



ARCH EDIFÍCIOS CORPORATIVOS
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 35.765.826/0001-26

**PROPOSTA DO ADMINISTRADOR RELATIVA À ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA A
REALIZAR-SE POR MEIO DE CONSULTA FORMAL CUJA APURAÇÃO OCORRERÁ EM 15 DE
JULHO DE 2025**

Prezado Cotista,

A **MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, 1212, 2º andar, Pinheiros, CEP 05410-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 36.864.992/0001-42, 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 18.667, de 19 de abril de 2021, na qualidade de administradora (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **ARCH EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII – RESPONSABILIDADE LIMITADA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 35.765.826/0001-26 (“Fundo”), convida os cotistas do Fundo (“Cotistas”), por meio desta, convocar V.Sas. a participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo (“AGE”), a ser realizada de forma não presencial, sob consulta formal, cuja apuração e divulgação dos resultados ocorrerá no dia 15 de julho de 2025, para deliberar sobre as seguintes matérias:

1. Aprovar a não distribuição de rendimentos de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) em relação aos resultados que forem auferidos pelo Fundo no primeiro semestre de 2025, com base no balanço semestral a ser encerrado em 30 de junho de 2025. O percentual dos rendimentos retido deverá ser empregado na (i) manutenção de liquidez do Fundo ou (ii) reinvestimentos, reformas, novos investimentos e outras alocações para a manutenção dos imóveis do Fundo.
2. Aprovar a alteração da definição do termo “Imóveis” constante no Art. 2.1. da Parte Geral do Regulamento do Fundo e do Art. 2.3. do Anexo do Regulamento do Fundo (Objetivo da Classe), os quais passarão a vigorar, respectivamente, com as seguinte redações:

“ Imóveis

Bens imóveis comerciais e/ou unidades autônomas de empreendimentos comerciais (i) construídos destinados a escritórios ou lajes corporativas ou (ii) detidos pelo Fundo e que

tenham sua destinação convertida para residencial e/ou mista (residencial/comercial), que sejam localizados no território nacional, para locação ou arrendamento, com possibilidade de alienação.

3. Aprovar a exclusão do item (v) do Art. 3.10 e a alteração do Art. 3.10.1. do Regulamento do Fundo, para prever a possibilidade de constituição de ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, que passarão a vigorar com as seguintes redações:

“

3.10.1. *Nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o Gestor poderá constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da(s) Classe(s) de Cotas exclusivamente para garantir obrigações assumidas pela(s) Classe(s), sujeito à aprovação dessa possibilidade em sede de assembleia de cotistas.*

”

4. Aprovar a exclusão do item (vii) do Art. 3.9. da Parte Geral do Regulamento do Fundo e incluir o Art. 12 no Anexo do Regulamento do Fundo, de modo a prever a possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de parte ou da totalidade das Cotas, que irá vigorar conforme a seguinte redação:

“

12. OFERTA PÚBLICA VOLUNTÁRIA DE AQUISIÇÃO DE COTAS

12.1 *As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Cotas da Classe devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas estejam admitidas à negociação.*

”

A AGE se instalará com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, em conformidade com o disposto na legislação vigente e no Regulamento do Fundo, sendo que a aprovação da matéria do item 1 da Ordem do dia dependerá da aprovação de Cotistas que representem a maioria simples de votos na AGE, quanto a aprovação das matérias dos itens 2 a 4, dependerão de aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo e aptas ao direito de voto, excluindo-se, portanto, neste caso, as cotas detidas por investidores conflitados, conforme determina o Ofício-Circular nº 4/2019/CVM/SIN divulgado pela CVM em 1º de abril de 2019.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA



A Administradora orienta que os Cotistas realizem uma análise independente e imparcial dos materiais disponibilizados, na forma do Anexo I, respectivamente, e tomem a decisão de acordo com o melhor interesse do Fundo. A Administradora também alerta que não devem votar os cotistas cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Em que pese a possibilidade de outorga de procuração, o Administrador destaca a importância da participação dos Cotistas na AGE.

