

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS

CNPJ nº 14.376.247/0001-11 / Código de Negociação: BMLC11

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("**Administradora**"), na qualidade de instituição 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**"), vem pelo presente informar aos cotistas e ao mercado em geral que recebeu pedido de convocação de uma Assembleia Geral Extraordinária por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo, nos termos do Art. 19, primeiro parágrafo, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

Desta forma, a solicitação de deliberação consiste em:

- Deliberar em uma assembleia geral de cotistas, em até 30 (trinta) dias úteis contatos a partir do recebimento da solicitação, a matéria de contratação da CBRE Consultoria do Brasil Ltda ("**CBRE**"), com sede na avenida das nações Unidas, nº 14.171, 18º andar, Crystal Tower, cidade de São Paulo – SP, inscrita no CNPJ sob o nº 51.718.575/0001-85, para figurar como consultora imobiliária especializada, objetivando dar suporte e subsidiar a Administradora e a Gestora do Fundo em suas atividades de análise, seleção, avaliação e venda dos ativos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo.

Ainda, a Administradora esclarece que verificou os poderes dos signatários do pedido de convocação e está disponibilizando, no **ANEXO I**, o i) Pedido de convocação, em conjunto com a; ii) Proposta de comercialização referente à intermediação de venda de lajes corporativas, que poderá ser ajustada conforme possíveis negociações com a CBRE.

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

São Paulo, 23 de fevereiro de 2022

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

(Administradora)

ARGUCIA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA

(Gestora)

ANEXO I

(Espaço intencionalmente deixado em branco. O inteiro teor da proposta segue na página seguinte)

São Paulo, 23 de fevereiro de 2022

Por sua gestora, CAPITÂNIA CAPITAL S/A

ANEXO I - PROPOSTA DO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'Q' or similar shape.A handwritten signature in blue ink, featuring a large, circular loop at the top and a long, sweeping tail that ends in a small hook.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2021

À

FII BM BRASCAN LAJES CORPORATIVASAv. Praia de Botafogo, 501 – 5º Andar
Botafogo – Rio de Janeiro – RJ**REF.: Proposta de Comercialização referente à intermediação de venda de lajes corporativas**

Prezados,

Fazemos referência às lajes corporativas nos imóveis: Brascan Century Corporate e Torre Rio Sul (**"IMÓVEL"**), para o qual a **CBRE Consultoria do Brasil Ltda ("CBRE")**, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, 18º andar, Crystal Tower, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP nº 04794-000, regularmente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 51.718.575/0001-85 e CRECI/SP J-02569, representará os interesses do **FII BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS ("CONTRATANTE")**, com sede na Av. Praia de Botafogo, 501 – 5º andar, cidade do Rio de Janeiro e estado do RJ, CEP nº 22250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 14.376.247/0001-11 na negociação e eventual prospecção de potenciais investidores para aquisição do **IMÓVEL**, conforme descrito abaixo:

Brascan Century Corporate

- **Endereço:** Rua Joaquim Floriano, nº 466, Itaim Bibi, São Paulo/SP
- **Objeto de Venda:** 2 Lajes Corporativas (2º e 15º andares e 36 vagas)
- **Área Locável Total:** 1.453 m²

Torre Rio Sul

- **Endereço:** Rua Lauro Muller, nº 116, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ
- **Objeto de Venda:** 4 Lajes Corporativas (21º, 27º^{IV}, 28º e 40º andares e 128 vagas)
- **Área Locável Total:** 5.859 m²

Visando atingir os objetivos propostos, apresentamos abaixo o escopo resumido do trabalho de venda:

- **Estratégia de Venda:** Definição dos objetivos da CONTRATANTE, formato da abordagem a mercado e Valor Mínimo de Venda (VMV), conforme definido adiante;
- **Material de Marketing:** Elaboração do material de marketing conforme estratégia elaborada;
- **Comercialização:** Abordagem exclusiva aos investidores e acompanhamento da visita ao **IMÓVEL**;
- **Reuniões Periódicas com a CONTRATANTE:** Agendamentos para apresentação do andamento do trabalho;
- **Negociação:** Coordenação do processo de comercialização, recebimento organizado de ofertas e apoio durante a negociação dos termos;
- **Fechamento / Formalização do negócio.** Coordenação e gerenciamento da Due Diligence e do fechamento da operação.

