

PROTOCOLO E JUSTIFICAÇÃO DE INCORPORAÇÃO DO

FUNDO BRÁSÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO,

inscrito no CNPJ sob o nº 02.027.437/0001-44

pele

BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

inscrito no CNPJ sob nº 30.567.216/0001-02

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as Administradoras, conforme (definido abaixo), assim como os respectivos Fundos:

De um lado, o Fundo Incorporador:

1. **BR-CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A (“ADMINISTRADORA”)**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim nº 577, conjunto 101, inscrita no CNPJ sob nº 44.077.014/0001-89, com seu estatuto social consolidado pela AGE realizada em 25 de abril de 2022 registrado na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 344.906/22-0, representado, nos termos do artigo 14, parágrafo 2º, de seu Estatuto Social, por seus Diretores, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do **BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada e nos termos da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob nº 30.567.216/0001-02, doravante denominado **FII-BRC**;

E, de outro lado, o Fundo Incorporado:

2. **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., (“ADMINISTRADORA”)**, com sede na Rua Gilberto Sabino, nº 215, Conjunto 41 – sala 2, Pinheiros, São Paulo/SP, inscrito no CNPJ nº 22.610.500/0001-88 com seu contrato social registrado na JUCESP - Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 35229235874, representada, nos termos do seu Contrato Social, por seus Administradores, na qualidade de administradora e proprietária fiduciária dos ativos que compõem o patrimônio do **FUNDO BRÁSÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993, conforme alterada e nos termos da Resolução nº

175, de 23 de dezembro de 2022, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob nº 02.027.437/0001-44, doravante denominado **FII-BMII**

CONSIDERANDO QUE:

(A) Nos termos do regulamento do Fundo Incorporador (**FII-BRC**), a carteira de investimentos do Fundo Incorporador é composta pelo investimento, direto ou indireto, em empreendimentos imobiliários, preferencialmente por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Ativos-Alvo”), ou de direitos a eles relativos: (i) terrenos, imóveis prontos, em fase de construção, sujeitos à construção, à realização de benfeitorias (“Imóveis-Alvo”); e (ii) quaisquer outros ativos previstos no Artigo 5º do Regulamento do Fundo Incorporador. (“**Política de Investimento FII-BRC**”) (“Ativos Imobiliários”).

(B) Nos termos do regulamento do Fundo Incorporado, (**FII-BMII**) a carteira de investimentos é composta pelo edifício comercial Brasília Machado, situado à Avenida Cardoso de Mello, nº 1955, Vila Olímpia, São Paulo, Capital, com exceção dos conjuntos 11 e 12 do 1º andar, conjuntos 21 e 22 do 2º andar, lojas 1 e 2 do térreo e garagens de nº 25 ao 62 do 1º subsolo, destinado a locação das unidades comerciais (“Ativos Imobiliários”), conforme Artigo 3.1 do Regulamento do Fundo Incorporado (“**Política de Investimento FII-BMII**”);

(C) As Políticas de Investimento são notadamente compatíveis, bem como suas respectivas carteiras de investimento são compostas por ativos compatíveis com as respectivas Políticas de Investimento

(D) Os Fundos, uma vez que a Incorporação for aprovada em sede de assembleia geral de cotistas de cada um dos Fundos, pretendem realizar a Incorporação (conforme definido abaixo).

RESOLVEM celebrar o presente “Protocolo e Justificação de Incorporação de Fundo de Investimento Imobiliário”, de acordo com os seguintes termos e condições (“**Protocolo**”):

1. INCORPORAÇÃO

1.1. Formalização da Incorporação

As Administradora acima qualificadas, na qualidade de administradoras fiduciárias dos Fundos, por meio deste Protocolo, após obtenção das aprovações em assembleia, de cada um dos Fundos, formalizam a incorporação do Fundo Incorporado pelo Fundo Incorporador, (“Incorporação”), com o objetivo de unificá-los, consolidando, portanto, os respectivos patrimônios e cotistas de forma a capturar sinergia vislumbradas nos ativos dos Fundos, otimizar a gestão e diluir despesas, tudo de acordo com o descrito abaixo.

Os Fundos possuem políticas de investimento compatíveis, conforme requisito previsto pela Resolução CVM nº 175, tendo em vista que compartilham o objetivo comum de investir os seus recursos em ativos imobiliários incluindo, sem limitação, imóveis, direitos reais sobre bens imóveis, de tal forma que o **FII-BRC** poderá, em virtude da realização da Incorporação nos termos deste Protocolo, receber todos os

ativos pertencentes à carteira do **FII-BMII**, sem que a carteira do **FII-BRC** possa sofrer qualquer tipo de desenquadramento em relação à sua própria política de investimento.

