyria da Costa Breyer, com endereço na **XXXXXXX**, portador da cédula de identidade RG nº 08.682.268-1 (SSP/SP) e inscrito no CPF/MF sob nº 012.643.347-02, na qualidade de cotista do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BM BRSCAN LAJES CORPORATIVAS**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 14.376.247/0001-11 (“Fundo”), detentor de, no mínimo, 0,5% (meio por cento) das cotas de emissão do Fundo, serve-se da presente para solicitar a V.Sas., na qualidade de administradora do Fundo, o envio de pedido de procuração a todos os demais cotistas do Fundo, para exercício de direito de voto na assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo (“Assembleia Geral”), cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, nos termos do art. 41, do regulamento do Fundo (“Regulamento”), e do art. 21 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), a ser respondida até o dia [], na forma da carta resposta que consta do Anexo I ao “Procedimento de Consulta Formal para Deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral”, enviado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, na qualidade de administradora do Fundo, a fim de deliberar sobre as matérias elencadas abaixo:

- (i) *Deliberar a substituição da atual gestora do Fundo, a **ARGUCIA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua da Assembleia, nº 10, sala 3.701, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.221.832/0001-87, pela **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 15º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.304.223/0001-69, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 12.124, de 09 de janeiro de 2012, na qualidade de gestor (“Nova Gestora”);*

33

- (ii) *Deliberar pela destituição do consultor especializado, tendo em vista as atribuições da Nova Gestora, com a consequente exclusão das cláusulas relativas à sua atividade, dispostas no Artigo 16º do Regulamento, e suas referências no corpo do documento;*
- (iii) *Deliberar pela exclusão do comitê de investimentos do Fundo, tendo em vista as atribuições da Nova Gestora, com a consequente exclusão das cláusulas relativas à sua atividade, dispostas nos Artigos 10, 10-A, 10-B e 10-C do Regulamento, bem como suas referências no corpo do documento;*
- (iv) *Em caso de aprovação do item (i) acima pelos Cotistas, deliberar a ampla reforma do Regulamento do Fundo, de modo a refletir as alterações necessárias em função da substituição da gestora do Fundo, bem como para adequá-lo aos padrões da Nova Gestora, que, se aprovado, passará a vigorar nos termos do Anexo III (“Minuta”). Destacam-se as seguintes alterações ao Regulamento do Fundo, nos termos da Minuta:*
- (a) *alteração da denominação do Fundo para “SunO Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário” (cláusula 1.1 da Minuta);*
 - (b) *inclusão dos dados cadastrais da Nova Gestora (cláusula 1.1.4 da Minuta);*
 - (c) *inclusão, para atendimento da autorregulação da ANBIMA, da classificação ANBIMA do Fundo, nos termos das Regras e Procedimentos do Código de Administração de Recursos de Terceiros (“Código Anbima”), para fazer constar expressamente que o Fundo se classifica como “FII Híbrido Gestão Ativa”, segmento “Híbrido”, conforme já constava dos relatórios periódicos do Fundo;*
 - (d) *reorganização e reformulação das cláusulas que tratam da Política de Investimentos e dos ativos-alvo do Fundo, sem que tais mudanças impliquem alteração da classificação do Fundo como híbrido de gestão ativa nos termos do Código ANBIMA, bem como as atribuições da Administradora e da Nova Gestora nas operações e negócios envolvendo os ativos-alvo do Fundo, respeitando-se a Política de Investimentos (vide novos “Capítulo II – Objeto do Fundo” e “Capítulo III – Política de Investimentos” da Minuta);*
 - (e) *reformulação e atualização das cláusulas que tratam das cotas de emissão do Fundo, com a supressão da cláusula que trata da primeira emissão de Cotas do Fundo (os artigos 18 e 19 são substituídos pelo novo Capítulo VI do Regulamento).*
 - (f) *inclusão de novo “Capítulo VII - Novas Emissões de Cotas”, de forma a prever a possibilidade de realização de novas emissões de cotas sem necessidade de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, por meio de ato da Administradora, conforme recomendação da Nova Gestora, assegurado o direito de preferência dos Cotistas do Fundo, limitado a R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), nos termos do art. 15, inciso VIII, da ICVM 472;*
 - (g) *inclusão de permissão para cobrança de taxa de ingresso de subscritores de Cotas em novas emissões de Cotas do Fundo (vide novo “Capítulo VIII – Da Taxa de Ingresso e Saída” da Minuta);*
 - (h) *reorganização e reformulação da Política de Distribuição de Resultados do Fundo, para, em especial, refletir novas datas de apuração e distribuição mensal dos rendimentos do Fundo, para estabelecer as atribuições da Administradora e da Nova Gestora quanto ao assunto, bem*