Em caso de efetiva conclusão do negócio, onde um investidor sob coordenação da **CBRE** venha a concluir a aquisição do **IMÓVEL**, ou ainda, caso uma negociação com esse investidor resulte no exercício do Direito de Preferência de um Locatário e/ou Sócio, gostaríamos desde já formalizar os **honorários referentes à intermediação de venda com exclusividade**, que serão de responsabilidade da **CONTRATANTE**, conforme descritos a seguir:

- **Honorários de Comercialização:** 3,0 % (três por cento) do Valor Bruto de Venda (VBV)

Aos honorários se acrescentam os impostos de 5% (cinco por cento) de ISS, 7,6% (sete vírgula seis por cento) de COFINS e 1,65% (um vírgula sessenta e cinco por cento) de PIS, ou seja, divide-se o valor dos honorários por 0,8575.

- Valor Bruto de Venda:

Os honorários acima descritos incidirão sobre o **Valor Bruto de Venda**, este caracterizado pelo valor acordado entre as partes durante a etapa de negociação. O Valor Bruto de Venda exclui quaisquer eventuais descontos concedidos pela **CONTRATANTE**, no pagamento preço do imóvel ou parcelamento, incluindo, porém não se limitando aos seguintes exemplos: (i) abatimento de aluguéis e/ou outras receitas provenientes do imóvel (ii) descontos de títulos de dívida imobiliária (iii) operações estruturadas (iv) dívidas/financiamentos atreladas ao imóvel e/ou à(s) empresa(s) proprietária(s) (v) assunção de passivos tributários, jurídicos ou ambientais incidentes sobre o imóvel (vi) assunção de passivos tributários ou jurídicos junto ao(s) proprietário(s).

- Forma de Pagamento:

Os honorários deverão ser emitidos integralmente em uma única NF no momento da conclusão do negócio, este caracterizado por ocasião da assinatura do documento de formalização de venda (compromisso de compra e venda ou qualquer outra forma de conclusão da transação, inclusive permuta, joint-venture ou parceria), independentemente da forma de pagamento acordada e de cláusulas resolutivas do contrato de compra e venda.

O pagamento da NF deverá ser feito em até 5 (cinco) dias corridos a contar da data da emissão da NF, desde que a **CONTRATANTE** tenha recebido montante igual ou superior aos honorários de venda acordados com a **CBRE**.

- Exclusividade:

A forma deste trabalho da **CBRE** requer exclusividade sobre a comercialização, contados a partir da assinatura do presente documento, e válido pelo prazo de 6 (seis) meses após aceitação do presente documento. Ao final do período descrito, caso nenhuma das partes se manifeste, esta proposta será renovada automaticamente por período adicional de 6 (seis) meses. Ao fim do período de exclusividade, seja pela não renovação por período adicional de 6 (seis) meses ou pela rescisão do contrato, a **CBRE** elaborará uma lista de instituições, empresas ou potenciais investidores contatados, aos quais tivermos apresentado formalmente as propriedades em questão, via e-mail pessoal da CBRE, durante o período de exclusividade e que tenham de fato apresentado interesse no ativo através da requisição de informações adicionais via e-mail, reuniões realizadas e/ou realização de visita no empreendimento. Tal lista deverá ser respeitada pela **CONTRATANTE** por um período extra de 6 (seis) meses do término de nossa exclusividade, sendo que, caso uma destas empresas venha a adquirir os imóveis dentro destes 6 (seis) meses, seja direta ou indiretamente, a **CBRE** deverá ser remunerada como se a negociação tivesse ocorrido durante o período de exclusividade.