1.2. Aumento do Patrimônio do FII-BRC

Em virtude da Incorporação, o patrimônio do **FII-BRC** será aumentado na forma descrita abaixo, através da absorção da totalidade do patrimônio do **FII-BMII**, com a emissão de novas cotas. As novas cotas do **FII-BRC** serão destinadas aos antigos cotistas do **FII-BMII**, na proporção detida por cada cotista no **FII-BMII**, as quais garantirão a seus titulares os mesmos direitos conferidos pelas cotas do **FII-BRC** atualmente existentes.

1.3. Data da Consumação da Incorporação

A data da Incorporação, com a versão da totalidade dos bens, direitos e obrigações do **FII-BMII** ao patrimônio do **FII-BRC**, que será definida nas assembleias previstas no item 3.1 abaixo, prevista para tornar-se efetiva na abertura dos mercados de **06 de janeiro de 2025** (“**Data da Consumação da Incorporação**”). Desse modo, o **FII-BRC** sucederá ao **FII-BMII** em todos os seus direitos e obrigações, na forma prevista na legislação e regulamentação aplicáveis, sem qualquer solução de continuidade e/ou interrupção.

1.4. Fim da Negociação de Cotas do Fundo Incorporado

Em decorrência da Incorporação, as cotas do Fundo Incorporado deixarão de ser negociadas a partir do fechamento dos mercados na Data da Consumação da Incorporação, observados os procedimentos operacionais da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), sendo convertidas em cotas do Fundo Incorporador.

2. MOTIVOS E BENEFÍCIOS DA INCORPORAÇÃO

2.1. Razões para a Incorporação

A implementação da Incorporação tem por objetivo consolidar as operações dos Fundos para melhorar a gestão e aproveitar sinergias, e justifica-se por benefícios de natureza patrimonial, legal e financeira, dentre os quais se incluem:

- (i) maior liquidez na negociação das cotas dos Fundos;
- (ii) diminuição de despesas;
- (iii) pulverização de operações;
- (iv) otimização operacional;
- (v) aumento na geração de caixa dos Fundos; e
- (vi) aumento na diversificação da carteira/portfólio dos Fundos.

3. REALIZAÇÃO DAS ASSEMBLEIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS DE COTISTAS

3.1. Aprovação da Assembleia Geral

Este Protocolo deverá ser aprovado pela: (i) Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo Incorporado a ser realizada em 18 de dezembro de 2024 (“**AGC FII_BMII**”); e (ii) Assembleia Geral Extraordinária do Fundo Incorporador a ser realizada em 18 de dezembro de 2024 (“**AGC FII_BRC**”) e quando em conjunto, as “**Assembleias**”.

3.2. Quórum de Aprovação

Conforme disposto na Resolução CVM 175 e nos regulamentos dos Fundos, a Incorporação objeto deste Protocolo foi aprovada em sede das Assembleias, por maioria dos votos representando mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do **FII_BRC**, considerando que o Fundo possui mais de 100 (cem) cotistas, e por maioria dos votos na **AGC FII_BMII** representando mais de 50% (cinquenta por cento) das cotas emitidas do **FII_BMII**, considerando que o fundo possui menos de 100 (cem) cotistas, conforme Artigo 16, do Anexo Normativo III – Fundos de Investimento Imobiliário da Resolução CVM 175.

4. RELAÇÃO DE TROCA DA INCORPORAÇÃO

4.1. Patrimônio Líquido

Os patrimônios líquidos dos Fundos foram avaliados e apurados com base nos valores de mercado atribuídos aos ativos imobiliários integrantes das carteiras e dos patrimônios dos Fundos em 31 de julho de 2024 (“**Data Base**”).

4.2. Relação de Troca

Conforme tabela abaixo, (i) cada cota do Fundo Incorporado **FII-BMII** será substituída e convertida em 4,64715621 Cotas do Fundo Incorporador **FII_BRC**, sendo eventuais frações de cotas tratadas nos termos do item 4.3 abaixo (“**Relação de Troca**”). As **Relações de Troca** foram definidas com base na perspectiva de rentabilidade futura dos ativos imobiliários integrantes das carteiras e dos patrimônios dos Fundos.

