

JACARANDÁ I - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ nº 31.772.231/0001-47

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA EM RELAÇÃO À ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA POR MEIO DE CONSULTA FORMAL, CUJA FORMALIZAÇÃO E APURAÇÃO OCORRERÁ EM 09 DE OUTUBRO DE 2024

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **JACARANDÁ I – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 31.772.231/0001-47 (“Fundo”), em conjunto com a **JACARANDÁ CAPITAL E GESTÃO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2.811, conjunto 809/810, CEP 05407-004, inscrita no CNPJ sob nº 26.032.552/0001-75, devidamente autorizada a gerir carteiras de valores mobiliários pela CVM por meio do Ato Declaratório nº 18.472 de 23 de fevereiro de 2021, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora”), vem, por meio desta, convocar V.Sas. a participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo (“AGE”), a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal, cuja formalização da apuração ocorrerá no dia 09 de outubro de 2024, conforme facultado pelo regulamento do Fundo, utilizando-se de plataforma eletrônica, para deliberar sobre as seguintes matérias da Ordem do Dia:

1. Prorrogação do prazo de duração do Fundo, estendendo o prazo de 11/11/2024 para 11/11/2029 (“Data Final”), com possibilidade de prorrogação, por decisão da Gestora, por um período adicional de até 2 (dois) anos contados da Data Final, unicamente caso o Fundo tenha recebíveis pendentes de recebimento na Data Final, decorrentes da venda ou permuta de imóveis, que tornem desaconselhável a liquidação do Fundo na Data Final.
2. Caso seja aprovada a matéria constante do item 1 acima, alteração do Artigo 14 do Regulamento do Fundo, de modo que passe a vigor com a seguinte redação:

“Artigo 14. O Fundo terá prazo de duração de 11 (onze) anos, contados da data da primeira integralização de Cotas, ou seja, de 13/11/2018 até 11/11/2029 (“Data Final”), podendo tal prazo ser prorrogado, por decisão da Gestora, por um período adicional de até 2 (dois) anos contados da Data Final, unicamente caso o Fundo tenha recebíveis pendentes de recebimento na Data Final, decorrentes da venda ou permuta de imóveis, que tornem desaconselhável a liquidação do Fundo na Data Final.”

3. Caso sejam aprovadas as matérias constantes nos itens 1 e 2 acima, a alteração da Taxa de Gestão devida à Gestora, da seguinte forma:

- i) No período compreendido entre a presente data e a data da efetiva transferência dos ativos imobiliários do Fundo à sua contraparte no âmbito da operação cuja negociações estão em curso, envolvendo a permuta de ativos imobiliários do Fundo (“Permuta”), conforme fato relevante divulgado em 01 de agosto de 2024 (“Operação”), diretamente ou por meio da transferência das cotas do capital de sociedade detentora de tais ativos à contraparte (“Data da Efetivação da Operação”), a Taxa de Gestão será reduzida para 0,8% a.a. (oito décimos por cento ao ano) sobre o patrimônio líquido do Fundo, limitada a R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais) mensais;
- ii) No período compreendido entre a Data da Efetivação da Operação e (a) a data em que ocorrer o primeiro registro de incorporação imobiliária de empreendimento objeto da Permuta ou (b) 31 de dezembro de 2025, dentre os dois o que ocorrer primeiro (“Data Efetiva ou Máxima de Registro”), a Taxa de Gestão será reduzida para 0,5% a.a. (cinco décimos por cento ao ano) sobre o patrimônio líquido do Fundo, limitada a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) mensais;
- iii) A partir da Data Efetiva ou Máxima de Registro, enquanto houver unidades imobiliárias não comercializadas objeto da Permuta na carteira do Fundo, a Taxa de Gestão será de 0,35% a.a. (trinta e cinco centésimos por cento ao ano), limitada a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) mensais; e
- iv) A partir da data da comercialização da última das unidades imobiliárias recebidas pelo Fundo em razão da Permuta e enquanto o Fundo tiver recebíveis pendentes de pagamento em sua carteira em razão da comercialização das referidas unidades, a Taxa de Gestão será de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais.