- Direito de Preferência:

No caso de existirem um ou mais sócios, atuais ou futuros locatários que optem por exercer o direito de preferência de aquisição/permuta do **IMÓVEL** a partir de uma proposta de aquisição de um investidor sobre coordenação da **CBRE**, a **CBRE** terá direito aos honorários de comercialização integrais, conforme supracitados na presente proposta.

- Pagamento de Honorários em Caso de Desistência:

Caso a **CONTRATANTE** desista injustificadamente do processo de comercialização de venda após a definição da estratégia de comercialização e recebimento de proposta, realizada por um grupo investidor interessado, e o valor da oferta seja igual ou superior ao Valor Mínimo de Venda (VMV) definido e nas mesmas condições ofertadas, ou esteja de acordo com a última contraproposta realizada pela **CONTRATANTE**, a **CBRE** fará jus ao recebimento de uma compensação correspondente a 80% (oitenta por cento) do valor dos honorários de comercialização.

- Valor Mínimo de Venda:

O Valor Mínimo de Venda (VMV) do **IMÓVEL** é definido pelo Valor Contábil dos ativos na data base dezembro/2021.

- Envolvimento de Terceiros:

A **CBRE** cumprirá o papel de representante da **CONTRATANTE** ficando responsável pela coordenação do processo de comercialização de venda. Portanto, empresas interessadas, corretores ou imobiliárias que eventualmente entrem em contato direto com V. Sas., deverão ser sempre direcionados à **CBRE** que será responsável pela coordenação de tais demandas e, desde já, se compromete a efetuar as composições de honorários necessárias para a finalização do negócio, sem custos adicionais para a **CONTRATANTE**.

- Proteção de Dados Pessoais:

A **CBRE** adota Política de Privacidade Global, tratando dados pessoais em estrita observância à Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais, Lei n. 13.709 de 2018 e de acordo com as diretrizes estabelecidas neste instrumento pelas Partes, desde que compatíveis com a lei, mantendo sob sua guarda em ambiente seguro, protegido e com controle e restrição de acessos somente a pessoa habilitadas, dados minimamente necessários para a finalidade de intermediação durante toda a relação contratual e pelos prazos prescricionais prescritos em lei para exercer regularmente seus direitos após o término da relação.

- Autorização de Uso de Imagem pela CBRE:

Autorização de uso de imagem pela **CBRE**. Com a finalidade única e exclusiva de atender o objeto ora contratado, a **CONTRATANTE** autoriza gratuitamente a **CBRE** a usar imagens e informações do empreendimento e andar(es), tais como sua localização, fachada, entrada, área comuns e de lazer e o interior dos imóveis objeto desta proposta, na medida necessária à identificação dos imóveis, devendo a **CBRE** a utilizá-las de maneira acessória e jamais como objeto principal de qualquer outro tipo de uso que não a do objeto da proposta, não havendo quaisquer direitos autorais envolvidos nesse tipo de uso. Esta autorização abrange o uso das imagens dos imóveis em folders, portal de página pública (internet) e/ou de página interna da **CBRE** (intranet), acessível de qualquer lugar, inclusive no exterior, via internet. Esta autorização vigorará por prazo indeterminado, podendo a **CONTRATANTE** revogá-la a qualquer tempo.

- Rescisão:

A presente contratação poderá ser rescindida pela **CONTRATANTE** a qualquer momento. Para que seja executada esta rescisão, a **CONTRATANTE** deverá comunicar formalmente a **CBRE** com um mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência, respeitando as condições de exclusividade acima mencionadas.

- Validade da Proposta:

Esta proposta é válida por 30 (trinta) dias

**- Execução Específica, Assinatura
Eletrônica E Foro:**

As Partes reconhecem e concordam que esta proposta é um título executivo extrajudicial, podendo ser objeto de execução específica. Nos termos da legislação aplicável, as Partes declaram sua expressa concordância com a assinatura eletrônica desta proposta e que as assinaturas sejam processadas por meio da plataforma de assinatura eletrônica denominada "DocuSign" ou de plataforma equivalente, sem qualquer limitação de validade e/ou de exequibilidade desta proposta. Para dirimir quaisquer controvérsias relacionadas a esta proposta, as Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, no Estado de São Paulo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Sentimo-nos honrados em ter a oportunidade de apresentar esta proposta que acreditamos vir de encontro aos interesses e expectativas de V.Sas.

