

São Paulo, 16 de abril de 2025

À

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

*Por e-mail*

**Ref.: Solicitação de convocação de assembleia geral extraordinária do BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada e do BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

Prezados,

**BGR ASSET MANAGEMENT LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, CENU Torre Oeste, 16º andar, Sala 1602, inscrito no CNPJ sob o nº 48.730.767/0001-00, autorizado à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários de acordo com o Ato Declaratório nº 21.421, de 17 de novembro de 2021 ("BGR" ou "Gestora"), na qualidade de gestora de recursos (1) do **BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de classe única, inscrito no CNPJ sob o nº 48.978.859/0001-04 ("BROF" ou "Fundo"), e (2) do **BRPR E-TOWER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário de classe única, inscrito no CNPJ sob o nº 51.666.294/0001-26 ("BETW"), ambos administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), vem, por meio desta carta, expor e requerer o que segue.

A BGR foi procurada recentemente por cotistas que detêm participação relevante no BROF, preocupados com alguns aspectos do cenário atual enfrentado pelo fundo, em especial, a baixa liquidez das cotas no mercado secundário e o valor de mercado com desconto elevado em relação ao valor patrimonial, sem perspectivas claras de reprecificação das cotas no curto prazo.

No entendimento da Gestora, os principais motivos da baixa liquidez atual são: (1) a piora acentuada do cenário macroeconômico, com inflação passada e projeção de inflação futura acima da meta, levando o Banco Central do Brasil - BACEN a um aumento expressivo da taxa de juros, reduzindo o apetite de investidores por cotas de fundos de investimento imobiliário; (2) pouca pulverização do passivo do BROF, composto predominantemente por investidores institucionais; e (3) a origem do BROF ter sido a redução de capital de uma companhia aberta, portanto, sem o esforço de *marketing* comum às ofertas públicas iniciais de cotas de fundos de investimento imobiliário.

Apesar de o BROF apresentar uma performance operacional extremamente positiva, com baixa vacância, bons inquilinos de risco pulverizado e aluguéis a valores de mercado, a baixa liquidez das cotas e o desconto em relação ao seu valor patrimonial geram desconforto aos cotistas.

Pensando em alternativas que endereçassem as preocupações dos cotistas, a BGR traçou alguns cenários e concluiu que um caminho com possibilidade de ser mais eficiente para trazer

resultado ao fundo e aos cotistas seria a alienação dos ativos da carteira do BROF, uma vez que a venda individualizada das propriedades tende a ocorrer por valores superiores à precificação proporcional de cada ativo no valor de mercado atual do BROF. A Gestora entende que a alienação dos ativos imobiliários, com a amortização da dívida decorrente da aquisição do Ed. E-Tower e a utilização do produto líquido das vendas para realização de distribuições de rendimentos e amortizações aos cotistas do BROF, deveria gerar valor superior aos cotistas do que o valor da cotação atual.

Visando redirecionar o objetivo do BROF para a solução acima exposta, e considerando as conversas e sugestões de cotistas, a seguinte estratégia está sendo proposta:

- (a) mudança da estratégia de gestão do BROF e do BETW, procurando liquidez direta dos ativos no mercado através de alienação das suas propriedades (o que não depende de alteração à política de investimento ou aos Regulamentos do BROF e BETW); e
- (b) mudança da forma de remuneração da Gestora, de forma a alinhar essa nova estratégia com o melhor interesse dos cotistas, através de (1) redução expressiva da taxa de gestão recorrente do BROF e inclusão de componente variável em função dos valores obtidos com a venda das propriedades; e (2) isenção da cobrança de taxa de gestão do BETW, enquanto a Gestora permanecer no cargo de gestora de recursos de ambos os fundos<sup>1</sup>.

Desta forma, já num primeiro momento, o cotista do BROF será beneficiado pela expressiva redução da taxa de gestão recorrente, com o consequente aumento do resultado dos fundos e de suas distribuições de dividendos, incrementando o “*yield*” gerado pelo BROF. E, num segundo momento, com base na vasta experiência da equipe da BGR em transações imobiliárias, as alienações das propriedades serão trabalhadas com o objetivo de gerar o maior valor possível aos cotistas, por meio da distribuição de rendimentos e amortização de suas cotas com os recursos líquidos provenientes das vendas.

Também em linha com entendimentos mantidos com cotistas do BROF e preocupações apresentadas por estes, propõe-se a alteração das regras referentes à destituição da Gestora sem justa causa, previstas nos Regulamentos do BROF e BETW, bem como mudança do número máximo de membros do Comitê de Acompanhamento do BROF (de três para cinco) e da forma de sua indicação.

A proposta procura, desta forma, entender o momento atual do mercado, alinhar seus interesses aos interesses dos cotistas e buscar solução que gere o maior valor para os investidores.