Para os fins do item (i) acima, a Data da Efetivação da Operação será considerada a data em que o instrumento de transferência dos ativos imobiliários, ou o instrumento de transferência das cotas do capital da sociedade detentora de tais ativos, seja registrado no cartório de registro de imóveis ou na junta comercial competente, conforme o caso.

Os valores-limite de remuneração estabelecidos nos itens acima serão atualizados a cada 12 (doze) meses contados da presente data pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA verificada no período.

4. Caso seja aprovada a matéria constante do item 3 acima, alteração do Artigo 54 do Regulamento do Fundo, de modo que passe a vigor com a seguinte redação:

“Taxa de Gestão. Pelos serviços prestados ao Fundo, a Gestora receberá uma taxa de gestão correspondente a 1,00% (um por cento) ao ano, incidente sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sendo paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao vencido, a partir da data da primeira integralização de Cotas do Fundo (“Taxa de Gestão”).

Parágrafo Primeiro. A Taxa de Gestão prevista no caput deste artigo será reduzida da seguinte forma:

- i) No período compreendido entre a data de aprovação do presente item e a data da efetiva transferência dos ativos imobiliários do Fundo à sua contraparte no âmbito da operação cujas negociações estão em curso envolvendo a permuta dos ativos imobiliários do Fundo (“Permuta”), conforme fato relevante divulgado em 01 de agosto de 2024 (“Operação”), diretamente ou por meio da transferência das cotas do capital de sociedade detentora de tais ativos à contraparte (“Data da Efetivação da Operação”), a Taxa de Gestão será reduzida para 0,8% a.a. (oito décimos por cento ao ano) sobre o patrimônio líquido do Fundo, limitada a R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais) mensais;*
- ii) No período compreendido entre a Data da Efetivação da Operação e (a) a data em que ocorrer o primeiro registro de incorporação imobiliária de empreendimento objeto da Permuta ou (b) 31 de dezembro de 2025, dentre os dois o que ocorrer primeiro (“Data Efetiva ou Máxima de Registro”), a Taxa de Gestão será reduzida para 0,5% a.a. (cinco décimos por cento ao ano) sobre o patrimônio líquido do Fundo, limitada a R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) mensais;*
- iii) A partir da Data Efetiva ou Máxima de Registro, enquanto houver unidades imobiliárias não comercializadas de titularidade do Fundo objeto da Permuta, a Taxa*

- de Gestão será de 0,35% a.a. (trinta e cinco centésimos por cento ao ano), limitada a R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) mensais; e*
- iv) A partir da data da comercialização da última das unidades imobiliárias recebidas pelo Fundo em razão da Permuta e enquanto o Fundo tiver recebíveis pendentes de pagamento em sua carteira em razão da comercialização das referidas unidades, a Taxa de Gestão será de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensais.*

Parágrafo Segundo. *Para os fins do item (i) do Parágrafo Primeiro acima, a Data da Efetivação da Operação será considerada a data em que o instrumento de transferência dos ativos imobiliários, ou o instrumento de transferência das cotas do capital da sociedade detentora de tais ativos, seja registrado no cartório de registro de imóveis ou na junta comercial competente, conforme o caso.*

Parágrafo Terceiro. *Os valores-limite de remuneração estabelecidos nos itens do Parágrafo Primeiro acima serão atualizados a cada 12 (doze) meses contados da presente data pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA verificada no período.*

Parágrafo Quarto. *No que diz respeito à Taxa de Gestão, serão observadas, ainda, as seguintes regras:*