Caso persista alguma dúvida, por favor, não hesitem em nos contatar.

Atenciosamente,

CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA

De Acordo, ____ / ____ / ____

FII BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS

Testemunhas:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

CASES CBRE CAPITAL MARKETS

PCG

C.E. MARIO GARNERO

📍 Faria Lima, São Paulo

1 laje

Jul/2021

Área Locável Total: 730 m²



COND. BRIGADEIRO FARIA LIMA

📍 Faria Lima, São Paulo

2 lajes

Abr/2021

Área Locável Total: 1.780m²



RM SQUARE

📍 Brooklin, São Paulo

1 laje

Abr/2021

Área Locável Total: 1.308m²



R\$ 20.922.880

CASES CBRE CAPITAL MARKETS

PCG

MORUMBI OFFICE TOWER

📍 Berrini-Chucri Zaidan, São Paulo
3 lajes
Fev/2021
Área Locável Total: 3.612m²



EDIFÍCIO TIMBAÚBA

📍 Paulista, São Paulo
4 lajes
Dez/2020
Área Locável Total: 2.344m²



AGAXTUR

📍 Jardim Europa, São Paulo
Edifício Inteiro
Set/2020
Área Locável Total: 1.962m²



R\$ 27.000.000

CASES CBRE CAPITAL MARKETS

PCG

CORPORATE PARK

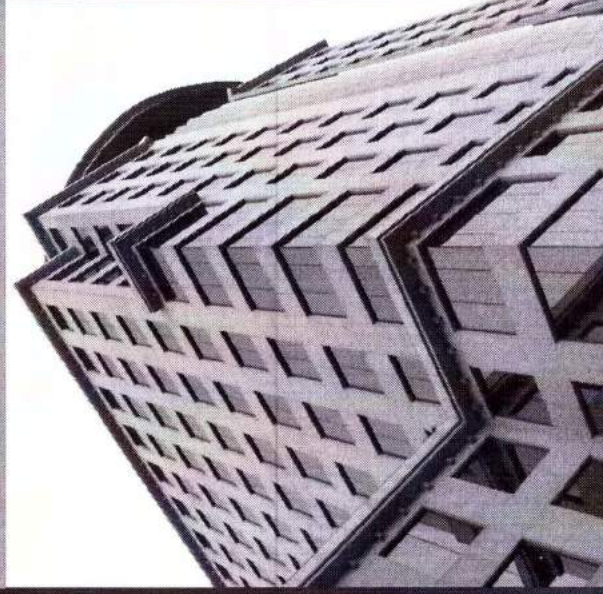
📍 Faria Lima-JK, São Paulo

1 laje

Ago/2020

Área Locável Total: 1.584m²

R\$ 36.600.000



CENESP

📍 João Dias-Jurubatuba, São Paulo

2 lajes

Jan/2020 – Mar/20

Área Locável Total: 6.140m²

R\$ 16.492.802



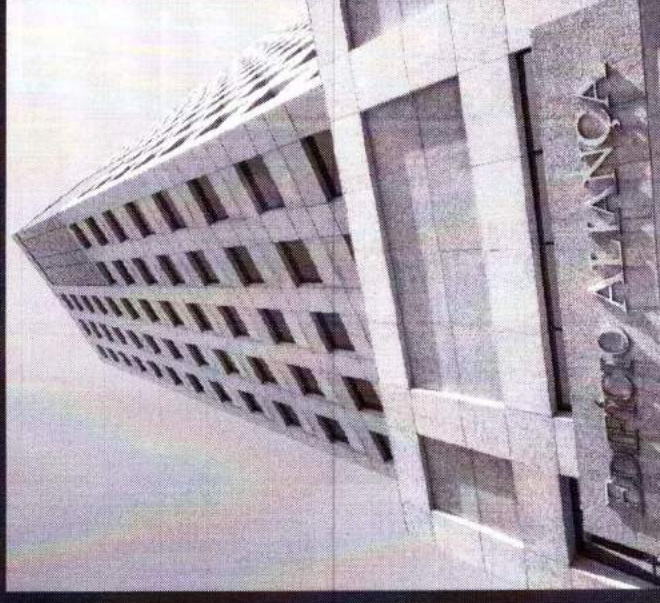
EDIFÍCIO ALIANÇA

📍 Chácara Santo Antônio, São Paulo

Edifício Inteiro

Dez/19

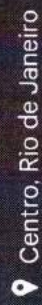
Área Locável Total: 7.952m²



CASES CBRE CAPITAL MARKETS

RIO DE JANEIRO

TORRE PRESIDENTE JDK

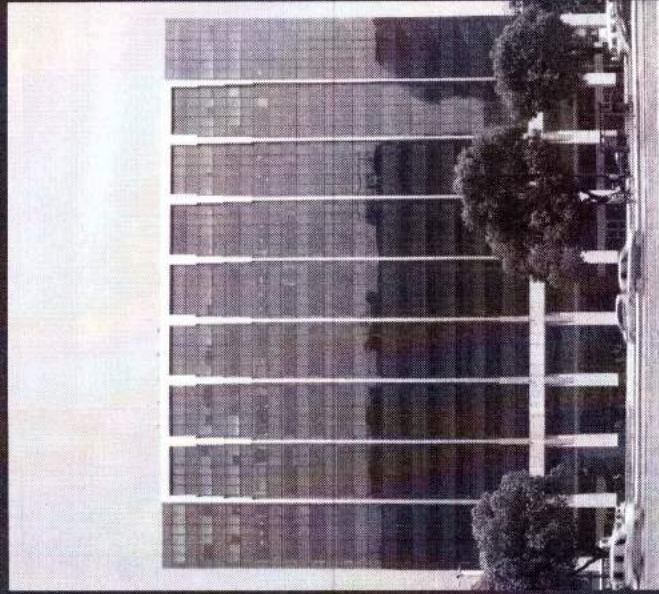


Centro, Rio de Janeiro

Edifício Inteiro

Jan/2019

Área Locável Total: 18.865m²



PASSEIO CORPORATE

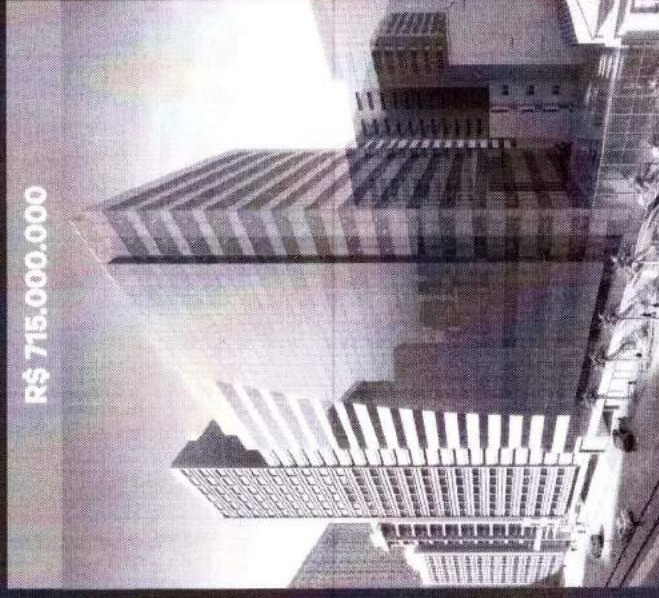


Centro, Rio de Janeiro

Edifício Inteiro

Dez/2016

Área Locável Total: 81.423m²



PORTFÓLIO RIO PRIME



Centro, Rio de Janeiro

4. ativos

Dez/2014

Área Locável Total: 66.000m²