Colocamo-nos à disposição para o esclarecimento de eventuais dúvidas.

São Paulo, 27 de junho de 2025.

MAF DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Na qualidade de
Administrador do Fundo

ANEXO I



ARCH

CAPITAL

AIEC11 | AGE

Julho/2025



AGE | Julho de 2025

Resumo da Proposta

1) Aprovar retenção de mais de 5% do resultado do Fundo referente ao 1S2025

- Retenção referente à multa recebida do inquilino IBMEC, no valor correspondente a ~R\$ 2,62/cota
- Retenção sem impacto na distribuição recorrente de dividendos
- Possibilidade de distribuição aos cotistas de eventual saldo não utilizado
- Uso dos recursos: flexibilidade para eventual reposicionamento do ativo (mais informações no slide 5)

2) Aprovar a conversão de imóveis do fundo para uso residencial ou misto, alterando o regulamento para este fim

- Sem alterar a estratégia de aquisições do Fundo
- Objetiva aumentar alternativas de desinvestimento dos ativos do Fundo, conforme possibilidade para o Standard Building (mais informações no slide 5)
- Alterações no Regulamento do Fundo: Art. 2.1 da Parte Geral e Art. 2.3 do Anexo

3) Aprovar possibilidade de constituir ônus real sobre Imóveis do Fundo

- Flexibilidade para o Fundo levantar recursos dando ativos em garantia: recursos podem ser utilizados para eventuais transações, principalmente envolvendo a conversão do Standard Building (mais informações no slide 6)
- Política do Gestor de limitar alavancagem a 30% do PL do Fundo no momento da contratação
- Alterações no Regulamento do Fundo: Exclusão do Art. 3.10 da Parte Geral e alteração do Art. 3.10.1. do Anexo

4) Aprovar a possibilidade de recompra de Cotas pelo Fundo (mais informações no slide 7)

- Alternativa para futuro uso de recursos do Fundo, com impacto positivo direto na cota patrimonial
- Alterações no Regulamento do Fundo: Exclusão do item (vii) do Art. 3.9 da Parte Geral e inclusão do Art. 12 no Anexo

Standard Building NO CORAÇÃO DO RIO DE JANEIRO

DESCRIÇÃO

Inaugurado em 1935 e completamente revitalizado em 2007 para atender ao IBMEC.

Considerado patrimônio histórico do Rio de Janeiro e sujeito a tombamento, conta com isenção de IPTU e se manteve atualizado, com novas reformas entre 2016 e 2017.

O imóvel oferece vista privilegiada para alguns dos principais cartões postais do Rio de Janeiro e destaca-se por sua versatilidade de uso — podendo ser destinado a fins residenciais, corporativos, educacionais ou de saúde.

LOCALIZAÇÃO ÚNICA

- Onde o Centro encontra o Aterro do Flamengo:
 - Perfeito para negócios e para lazer
- Vista 360°:
 - Ocupando todo o quarteirão, é rodeado de praças e tem vista ininterrupta para a Baía de Guanabara
- Acesso:
 - 230 m do VLT / 270 m do metro / 1 km do aeroporto Santos Dumont
 - 1 km da Marina da Glória
 - Rodeado de estacionamentos
 - 300 m nova sede Câmara dos Vereadores



 Avenida Presidente Wilson, 118

Standard Building NO CORAÇÃO DO RIO DE JANEIRO

HISTÓRICO IBMEC

IBMEC é inquilino de 100% do Standard Building desde a aquisição pelo AIEC11

- Representa 8.341 m² e 20% do patrimônio do Fundo em maio/25
- O Fundo também possui o Rochaverá Torre D (72% do PL), 100% locado

Histórico do pedido de rescisão antecipada (Fato Relevante de 10/12/24):

- **Dez/24:** IBMEC notificou o interesse de rescindir antecipadamente o contrato com 12 meses de aviso prévio
- **Jan/25:** Recebimento da multa pelo Fundo equivalente a 11,3 aluguéis mensais ou R\$ 2,62/cota
- **Jul/25:** Data limite para distribuição do resultado referente ao 1S25, respeitando a Lei Federal 8668/1993
- **Dez/25:** Data prevista para saída do inquilino, que deverá entregar o imóvel desmobilizado