Fundo	Patrimônio Líquido em 31/07/2024	Quant. de Cotas	Cota Patrimonial	Relação de Troca	% após a Incorporação	Qtde. de cotas após a Incorporação
FBMII	34.049.443,08	74.900	454,59870594	4,64715621	9,21%	348.072
BRCFII	352.928.449,06	3.432.267	102,82663006	1	90,79%	3.432.267
<i>BRCFII após a Incorporação</i>	<i>386.977.892,14</i>	<i>3.780.339</i>	<i>102,36592330</i>	<i>-</i>	<i>100%</i>	<i>3.780.339</i>

4.3. Tratamento das Frações

As frações de cotas resultantes da Incorporação, em decorrência das **Relações de Troca**, serão agregadas a fim de formar números inteiros de cotas, para que assim possam ser ofertadas ao mercado por meio de leilão a ser realizado na B3 posteriormente à conversão das cotas do Fundo Incorporado em cotas do Fundo Incorporador. Os valores líquidos levantados serão creditados nas respectivas contas correntes dos detentores de tais frações, nos termos deste Protocolo.

Informações adicionais a respeito do tratamento das frações, da realização do leilão e crédito de valores, bem como quaisquer demais impactos aos cotistas do Fundo decorrentes da Incorporação, serão divulgados oportunamente e de maneira uniforme ao mercado.

5. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO DO PATRIMÔNIO DOS FUNDOS

Para fins de apuração da **Relação de Troca**, será apurado, no 30 de novembro de 2024, o valor da cota patrimonial do **FII-BMII**. Uma vez aprovada, a Incorporação será implementada de forma que ao **FII-BRC** sejam transferidos, na abertura dos mercados do dia 06 de janeiro de 2025, a totalidade dos bens, direitos e obrigações do **FII-BMII**, considerando a aplicação da **Relação de Troca** prevista no item 4.2 acima.

6. TRANSFERÊNCIA DOS BENS, EMISSÃO, COTAS E VARIAÇÕES PATRIMONIAIS

6.1. Transferência dos Bens

Com a aprovação da Incorporação, será transferida ao Fundo Incorporador a totalidade dos bens, direitos e obrigações dos Fundo Incorporado.

6.2. Transferência dos Bens

Com base nas **Relações de Troca**, o patrimônio do Fundo Incorporador será aumentado mediante a emissão de 348.072 (trezentas e quarenta e oito mil e setenta e duas) novas cotas em razão da substituição das cotas dos Fundos Incorporados por cotas do Fundo Incorporador, nos termos

6.3. Transferência dos Bens

As variações patrimoniais, relativas ao Patrimônio Líquido dos Fundos Incorporados, apuradas no período entre a **Data Base** e a **Data da Consumação** da Incorporação, serão absorvidas pelo patrimônio líquido do Fundo Incorporador, sendo os lançamentos contábeis a elas referentes diretamente escriturados nos livros do Fundo Incorporador.

7. CONDIÇÕES PARA A EFETIVAÇÃO DA INCORPORAÇÃO, APROVAÇÕES, ARQUIVAMENTO E SUCESSÃO

Conforme disposto na Resolução CVM nº 175 e nos regulamentos dos Fundos, a aprovação da

Incorporação objeto deste Protocolo dependerá da aprovação das assembleias gerais de cotistas dos Fundos especialmente instauradas para esse fim, sujeitas ao quórum de aprovação qualificado representando mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas do FII-BRC, considerando que o Fundo possui mais de 100 (cem) cotistas, e por maioria dos votos na AGC FII-BMII representando mais de 50% (cinquenta por cento) das cotas emitidas do FII-BMII, considerando que o fundo possui menos de 100 (cem) cotistas, conforme Artigo 16, do Anexo Normativo III – Fundos de Investimento Imobiliário da Resolução CVM 175.

7.1. Da Condição Precedente

Adicionalmente às aprovações nas respectivas Assembleias, a Incorporação fica condicionada (“**Condição Precedente**”) à obrigação dos Cotistas do **FII-BMII** assinar instrumento particular no qual responsabilizam pelo pagamento do reembolso, em favor do **FII-BRC**, das despesas havidas com condomínio e IPTU incidentes sobre os Imóveis que compõem o acervo patrimonial do Fundo Incorporado, pelo período de 12 (doze) meses contados da **Data da Consumação da Incorporação**, acrescidos de um valor a ser pago a título de renda (“**Renda Mínima**”), como forma de minimizar os impactos causados ao **FII-BRC** ao integralizar os Ativos que pertencem ao Fundo Incorporado e que atualmente se encontram desocupados. Em assim sendo, fica desde já esclarecido que o percentual do reembolso das despesas havidas com condomínio e IPTU ao **FII-BRC** pelo **FII-BMII**, foi calculado considerando a área total dos Imóveis integralizados pelo **FII-BRC** (5002,53m²), conforme tabela abaixo:

Mês	Reembolso Condomínio e IPTU
No 1º mês após incorporação	97% (noventa e sete por cento) dos valores dispendidos com condomínio e IPTU
No 2º e 3º mês após Incorporação	80,8% (oitenta vírgula oito por cento) dos valores dispendidos com condomínio e IPTU
No 4º e 5º mês após Incorporação	64,7% (sessenta e quatro vírgula sete por cento) dos valores dispendidos com condomínio e IPTU
No 6º e 7º mês após Incorporação	48,5% (quarenta e oito vírgula cinco por cento) dos valores dispendidos com condomínio e IPTU
No 8º e 9º mês após Incorporação	32,3% (trinta e dois vírgula três por cento) dos valores dispendidos com condomínio e IPTU
No 10º e 11º mês após Incorporação	16,2% (dezesseis vírgula dois por cento) dos valores dispendidos com condomínio e IPTU
A partir do 12º mês após a Incorporação	R\$ 0,00

7.1.1 Na hipótese de o **FII-BRC** conseguir alugar os Imóveis durante o período de 12 (doze) meses contados da **Data da Consumação da Incorporação**, os percentuais indicados na tabela acima, serão reduzidos, respeitando-se a proporcionalidade das áreas ocupadas dos Imóveis advindos da incorporação pretendida.

7.1.2 Em relação a **Renda Mínima**, fica de igual forma esclarecido e pactuado que os valores estimados na tabela abaixo, serão devidamente apurados pelo **FII-BRC** mês a mês e eventuais diferenças serão pagas no mês subsequente, aplicando a seguinte fórmula:

$$RA = VDD/VED$$

$$VAM = VEM \times RA - VEM$$

Sendo:

VED: Valor estimado do dividendo por cota (0,85)

RA: Razão de Ajuste por cota

VDD: Valor distribuído a título de dividendos por cota

VAM = Valor de ajuste no mês subsequente

VEM = Valor estimado do dividendo mensal

Mês	Renda Mínima Estimada a ser paga ao FII-BRC
No 1º mês após incorporação	R\$ 286.985,36
No 2º e 3º mês após Incorporação	R\$ 239.154,47
No 4º e 5º mês após Incorporação	R\$ 191.323,58
No 6º e 7º mês após Incorporação	R\$ 143.492,68
No 8º e 9º mês após Incorporação	R\$ 95.661,79
No 10º e 11º mês após Incorporação	R\$ 47.830,89
A partir do 12º mês após a Incorporação	R\$ 0,00

Exemplo de valor de Renda Mínima devido para o primeiro mês, considerando um dividendo superior ao Razão de Ajuste de 0,85 por cota:

$R\$ 295.861,20 \times 0,9/0,85 - R\$ 295.861,20 = R\$ 17.403,60$ (valor este que será acrescido na próxima renda mínima a ser paga)

Exemplo de valor de Renda Mínima devido para o primeiro mês, considerando um dividendo inferior ao Razão de Ajuste de 0,85 por cota:

$R\$ 295.861,20 \times 0,75/0,85 - R\$ 295.861,20 = R\$ 34.403,60$ (valor este que será descontado na próxima renda mínima a ser paga)

7.1.3 O pagamento da Renda Mínima deverá ser aprovado expressamente pelos Cotistas do Fundo Incorporado, na Assembleia que deliberará pela Incorporação pelo Fundo Incorporador.

7.1.4 Os cotistas dos do **FII-BMII** deverão, ainda, assumir o compromisso de outorgar uma procuração para a administradora do **FII-BRC**, com poderes específicos para representá-los nas assembleias de condomínio, enquanto proprietários, pela aprovação das obras de acessibilidade e de impermeabilização no Edifício onde estão localizados os Imóveis advindos da incorporação pretendida.

7.2. Administradoras e Arquivamento de Documentos

Aprovadas a Incorporação e demais propostas constantes deste Protocolo e das respectivas assembleias gerais de cotistas dos Fundos, competirá às Administradoras dos Fundos promover o arquivamento de todos os atos à Incorporação atinentes, além de todas as demais providências necessárias para liquidar e extinguir o Fundo Incorporado, bem como realizar a conversão das cotas, conforme as **Relações de Troca**.