como para suprimir a possibilidade de reserva de contingência a até 1% (um por cento) do valor de mercado dos imóveis que compõem a carteira do Fundo. Será mantida possibilidade de constituição de reserva de contingência de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral do Fundo, apurado pelo critério de caixa (vide novo “Capítulo IX – Da Política de Distribuição de Resultados”);

- (i) reformulação e atualização das cláusulas relativas às “Obrigações e Responsabilidades da Administradora e do Gestor” do Fundo, nos termos do novo “Capítulo X - Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora e do Gestor”, passando as principais atribuições da Nova Gestora a estarem previstas na cláusula 10.4;
- (j) reformulação e atualização das cláusulas relativas a “Divulgação de Informações” e “Vedações à Administradora” do Fundo, de forma a adequar as cláusulas à regulação e autorregulação vigentes (vide novos “Capítulo XI – Da Divulgação de Informações” e “Capítulo XII – Das Vedações à Administradora”);
- (k) alteração da metodologia de cálculo e dos valores relativos à Taxa de Administração e à Taxa de Escrituração do Fundo, que passa a ser descrita nos termos do “Capítulo XIII – Remuneração da Administradora”, bem como a inclusão de nova Taxa de Performance, nos termos transcritos abaixo:

CAPÍTULO XIII – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

13.1. A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) equivalente a (a) 0,80% (zero vírgula oitenta por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (ii) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFLX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser paga diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 33.824,83 (trinta e três mil e oitocentos e vinte e quatro reais e oitenta e três centavos), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do FUNDO; e (b) valor de até 0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) ao ano, a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de escrituração de cotas do FUNDO, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7.922,39 (sete mil e novecentos e vinte e dois reais e trinta e nove centavos), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do FUNDO perante a CVM.

13.2. A Taxa de Administração será calculada e paga mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do FUNDO, considerada a primeira integralização de cotas do FUNDO, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do FUNDO.

3

13.3. A ADMINISTRADORA pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, inclusive ao GESTOR, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

13.4. Além de parcela da Taxa de Administração descrita na cláusula 13.1, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas referida no item 1.1.4 acima, a ser calculada e paga pelo FUNDO de acordo com a seguinte fórmula:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}_{m-1}] - [\text{PL Base} \times (1 + \text{Taxa de Correção}_x^{m-1})]\}$$

Onde:

VT Performance = valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Taxa de Correção_x^{m-1} = variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o "X" é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA). O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula:

$$[(1 + \text{média do Yield do IMA-B 5 do período mencionado})^{(\text{quantidade de dias úteis do mês de apuração da performance}/252)-1}]$$

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

PL Base = Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes.

Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado}_{m-1} = [(\text{PL Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1})]$$

$$\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1} : \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i \times (1 + \text{Taxa de Correção}_i^{m-1})$$

Onde:

PL Contábil_{m-1} = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance);

3

Rendimentoi = rendimentos efetivamente distribuído do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

i = mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

m-1 = mês anterior ao da previsão da Taxa de Performance;

x = mês de integralização de cotas de uma emissão do FUNDO, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada;

13.4.1. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

13.4.2. Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o PL Contábil-1 será o valor da integralização de cotas do FUNDO, já deduzidas as despesas da Oferta.

13.4.3. Para os fins do cálculo de atualização do PL Base e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do FUNDO, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

13.4.4. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do FUNDO acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do FUNDO, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

13.4.5. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) da Cláusula 13.4.3 acima; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

13.4.6. A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do FUNDO, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.



13.4.7. Para a vigência da performance após reestruturação do FUNDO, o PL Base será o PL patrimonial do mês imediatamente anterior à vigência deste Regulamento.