- a) caso a Gestora renuncie às suas funções ou seja destituída com Justa Causa, a Taxa de Gestão será devida, pro rata temporis, por dia decorrido a partir da data do último pagamento da Taxa de Gestão até a data da renúncia ou da realização da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela destituição da Gestora com Justa Causa, deixando de ser devida após tal data;*
- b) caso a Gestora seja destituída sem Justa Causa, será devido pelo Fundo à Gestora, a título de multa penal compensatória por rescisão antecipada do Contrato de Gestão, o valor correspondente a 100% (cem por cento) da Taxa de Gestão que seria devida caso a Gestora remanescesse no exercício de suas funções até o término do prazo de duração do Fundo; e*
- c) na hipótese do item (b) acima, a multa penal compensatória será paga nas mesmas datas em que seria devida a Taxa de Gestão, respeitados os mesmos valores e demais condições aplicáveis à Taxa de Gestão.”*
5. A realização da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“4ª Emissão”), no montante total de até R\$ 2.650.000,00 (dois milhões e seiscentos e cinquenta mil reais), a serem distribuídas por meio de oferta pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Oferta” e “Resolução CVM 160”, respectivamente), nos seguintes termos e condições:

- i) **Valor total da Emissão:** montante total de até R\$ 2.650.000,00 (dois milhões e seiscentos e cinquenta mil reais) em novas cotas do Fundo (“Novas Cotas”), incluindo a subscrição por meio do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e a subscrição no âmbito da Oferta. O montante final captado por meio da Oferta será informado na data do encerramento da Oferta, mediante a divulgação, pela Administradora, de Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160, observado que a quantidade de Novas Cotas a ser emitida no âmbito da Oferta será divulgada pelo Administrador por meio de fato relevante no dia 09 de outubro de 2024 (“Fato Relevante”), sendo certo que o número de Novas Cotas emitidas corresponderá ao resultado da divisão entre volume da emissão pelo Preço de Emissão das Novas Cotas;
- ii) **Quantidade de Novas Cotas:** a quantidade de Novas Cotas emitidas pelo Fundo será definida conforme o item (i) acima;
- iii) **Preço de Emissão:** o preço de emissão de cada Nova Cota será equivalente ao valor patrimonial unitário da Cota, a ser divulgado por meio de Fato Relevante (“Preço de Emissão”);
- iv) **Preço de Subscrição:** o preço de subscrição será o Preço de Emissão (“Preço de Subscrição”);
- v) **Montante Mínimo de Investimento por Investidor:** O montante mínimo de investimento por investidor no âmbito da Oferta será de R\$ 1.000,00 (mil reais);
- vi) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas Novas Cotas no montante mínimo de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) (“Montante Mínimo da Oferta”), para manutenção da Oferta (“Distribuição Parcial”). O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pela Administradora. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada;
- vii) **Público-Alvo:** a 4ª Emissão será destinada a investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, sendo que os Cotistas que vierem a adquirir Novas Cotas por meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitos a esta condição, nos termos do Art. 53 da Resolução CVM 160;
- viii) **Limitações à negociação:** as Cotas subscritas no âmbito da Nova Emissão, somente serão negociadas com investidores classificados como investidores em geral, após decorridos 12 (doze) meses da data de

encerramento da Oferta, nos termos do Art. 86, inciso II, alínea “b” da Resolução CVM 160;

- ix) **Taxa de Distribuição Primária:** poderá ser cobrada uma taxa de distribuição primária dos investidores que subscreverem as Novas Cotas, inclusive aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras, caso aplicáveis, correspondente a um determinado percentual a ser oportunamente definido, em conjunto pela Administradora e pela Gestora, incidente sobre o preço de emissão de cada Nova Cota, para fins de cobertura total ou parcial dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas (“Taxa de Distribuição Primária”). Os valores efetivamente devidos a título de Taxa de Distribuição Primária serão definidos posteriormente por ato próprio da Administradora;
- x) **Prospecto:** Dispensado, nos termos do Art. 9, inciso I da Resolução CVM 160;
- xi) **Rito de distribuição:** a 4ª Emissão será distribuída sob regime de melhores esforços de colocação, por meio de Oferta a ser realizada sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, da Resolução CVM nº 160;
- xii) **Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão registradas para (a) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (b) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo a custódia das Novas Cotas realizada na B3. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição;
- xiii) **Período de Colocação:** as Novas Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160;
- xiv) **Direito de Preferência:** Nos termos do artigo 35 do Regulamento, é assegurado aos cotistas que estejam adimplentes com suas obrigações frente ao Fundo o exercício do direito de preferência para subscrição das Novas Cotas (“Direito de Preferência”), de acordo com as seguintes características:
 - a) Período para o exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis;