7.3. Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras de cada um dos Fundos, levantadas na **Data-Base**, serão auditadas nos termos da regulamentação em vigor pelos respectivos auditores independentes registrados na CVM, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para o estabelecimento da **Relação de Troca** em atendimento ao art. 120 da Resolução CVM nº 175.

7.4. Alteração do Regulamento

Tendo em vista que as Políticas de Investimento são compatíveis, o regulamento do Fundo Incorporador não será objeto de qualquer alteração.

7.4.1 Adesão ao Regulamento do Fundo Incorporador

Os cotistas do Fundo Incorporado aderirão, ao receberem as novas cotas do Fundo Incorporador, às disposições ora previstas do regulamento do Fundo Incorporador, sendo observado que não haverá necessidade de assinatura, pelos cotistas do Fundos Incorporado, de novo termo de adesão aos documentos do Fundo Incorporador.

7.5. Sucessão

O Fundo Incorporador sucederá o Fundo Incorporado em todos os seus direitos e obrigações, na forma prevista na legislação e regulamentação aplicáveis, sem qualquer solução de continuidade e/ou interrupção. Em decorrência da Incorporação, o Fundo Incorporado será liquidado e extinto de pleno direito a partir da **Data da Consumação da Incorporação**.

8. DISPONIBILIZAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA INCORPORAÇÃO

8.1. Documentos da Incorporação

Os documentos relativos à Incorporação produzidos até a presente data e/ou futuramente são e serão considerados parte integrante e indissociáveis do presente Protocolo e estão e estarão disponíveis para consulta pelos cotistas dos Fundos nos seguintes endereços:

8.1.1 Fundo Incorporador

(i) **Administradora:**

https://www.brcapital.com.br/site/conteudo/pagina/1,220+BRC_Renda_Corporativa_Fundo_de_Investimento_Imobiliario.html

(ii) **CVM:** www.cvm.gov.br (neste site acessar o menu na barra lateral, clicar em “Assuntos”, “Regulados” e “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, na sequência clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário – BRC Renda Corporativa”, acessar “Fundo de Investimento imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o Edital de Convocação e a minuta do Protocolo).

8.1.2 Fundo Incorporado

(i) **Administradora:** <https://www.vortex.com.br>

(ii) **CVM:** www.cvm.gov.br (neste site acessar o menu na barra lateral, clicar em “Assuntos”, “Regulados” e “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, na sequência clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por “Fundo de Investimento imobiliário – Fundo Brasílio Machado de Investimento Imobiliário”, acessar “Fundo de Investimento imobiliário”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o Edital de Convocação e a minuta do Protocolo).

9. DISPOSIÇÕES FINAIS

Os Fundos e seus respectivos cotistas deverão recolher e pagar pontualmente todos os tributos incidentes em razão da incorporação e para os quais sejam definidos como contribuinte pela legislação tributária aplicável.

Qualquer tributo incidente sobre os ativos detidos pelo FII_BMII anteriores a **Data da Consumação da Incorporação** será de responsabilidade dos atuais cotistas do FII_BMII.

O ITBI relativo à incorporação será recolhido e pago pelo FII_BRC, de acordo com os valores da transação e alíquotas vigentes na **Data da Consumação da Incorporação**.

9.1. Acordo Integra

Este Protocolo e seus anexos constituem a totalidade dos entendimentos e avenças da Administradora, conforme aplicável, com relação às matérias aqui reguladas. Este Protocolo e seus anexos somente poderão ser alterados ou aditados por meio de instrumento escrito assinado pela Administradora dos Fundos.

9.2. Nulidade de Disposições

A eventual declaração por qualquer tribunal de nulidade ou a ineficácia de qualquer das avenças contidas neste Protocolo não prejudicará a validade e eficácia das demais, que deverão ser integralmente cumpridas, obrigando-se os Fundos a envidar seus melhores esforços de modo a ajustar validamente tal disposição para tentar obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada ou tiver se tornado ineficaz.

9.3. Lei Aplicável

Este Protocolo será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

9.4. Foro

Os Fundos elegem o Foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou dúvidas oriundas do presente instrumento particular, excluindo-se todas as demais, por mais privilegiadas que sejam.

E, as Administradoras, em nome dos Fundos, assinam o presente Protocolo em 3 (três) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 18 de Dezembro de 2024.

Fundo Incorporado:

FUNDO BRASÍLIO MACHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Vortex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Fundo Incorporador:

BRC RENDA CORPORATIVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(BR-Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)