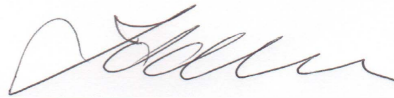
A mudança de remuneração acima referida é necessária para colocar a gestão a cargo da Nova Gestora, que possui um time com ampla experiência no mercado de fundos de investimentos imobiliários e atualmente é a gestora do SNFF11 e do SNCI11, reconhecidos fundos do mercado. Ressalte-se que, com a alteração proposta, deixa-se de ser cobrada a remuneração das atividades de consultoria especializada, equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao mês, calculado sobre as receitas brutas de aluguéis dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do FUNDO, com valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Ressalte-se que a nova remuneração permanece inferior à média de mercado, considerando os custos de gestão e/ou consultoria somados nos pares comparáveis. Além disso, a Nova Gestora pretende viabilizar a gestão dos imóveis do Fundo, que pretende crescer nos próximos anos, sendo um patamar abaixo da média daqueles FIIs que a Nova Gestora julga comparáveis.

- (l) reformulação das cláusulas relativas à “Substituição da Administradora”, para adequá-las ao formato adotado nos regulamentos dos Fundos geridos pela Nova Gestora, bem como para incluir hipótese de destituição “sem justa causa” da Nova Gestora pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, caso em que será devido pelo Fundo, à Nova Gestora, uma remuneração adicional compensatória equivalente a 36 (trinta e seis) vezes o valor da média dos montantes pagos à Nova Gestora a título de taxa de gestão nos 12 (doze) meses anteriores ao mês em que ocorrer a destituição (vide novo item 14.10 da minuta de Regulamento);*
- (m) reformulação e atualização das cláusulas relativas à “Assembleia Geral de Cotistas” do Fundo, de modo a incluir a substituição da Nova Gestora como matéria privativa da assembleia, bem como a adequá-las ao padrão adotado nos fundos imobiliários geridos pela Nova Gestora, em especial quanto à inclusão, nos termos da regulamentação aplicável, das matérias sujeitas a quórum qualificado e das restrições relativas a conflito de interesses (vide novo “Capítulo XV – Da Assembleia Geral dos Cotistas” constante da Minuta);*
- (n) inclusão de capítulos tratando da elaboração das demonstrações contábeis e dos encargos do Fundo, em conformidade com a ICVM 472 e autorregulação em vigor, em conformidade com o padrão adotado nos fundos imobiliários geridos pela Nova Gestora (vide novos “Capítulo XVI – Das Demonstrações Financeiras” e “Capítulo XVII – Dos Encargos do Fundo” constantes da Minuta);*
- (o) reformulação e alteração das cláusulas relativas a “Amortização de Cotas, Dissolução e Liquidação” do Fundo, de forma a prever procedimentos e comunicações a serem observados no caso de amortização parcial de cotas, bem como para adequar as cláusulas relativas a dissolução e liquidação do fundo ao padrão adotado nos fundos imobiliários geridos pela Nova Gestora (vide novo “Capítulo XIX - Da Amortização de Cotas, Dissolução e Liquidação do Fundo” constante da Minuta);*
- (p) destituição do representante dos cotistas do Fundo e reformulação das cláusulas relativas às suas atribuições, de modo a adequar o Regulamento do Fundo ao padrão adotado nos fundos imobiliários geridos pela Nova Gestora quanto a esse aspecto; e*

- (q) *inclusão de cláusulas relativas à política de exercício de direito de voto adotada pela Nova Gestora na hipótese de ativos-alvo que concedam direito de voto ao Fundo (vide novo "Capítulo XXI – Disposições Finais" constantes da Minuta).*

Referida procuração deve observar integralmente a minuta anexa.

Atenciosamente,



Nome: Ida Breyer

**PEDIDO DE PROCURAÇÃO NOS TERMOS DO ART. 23, § 1º, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472
DE 31 DE OUTUBRO DE 2008, CONFORME ALTERADA**