- b) Posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do fechamento do 3º (terceiro) dia útil após a publicação do anúncio de início da Oferta (“Data-Base”);
 - c) Percentual de subscrição: na proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada cotista na Data-Base. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados para baixo. Os cotistas que possuírem somente uma cota terão seu Direito de Preferência arredondado, para poderem exercê-lo no limite mínimo de 1 (uma) Nova Cota da Oferta;
 - d) Direito de subscrição de sobras do Direito de Preferência: aos cotistas que exercerem o Direito de Preferência, será conferido o direito de subscrever as Novas Cotas não subscritas pelos demais cotistas no âmbito do Direito de Preferência (“Direito de Subscrição de Sobras”). Para o exercício do Direito de Subscrição de Sobras deverá ser observada a proporção do número de cotas integralizadas e detidas por cada cotista na Data-Base;
 - e) Cessão do Direito de Preferência: nos termos do parágrafo terceiro, do Artigo 35 do Regulamento do Fundo, o Direito de Preferência poderá ser cedido pelo respectivo titular das cotas a outros Cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações frente ao Fundo, sendo que, nessa hipótese, a cessão será realizada via escriturador.
- xv) **Destinação dos Recursos**: Os recursos líquidos provenientes da Oferta serão aplicados pelo Fundo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no seu Regulamento; e
- xvi) **Coordenador Líder**: observado o disposto no artigo 85, inciso II, da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, a distribuição das Novas Cotas ocorrerá sob a coordenação da **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de coordenador líder da Oferta.

Proposta da Administradora

Em virtude da possibilidade de implementação da Operação, a Administradora e a Gestora julgam apropriado solicitar a prorrogação do prazo de duração do Fundo, para que possam acompanhar todos os atos e medidas necessárias à realização da Permuta, venda das unidades dos

empreendimentos dela decorrentes e recebimento dos valores devidos ao Fundo, tudo no melhor interesse do Fundo e dos Cotistas.

Adicionalmente, a Administradora e a Gestora entendem ser importante reforçar o caixa do Fundo para fazer frente a despesas decorrentes da Operação e outras. Ademais, com o advento da Lei 14.754, de 12 de dezembro de 2023, que instituiu o novo marco legal da tributação de fundos no país, e que alterou o artigo 3º da Lei 11.033, de 21 de dezembro de 2004, os fundos de investimento imobiliário devem contar com, no mínimo, 100 (cem) cotistas, para que os cotistas que sejam pessoas físicas, e que satisfaçam os demais requisitos da lei, possam usufruir do benefício tributário de isenção de imposto de renda. Portanto, a Administradora e a Gestora acreditam ser oportuna a realização da 4ª Emissão e da Oferta, objetivando atingir os dois objetivos acima.

Tendo em vista os esclarecimentos acima, a Administradora e a Gestora recomendam a aprovação das matérias constantes na ordem do dia, por entender que se alinham ao melhor interesse do Fundo e dos Cotistas.

As deliberações das matérias contidas nos itens ‘3’, ‘4’ e ‘5’ da ordem do dia serão aprovadas por maioria dos votos dos Cotistas presentes e as matérias ‘1’ e ‘2’ por metade, no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo.

Sendo o que nos cabia para o momento, ficamos à disposição de V.Sas. para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. e JACARANDÁ CAPITAL E GESTÃO LTDA., nas qualidades de administradora e gestora, respectivamente, do **JACARANDÁ 01 FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**