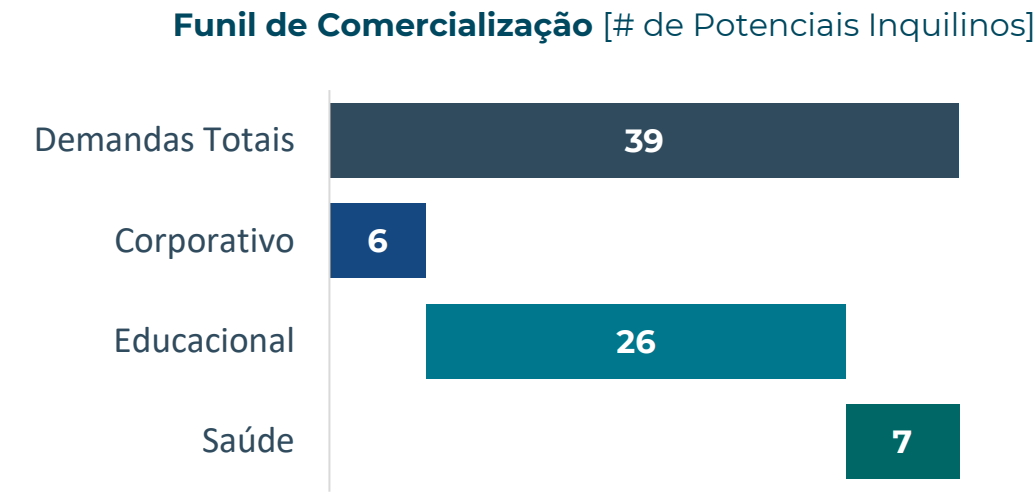


Reposicionamento do ativo e potencial uso dos recursos a serem retidos

PERSPECTIVAS

Cenário 1: Nova locação

Prospecção ativa junto a inquilinos de diversos setores para uso corporativo, saúde ou educacional. Pipeline ativo junto a corretores e a potenciais inquilinos, conforme gráfico abaixo.



Uso dos recursos da multa para aumento da capacidade de locação:

- *Allowance* para locações convencionais
- *Retrofit* para usos diversos (hospitais, demandas específicas)
- *Built-to-suit* e/ou *turn-key* (entrega do imóvel pronto para uso do inquilino)

Cenário 2: Conversão para residencial

Conversão sendo ativamente estudada e essa opcionalidade é tema de aprovação da AGE, com expectativa de resultado no médio prazo potencialmente acima do valor patrimonial.

Em negociação avançada com incorporadoras renomadas e arquiteto contratado para realizar o protocolo do projeto legal de conversão.

Destaques:

- Entorno do Standard em valorização, com demanda crescente por unidades residenciais
- Lançamentos recentes próximos ao Imóvel com ótima performance de vendas¹
- Incentivos da prefeitura para conversão de uso (Reviver Centro II), com potencial de receita adicional com a venda de potencial construtivo

Uso dos recursos da multa: viabilizar as obras de conversão.

¹Lançamento do Residencial ORA ([link](#)).



Em qualquer cenário, o Fundo conta com receita mensal equivalente a R\$ 0,34/cota considerando exclusivamente a receita gerada pelo Rochaverá Diamond (após o período de carências e descontos), conforme menciona o [Fato Relevante divulgado no dia 07/01/2025](#).

Possibilidade de constituir ônus real sobre Imóveis do Fundo

RACIONAL E VANTAGENS



Levantar recursos com alavancagem permite ao Fundo aproveitar oportunidades nos Ativos do Fundo

- Investimentos para eventuais inquilinos ou compradores, que podem demandar *retrofit* para usos diversos (hospitais ou demandas específicas), *built-to-suit* e/ou *turn-key* (entrega do imóvel pronto para uso do inquilino);
- Alternativa para eventuais contingências ou oportunidades.