Prezado Cotista,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, parte, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de administradora ("Administradora") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS** ("Fundo"), inscrito no CNPJ/MF sob nº 14.376.247/0001-11, informa que o Ida Walkyria da Costa Breyer, com endereço na **XXXXXXX**, portador da cédula de identidade RG nº 08.682.268-1 (SSP/SP) e inscrito no CPF/MF sob nº 012.643.347-02, na qualidade de cotista do Fundo, detentor de, no mínimo, 0,5% (meio por cento) das cotas de emissão do Fundo ("Cotista Solicitante da Procuração"), vem, por meio desta, solicitar pedido de procuração a V.Sa., nos termos do art. 23, § 1º, da instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), para o exercício do direito de voto na assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo ("Assembleia Geral"), cujas deliberações serão tomadas de forma não presencial, por meio de consulta formal, nos termos do art. 41, do regulamento do Fundo ("Regulamento"), e do art. 21 da Instrução CVM 472, a ser respondida até o dia **01/06/2022**, a fim de deliberar sobre as matérias elencadas abaixo.

1. Considerações Preliminares

i. O desmonte da estrutura de governança do Fundo. O Fundo possui, hoje, uma bem montada estrutura de *governança*, em que o poder decisório do dia-a-dia do Fundo, especialmente, quanto a decisões de investimento e de gestão dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo é compartilhado entre o Gestor, o Representante dos Cotistas e o Consultor Especializado.

Esses três prestadores de serviços do Fundo, reunidos, formam o Comitê de Investimentos do Fundo, que opera, dentro da estrutura de gestão do Fundo de modo a criar um sistema de freios e contra-pesos, típicos de estruturas democráticas, dificultando, portanto, decisões ditatoriais, arbitrárias e absolutas. Como já se disse: "O poder corrompe, e o poder absoluto corrompe absolutamente".

Nesse sentido, não parece ser no interesse do Fundo que se desmonte a estrutura de governança do Fundo e entregue-se o poder absoluto de gestão de fundo à Nova Gestora, por indicação de um *Cotista Anônimo*, que sequer parece ter a coragem de aparecer perante os demais cotistas do Fundo e responsabilizar-se por seus atos.

ii. Aumento da taxa de administração e da taxa de escrituração do Fundo. Exemplo bastante ilustrativo de que o poder absoluto corrompe absolutamente talvez já possa ser extraído da própria proposta de novo Regulamento para o Fundo, trazida pelo *Cotista Anônimo*.

Na proposta de novo Regulamento, como se viu, pretende-se desmontar a estrutura de governança do Fundo, reduzindo-se, nesse processo, o número de prestadores de serviço do Fundo e levando, equivocadamente, a pensar-se que a taxa de administração do Fundo seguiria o mesmo caminho. Porém, o que se vê é exatamente o contrário, ou seja, a alteração da metodologia de cálculo e dos valores relativos à taxa de administração do Fundo e à taxa de escrituração do Fundo, com elevação da taxa de administração para 0,80% com mínimo mensal de R\$ 33.824,83 (trinta e três mil reais, oitocentos e vinte e quatro reais, e oitenta e três centavos).

Isso mesmo, o Fundo perde prestadores de serviço, perde a sua estrutura de governança, perde o seu Comitê de Investimentos e, ao invés de essas reduções de estrutura gerarem uma economia para o Fundo, não, elas são acompanhadas por uma proposta de aumento da taxa de administração do Fundo. Por quê? Bem, isso não está claro nem no pedido de convocação da Assembleia Geral pelo *Cotista Anônimo* e nem no novo Regulamento.

Seria necessário aumentar o custo do Fundo para gerar valor? Isso não parece fazer muito sentido. No novo Regulamento, a Nova Gestora concentra todo o poder que antes encontrava-se distribuído entre o Gestor, o Representante dos Cotistas, o Consultor Especializado e o Comitê de Investimento. O poder de gestão da Nova Gestora é concentrado e praticamente absoluto. Por quê? Para quê?

iii Autorização para emitir R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) em novas cotas do Fundo. O *Cotista Anônimo* propõe que seja incluída a possibilidade de futuras emissões de cotas pelo Fundo, *sem a aprovação* em Assembleia Geral, até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais). A proposta e o novo Regulamento, porém, não se aprofundam na destinação a ser dada a tais recursos e sequer na razão pela qual eles seriam necessários.

Por que será que o *Cotista Anônimo* deseja eliminar a estrutura de governança do Fundo, eliminar o Comitê de Investimentos e eliminar, ainda, a possibilidade de a Assembleia Geral e, claro, os cotistas do Fundo terem voz e poder decisório sobre emissões de cotas pelo Fundo de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais)?