Com base no acima exposto, a Gestora vem, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), solicitar à Administradora a convocação de

---

<sup>1</sup> Em relação à taxa de performance devida pelo BETW na eventual venda de ativo, nos termos da Cláusula 9.3 do Anexo I ao Regulamento do BETW, conforme constou do relatório gerencial de março de 2024, a Gestora se comprometeu a conceder isenção da referida taxa nos seguintes termos: se, e quando, a BGR vier a fazer jus a qualquer taxa de performance do BETW11, e a BGR for também gestora do BROF11, a BGR irá reduzir sua remuneração de taxa de gestão do BROF11 em valor equivalente ao recebido por ela como taxa de performance no BETW11. A redução da taxa de gestão no BROF11 será devida no mês (ou meses) imediatamente subsequente(s) ao mês em que a BGR receber eventual taxa de performance do BETW11, até que a totalidade da taxa de performance seja compensada.

assembleia geral extraordinária dos cotistas do BROF ("Assembleia BROF") e do BETW ("Assembleia BETW" e, em conjunto com a Assembleia BROF, "Assembleias"), para tratar das seguintes ordens do dia:

***Ordem do Dia da Assembleia BROF:***

"Aprovar a alteração do Regulamento do Fundo em relação às matérias abaixo elencadas, bem como autorizar a Gestora, como representante do Fundo, a exercer o direito de voto do Fundo em assembleia de cotistas do BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("BETW"), no sentido de também aprovar a alteração do regulamento do BETW: (a) em relação ao Regulamento do Fundo: (a.1) Taxa de Gestão constante da Cláusula 9.2 e subitens do Anexo I ao Regulamento, de forma a prever uma parcela fixa, calculada com base no valor de mercado das cotas do Fundo, e uma parcela variável, calculada com base nas receitas líquidas decorrentes da venda de ativos em cada período; (a.2) regras aplicáveis à destituição sem justa causa da Gestora, previstas nas Cláusulas 8.23, 8.24 e 8.25 do Anexo I ao Regulamento, além de pequena correção de texto na Cláusula 8.22.1; e (a.3) quantidade máxima de membros a serem indicados por cotistas do Fundo para compor o Comitê de Acompanhamento do Fundo, incluindo a forma de escolha dos referidos membros, por meio de alteração da Cláusula 13.1.1 do Anexo I ao Regulamento, além de ajuste pontual na Cláusula 13.1.2; e (b) em relação ao regulamento do BETW: regras aplicáveis à destituição sem justa causa da Gestora, constantes das Cláusulas 8.18.5, 8.18.6 e 8.18.8 do anexo I ao regulamento do BETW, além de pequena correção de texto na Cláusula 8.18.3 e a exclusão da Cláusula 8.18.7, com a renumeração dos itens subsequentes; sendo as alterações propostas ao Regulamento do Fundo e ao regulamento do BETW indicadas no Anexo I."

***Ordem do Dia da Assembleia BETW:***

"Aprovar a alteração das regras aplicáveis à destituição sem justa causa da Gestora constantes das Cláusulas 8.18.5, 8.18.6 e 8.18.8 do Anexo I ao regulamento do Fundo, além de pequena correção de texto na Cláusula 8.18.3 e a exclusão da Cláusula 8.18.7, com a renumeração dos itens subsequentes, sendo as alterações propostas indicadas no Anexo I."

A BGR reforça que, caso as matérias acima sejam aprovadas nas assembleias de cotistas do BROF e do BETW, se compromete a: (1) aplicar os efeitos da redução da parcela fixa da taxa de gestão do BROF (de 1,00% para 0,45% sobre o valor de mercado do fundo) desde 1º de março de 2025, por meio da isenção de cobrança de taxa de gestão nos meses subsequentes à alteração do Regulamento do BROF, até que o valor da taxa de gestão que tenha sido paga "a maior" nos meses de março e abril de 2025, seja compensada; (2) a partir de 1º de abril de 2025, isentar o BETW do pagamento da taxa de gestão devida à BGR, e (3) manter o seu compromisso, manifestado no relatório gerencial do BROF de março de 2024, de compensar eventual taxa de performance que venha a ser paga pelo BETW à BGR com valores devidos pelo BROF a título de taxa de gestão, mediante a redução da taxa de gestão do BROF devida no(s) mês(es) subsequente(s) ao eventual recebimento da taxa de performance do BETW, até que a totalidade da taxa de performance seja compensada. Os compromissos aqui previstos vigorarão enquanto a

Gestora permanecer no cargo de gestora de recursos da carteira de ambos os fundos e desde que o BROF detenha a totalidade das cotas seniores de emissão do BETW.