Flexibilidade, sem alterar o perfil de risco do Fundo

Política do gestor limita alavancagem a 30% do PL do Fundo no momento da contratação. Objetivo é permitir maior agilidade e flexibilidade nas operações, sem criar um passivo elevado.

Perfil do Fundo se mantém, com foco em **distribuição de dividendos e geração de valor aos Cotistas**.

O Fundo atualmente possui alternativas em caixa e com outras fontes de recursos para arcar com eventual conversão, eventual alavancagem funciona como alternativa ou complemento às demais fontes, se necessário e viável financeiramente.

Para a incorporação residencial, eventual dívida é liquidada com a venda dos apartamentos, casando o fluxo dos valores a receber e do passivo.

Recompra de Cotas pelo Fundo

RACIONAL E VANTAGENS

Aprovação recente pela CVM

Estabelecimento de condições para a realização de recompra de cotas por Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) divulgado em 20 de maio de 2025.

Caso seja realizada pelo Fundo, poderá gerar diversos **benefícios aos cotistas**, incluindo:

- Estimular as negociações de cotas no mercado secundário, aumentando a liquidez;
- Sinalização do Gestor aos Cotistas sobre a expectativa de entrega de resultados pelo Fundo;
- Aumento do valor patrimonial por cota.

O valor dos dividendos retidos, se aprovada a retenção pela AGE, não será utilizado para recompra de cotas do Fundo.

Resumo das condições atuais estabelecidas pela CVM

- Divulgação do programa de recompra com antecedência mínima de 14 dias;
- Limitação da recompra a no máximo 10% do patrimônio líquido em um período de 12 meses;
- Previsão expressa da recompra no regulamento do fundo;
- Realização da recompra a valores inferiores ao valor patrimonial da cota no dia útil imediatamente anterior;
- Cancelamento imediato das cotas recompradas.

Links relevantes: https://conteudo.cvm.gov.br/decisoes/2025/20250520_R1/20250520_D3280.html
<https://fiis.com.br/noticias/fundos-imobiliarios-recomprar-cotas-o-que-sabemos/>

ARCH

C A P I T A L

CONTATO

RI@archcapital.com.br

Tel: 11 3524 2500

Arch Capital

www.archcapital.com.br/



INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este material não deve ser considerado como única fonte de informações no processo decisório do investidor. Antes de tomar qualquer decisão, o investidor deverá realizar uma avaliação detalhada do produto e seus respectivos riscos, considerando seus objetivos pessoais e perfil de risco. Não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir de seu desempenho passado. É recomendada a leitura cuidadosa do regulamento do Fundo, do Formulário de Informações Complementares e dos fatores de risco a ele aplicáveis.

Este material tem caráter meramente informativo, destina-se aos cotistas do Fundo e não deve ser entendido como oferta, recomendação ou análise de investimento ou ativos, material promocional, solicitação de compra ou venda. Recomendamos consultar profissionais especializados e independentes para eventuais necessidades e questões relativas a aspectos jurídicos, incluídos aspectos de direito tributário e das sucessões. As informações veiculadas, os valores e as taxas são referentes às datas e às condições indicadas no material e não serão atualizadas. Verifique a tributação aplicável. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou as necessidades individuais e particulares dos destinatários. O objetivo de investimento não constitui garantia ou promessa de rentabilidade. Os dados acima consistem em uma estimativa e não asseguram ou sugerem a existência de garantia de resultados ou isenção de risco para o investidor. O administrador do Fundo e a Arch não se responsabilizam por erros ou omissões neste material ou pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, não se responsabilizam por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por eles consultados. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de Investimento não são garantidos pelo administrador do fundo, gestor da carteira, por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Ao investidor é recomendada a leitura cuidadosa tanto do prospecto e do regulamento do Fundo, com especial atenção para as cláusulas relativas ao objetivo e à política de investimento do Fundo, bem como às disposições do prospecto que tratam dos fatores de risco a que este está exposto. Riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente à tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância da Arch. Em caso de dúvidas, os canais acima estão disponíveis para contato com a Arch.