Será que novas emissões de cotas do Fundo passarão a ser parte da estratégia de crescimento da Nova Gestora? Por que ela não quer debater tal potencial estratégia com os cotistas do Fundo reunidos em Assembleia Geral? A política de investimentos do Fundo sofrerá mudanças relevantes? Mudarão os ativos-alvo do Fundo?

São todas perguntas sem resposta.

i

iv. Inclusão de taxa de ingresso e taxa de saída do Fundo no novo Regulamento. O novo Regulamento prevê que, se aprovado, as entradas e saídas de cotistas no Fundo não deverão mais ser livres como antes, abrindo-se a possibilidade da cobrança de taxa de entrada e de taxa de saída do Fundo, ou seja, penalizando-se economicamente os movimentos de entrada e de saída de cotistas do Fundo.

Em princípio, esse poderia ser apenas mais um movimento restritivo da liberdade dos cotistas do Fundo - em um Fundo listado em bolsa, lembre-se - mas seria tal movimento sintomático de mudanças ainda mais radicais pela frente? Estariam o *Cotista Anônimo* e a Nova Gestora considerando deslistar o Fundo? Promover o seu fechamento? Com qual objetivo? Apenas mais algumas perguntas sem resposta.

v. Inclusão de taxa de performance no novo Regulamento. Nesse momento, devido a alta da inflação e melhora do mercado imobiliário, especialmente, no Rio de Janeiro, os ativos do Fundo devem superar os valores justos constantes dos laudos de 2021. Assim poderia ocorrer o pagamento de performance à Nova Gestora de forma passiva, sem que a Nova Gestora tenha de fato contribuído para gerar esse retorno superior potencial nesse momento.

vi. Poison pills. O *Cotista Anônimo* propõe a inserção de poison pills (i.e. pílulas de veneno) no novo Regulamento em benefício da Nova Gestora, tornando a sua substituição sujeita a quorum qualificado e criando uma remuneração adicional compensatória para a Nova Gestora, caso mesmo em face do quorum qualificado os cotistas venham a conseguir substituí-la "sem justa causa".

A remuneração da Nova Gestora, caso substituída "sem justa causa" será equivalente a 36 (trinta e seis) vezes o valor da média dos montantes pagos à Nova Gestora a título de taxa de gestão nos 12 (doze) meses anteriores ao mês em que ocorrer a sua destituição. Essa alteração é proposta no interesse do Fundo?

Curioso notar que substituição "sem justa causa" é exatamente o que o *Cotista Anônimo* está propondo com esta consulta formal em relação à Gestora atual e todo o Comitê de Investimentos. Veja-se a tal respeito a performance do Fundo sob o comando da Gestora e do Comitê de Investimentos, desde 2017 até aqui, no item abaixo.

vi. Atuação da Gestora - Argucia Capital Management - e do Consultor Especializado - FG/A. A Gestora atual assumiu a gestão do Fundo em novembro de 2017, apoiada por um disperso grupo de cotistas do Fundo, que viam valor excepcional nos ativos do Fundo, mas que entendiam ser necessário promover mudanças relevantes na sua estrutura de governança, buscando melhor alinhamento de interesses, em prol de melhores resultados para o Fundo e seus cotistas.

A Gestora e o Consultor Especializado, desde 2017, promoveram um *turnaround* com o objetivo de promover o correto alinhamento de interesses. A acertada visão da Gestora e do Consultor Especializado resultou na redução da vacância dos ativos do Fundo de 32,7%, em janeiro de 2018, para **ZERO**, em abril

de 2022. O correto alinhamento de interesses e o respeito pelos objetivos de investimento do Fundo foram fatores essenciais na obtenção de melhores resultados para o Fundo nesse período.

2. Pedido de Procuração

Caso V.Sa. esteja de acordo com a outorga desta Procuração, solicitamos que marque abaixo de cada item da ordem do dia da Assembleia Geral como deseja que o Cotista Solicitante da Procuração vote em seu nome na Assembleia Geral, que assine esta Procuração e anexe o seu respectivo documento de identidade oficial, com foto e número de CPF, enviando, ainda, cópia do documento digitalizado por e-mail à Administradora, através do endereço eletrônico ri.fundoslistados@btgpactual.com, com cópia para o Cotista Solicitante da Procuração, no endereço eletrônico ida@breyer.com.br.

- (i) *Deliberar a substituição da atual gestora do Fundo, a **ARGUCIA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua da Assembleia, nº 10, sala 3.701, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.221.832/0001-87, pela **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 15º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.304.223/0001-69, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 12.124, de 09 de janeiro de 2012, na qualidade de gestor (“Nova Gestora”);*

Votar pela NÃO Aprovação	Votar pela Aprovação	Abster-se de votar	Abster-se de votar por estar em situação de conflito de interesses
[]	[]	[]	[]

- (ii) *Deliberar pela destituição do consultor especializado, tendo em vista as atribuições da Nova Gestora, com a consequente exclusão das cláusulas relativas à sua atividade, dispostas no Artigo 16º do Regulamento, e suas referências no corpo do documento;*

Votar pela NÃO Aprovação	Votar pela Aprovação	Abster-se de votar	Abster-se de votar por estar em situação de conflito de interesses
[]	[]	[]	[]

- (iii) *Deliberar pela exclusão do comitê de investimentos do Fundo, tendo em vista as atribuições da Nova Gestora, com a consequente exclusão das cláusulas relativas à sua atividade, dispostas nos Artigos 10, 10-A, 10-B e 10-C do Regulamento, bem como suas referências no corpo do documento;*

Votar pela NÃO Aprovação	Votar pela Aprovação	Abster-se de votar	Abster-se de votar por estar em situação de conflito de interesses
---------------------------------	----------------------	--------------------	--

[]

[]

[]

[]

- (iv) *Em caso de aprovação do item (i) acima pelos Cotistas, deliberar a ampla reforma do Regulamento do Fundo, de modo a refletir as alterações necessárias em função da substituição da gestora do Fundo, bem como para adequá-lo aos padrões da Nova Gestora, que, se aprovado, passará a vigorar nos termos do Anexo III (“Minuta”). Destacam-se as seguintes alterações ao Regulamento do Fundo, nos termos da Minuta:*

- (a) *alteração da denominação do Fundo para “SunO Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário” (cláusula 1.1 da Minuta);*
- (b) *inclusão dos dados cadastrais da Nova Gestora (cláusula 1.1.4 da Minuta);*
- (c) *inclusão, para atendimento da autorregulação da ANBIMA, da classificação ANBIMA do Fundo, nos termos das Regras e Procedimentos do Código de Administração de Recursos de Terceiros (“Código Anbima”), para fazer constar expressamente que o Fundo se classifica como “FII Híbrido Gestão Ativa”, segmento “Híbrido”, conforme já constava dos relatórios periódicos do Fundo;*
- (d) *reorganização e reformulação das cláusulas que tratam da Política de Investimentos e dos ativos-alvo do Fundo, sem que tais mudanças impliquem alteração da classificação do Fundo como híbrido de gestão ativa nos termos do Código ANBIMA, bem como as atribuições da Administradora e da Nova Gestora nas operações e negócios envolvendo os ativos-alvo do Fundo, respeitando-se a Política de Investimentos (vide novos “Capítulo II – Objeto do Fundo” e “Capítulo III – Política de Investimentos” da Minuta);*
- (e) *reformulação e atualização das cláusulas que tratam das cotas de emissão do Fundo, com a supressão da cláusula que trata da primeira emissão de Cotas do Fundo (os artigos 18 e 19 são substituídos pelo novo Capítulo VI do Regulamento).*
- (f) *inclusão de novo “Capítulo VII - Novas Emissões de Cotas”, de forma a prever a possibilidade de realização de novas emissões de cotas sem necessidade de deliberação da Assembleia Geral*

de Cotistas do Fundo, por meio de ato da Administradora, conforme recomendação da Nova Gestora, assegurado o direito de preferência dos Cotistas do Fundo, limitado a R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), nos termos do art. 15, inciso VIII, da ICVM 472;

- (g) inclusão de permissão para cobrança de taxa de ingresso de subscritores de Cotas em novas emissões de Cotas do Fundo (vide novo “Capítulo VIII – Da Taxa de Ingresso e Saída” da Minuta);
- (h) reorganização e reformulação da Política de Distribuição de Resultados do Fundo, para, em especial, refletir novas datas de apuração e distribuição mensal dos rendimentos do Fundo, para estabelecer as atribuições da Administradora e da Nova Gestora quanto ao assunto, bem como para suprimir a possibilidade de reserva de contingência a até 1% (um por cento) do valor de mercado dos imóveis que compõem a carteira do Fundo. Será mantida possibilidade de constituição de reserva de contingência de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral do Fundo, apurado pelo critério de caixa (vide novo “Capítulo IX – Da Política de Distribuição de Resultados”);
- (i) reformulação e atualização das cláusulas relativas às “Obrigações e Responsabilidades da Administradora e do Gestor” do Fundo, nos termos do novo “Capítulo X - Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora e do Gestor”, passando as principais atribuições da Nova Gestora a estarem previstas na cláusula 10.4;
- (j) reformulação e atualização das cláusulas relativas a “Divulgação de Informações” e “Vedações à Administradora” do Fundo, de forma a adequar as cláusulas à regulação e autorregulação vigentes (vide novos “Capítulo XI – Da Divulgação de Informações” e “Capítulo XII – Das Vedações à Administradora”);
- (k) alteração da metodologia de cálculo e dos valores relativos à Taxa de Administração e à Taxa de Escrituração do Fundo, que passa a ser descrita nos termos do “Capítulo XIII – Remuneração da Administradora”, bem como a inclusão de nova Taxa de Performance, nos termos transcritos abaixo:

“CAPÍTULO XIII – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

13.1. A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) equivalente a (a) 0,80% (zero vírgula oitenta por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; **ou** (ii) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de

mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser paga diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 33.824,83 (trinta e três mil e oitocentos e vinte e quatro reais e oitenta e três centavos), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**; e (b) valor de até 0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) ao ano, a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de escrituração de cotas do **FUNDO**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 7.922,39 (sete mil e novecentos e vinte e dois reais e trinta e nove centavos), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do **FUNDO** perante a CVM.

13.2. A Taxa de Administração será calculada e paga mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do **FUNDO**, considerada a primeira integralização de cotas do **FUNDO**, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do **FUNDO**.

13.3. A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, inclusive ao **GESTOR**, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

13.4. Além de parcela da Taxa de Administração descrita na cláusula 13.1, o **GESTOR** fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas referida no item 1.1.4 acima, a ser calculada e paga pelo **FUNDO** de acordo com a seguinte fórmula:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}_{m-1}] - [\text{PL Base} \times (1 + \text{Taxa de Correção}_x^{m-1})]\}$$

Onde:

VT Performance = valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

$\text{Taxa de Correção}_x^{m-1}$ = variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o “X” é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA). O fator “X” que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator “X” será a média aritmética de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula:

$$[(1 + \text{média do Yield do IMA-B 5 do período mencionado})^{(\text{quantidade de dias úteis do mês de apuração da performance}/252)} - 1]$$

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação

mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

PL Base = Valor da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta, no caso do primeiro período de apuração da Taxa de Performance de cada emissão de cotas, ou patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada, para os períodos de apuração subsequentes.

Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado}_{m-1} = [(\text{PL Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1})]$$
$$\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1} : \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Taxa de Correção}_i^{m-1})$$

Onde:

PL Contábil_{m-1} = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance);

Rendimento_i = rendimentos efetivamente distribuído do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

i = mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

m-1 = mês anterior ao da previsão da Taxa de Performance;

x = mês de integralização de cotas de uma emissão do **FUNDO**, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada;

13.4.1. As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

13.4.2. Para o primeiro período de provisionamento da Taxa de Performance o **PL Contábil_{m-1}** será o valor da integralização de cotas do **FUNDO**, já deduzidas as despesas da Oferta.

13.4.3. Para os fins do cálculo de atualização do **PL Base** e distribuições de rendimentos: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do **FUNDO**, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex performance.

13.4.4. É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do **FUNDO**

acrescida dos rendimentos do período for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do **FUNDO**, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última apuração da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

13.4.5. Caso sejam realizadas novas emissões de cotas posteriormente à Primeira Emissão: (i) a Taxa de Performance será calculada separadamente para as tranches correspondentes a cada liquidação da nova emissão de cotas, respeitando o item (a) da Cláusula 13.4.3 acima; e (ii) a Taxa de Performance em cada data de apuração será o eventual resultado positivo entre a soma dos valores apurados para cada tranche; e (iii) após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, o PL Base de todas as possíveis tranches serão atualizados para o patrimônio líquido contábil utilizado na última cobrança de Taxa de Performance efetuada.

13.4.6. A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do **FUNDO**, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

13.4.7. Para a vigência da performance após reestruturação do **FUNDO**, o PL Base será o PL patrimonial do mês imediatamente anterior à vigência deste Regulamento."

- (l) *reformulação das cláusulas relativas à “Substituição da Administradora”, para adequá-las ao formato adotado nos regulamentos dos Fundos geridos pela Nova Gestora, bem como para incluir hipótese de destituição “sem justa causa” da Nova Gestora pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, caso em que será devido pelo Fundo, à Nova Gestora, uma remuneração adicional compensatória equivalente a 36 (trinta e seis) vezes o valor da média dos montantes pagos à Nova Gestora a título de taxa de gestão nos 12 (doze) meses anteriores ao mês em que ocorrer a destituição (vide novo item 14.10 da minuta de Regulamento);*
- (m) *reformulação e atualização das cláusulas relativas à “Assembleia Geral de Cotistas” do Fundo, de modo a incluir a substituição da Nova Gestora como matéria privativa da assembleia, bem como a adequá-las ao padrão adotado nos fundos imobiliários geridos pela Nova Gestora, em especial quanto à inclusão, nos termos da regulamentação aplicável, das matérias sujeitas a quórum qualificado e das restrições relativas a conflito de interesses (vide novo “Capítulo XV – Da Assembleia Geral dos Cotistas” constante da Minuta);*
- (n) *inclusão de capítulos tratando da elaboração das demonstrações contábeis e dos encargos do Fundo, em conformidade com a ICVM 472 e autorregulação em vigor, em conformidade com o padrão adotado nos fundos imobiliários geridos pela Nova Gestora (vide novos “Capítulo XVI – Das Demonstrações Financeiras” e “Capítulo XVII – Dos Encargos do Fundo” constantes da Minuta);*

- (o) *reformulação e alteração das cláusulas relativas a “Amortização de Cotas, Dissolução e Liquidação” do Fundo, de forma a prever procedimentos e comunicações a serem observados no caso de amortização parcial de cotas, bem como para adequar as cláusulas relativas a dissolução e liquidação do fundo ao padrão adotado nos fundos imobiliários geridos pela Nova Gestora (vide novo “Capítulo XIX - Da Amortização de Cotas, Dissolução e Liquidação do Fundo” constante da Minuta);*
- (p) *destituição do representante dos cotistas do Fundo e reformulação das cláusulas relativas às suas atribuições, de modo a adequar o Regulamento do Fundo ao padrão adotado nos fundos imobiliários geridos pela Nova Gestora quanto a esse aspecto; e*
- (q) *inclusão de cláusulas relativas à política de exercício de direito de voto adotada pela Nova Gestora na hipótese de ativos-alvo que concedam direito de voto ao Fundo (vide novo “Capítulo XXI – Disposições Finais” constantes da Minuta).*

Votar pela NÃO Aprovação	Votar pela Aprovação	Abster-se de votar	Abster-se de votar por estar em situação de conflito de interesses
[]	[]	[]	[]

Solicitamos a V.Sa. que, por favor, assine esta Procuração e anexe o seu respectivo documento de identidade oficial, com foto e número de CPF, enviando, ainda, cópia do documento digitalizado por e-mail à Administradora, através do endereço eletrônico ri.fundoslistados@btgpactual.com, com cópia para o Cotista Solicitante da Procuração, no endereço eletrônico ida@breyer.com.br.

Caso V. Sa. não concorde em outorgar os poderes aqui solicitados, nenhuma providência precisa ser tomada.

O Cotista Solicitante da Procuração coloca-se à disposição para esclarecer qualquer ponto relativo a tal solicitação através do seu e-mail Ida@breyer.com.br, ou pelo telefone 21-99901-2232 ou pelo telefone/WhatsApp 21-99901-2232.

São Paulo, [____] de [____] de 2022.

(Assinatura do Cotista Outorgante)