Ficamos à disposição de V.Sas. para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

---

**BGR ASSET MANAGEMENT LTDA.**

## **Anexo da Solicitação de Convocação de Assembleias**

### **ALTERAÇÕES AO REGULAMENTO DO BROF E DO BETW**

#### **Novas Cláusulas Sugeridas para o Anexo I ao Regulamento do BROF**

“9.2 O GESTOR receberá por seus serviços uma taxa de gestão equivalente à soma dos seguintes montantes (“Taxa de Gestão”):

(a) 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da classe no mês anterior ao do faturamento da remuneração; e

(b) o maior dentre (b.1) 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) sobre as receitas de venda dos imóveis detidos, direta ou indiretamente, pela Classe Única do Fundo, líquidas de eventuais custos de intermediação da operação; e (b.2) o percentual sobre as receitas de venda, dos imóveis detidos, direta ou indiretamente, pela Classe Única do Fundo, líquidas de eventuais custos de intermediação da operação, que excederem o correspondente Valor-Base atualizado, conforme indicados a seguir:

| <b>Imóvel</b>         | <b>Valor-Base<br/>(em 01/03/2025)</b> | <b>Percentual aplicável ao<br/>cálculo do subitem “b.2”</b>     |
|-----------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Ed. Águas Claras      | R\$ 28.838.574,68                     | 20%, caso a venda ocorra até 1º de novembro de 2026 (inclusive) |
| Ed. Passeio Corporate | R\$ 794.604.554,25                    |                                                                 |
| Ed. E-Tower *         | R\$ 148.494.034,79                    | 15%, caso a venda ocorra a partir de 2 de novembro de 2026      |

\* Imóvel detido indiretamente pela Classe Única do Fundo, por meio de investimento em cotas do BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário.

9.2.1. O Valor de Base estabelecido na tabela acima foi definido com base no valor contábil de cada imóvel em, 01/03/2025, deduzido de 34,3084%.

9.2.2. Será considerado como “receitas de venda” o valor total da venda de cada imóvel, líquido das despesas de intermediação.

9.2.3 Os Valores-Base indicados na tabela acima, a serem considerados para o cálculo previsto no subitem “b.2”, serão atualizados pelo IPCA a partir de 1º de março de 2025, até a data da efetiva venda.

9.2.4 Em caso de venda de fração ideal dos imóveis indicados na Cláusula 9.2, o valor-base a ser considerado para fins do cálculo previsto no subitem “b.2” deverá corresponder a um percentual do Valor-Base constante da tabela acima, proporcional à fração ideal vendida.

9.2.5 A Taxa de Gestão deverá ser cobrada nos termos indicados na Cláusula 9.2, independentemente de o Fundo integrar ou não índice de mercado, conforme aprovado pelos cotistas em assembleia especial de cotistas realizada em [=] de [maio] de 2025.

9.2.6 A Taxa de Gestão será calculada e paga da seguinte forma: (1) para o item “a”, da Cláusula 9.2, o cálculo será feito mensalmente por período vencido e o pagamento será realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados; (2) para o item “b”, da Cláusula 9.2, o cálculo será feito no momento da venda, total ou parcial, de cada

um dos imóveis detidos, direta ou indiretamente, pela Classe Única, e o pagamento será realizado até o 5º dia útil do mês subsequente ao recebimento do valor da venda, sendo que, em caso de venda parcelada, o pagamento desse componente da Taxa de Gestão será feito de forma proporcional a cada uma das parcelas recebidas das vendas dos imóveis em relação ao preço de venda. Especificamente no caso de imóveis detidos por veículos investidos, o pagamento se dará até o 5º dia útil do mês subsequente à distribuição, à Classe Única, dos recursos decorrentes da venda recebidos pelo veículo investido. Caso as parcelas decorrentes da venda de determinado imóvel estejam sujeitas a correção monetária, o valor devido em razão do componente “b” da Cláusula 9.2 deverá ser corrigido nas mesmas condições, observado, ainda, em relação às vendas realizadas com recebimento em prazo superior a 12 (doze) meses, o disposto na Cláusula 9.2.7 e seguintes. Para fins de clareza, em relação ao item “b” da Cláusula 9.2, no caso de pagamentos referentes a parcelas decorrentes de vendas dos imóveis a prazo, a remuneração referente a todas as parcelas será devida, no prazo indicado nesta Cláusula, à gestora de recursos que ocupava o cargo no momento da venda do imóvel, ainda que, na data do efetivo pagamento (diferido), tenha ocorrido a sua substituição por outro prestador de serviços.

9.2.7 Na hipótese de venda a prazo, com recebimentos em prazo superior a 12 (doze) meses, o cálculo do componente da Taxa de Gestão previsto no item “b2”, da Cláusula 9.2 levará em consideração o Valor Presente do Valor da Venda (conforme definido abaixo), em comparação com o Valor-Base indicado na tabela (corrigido conforme Cláusula 9.2.3, caso aplicável).

9.2.7.1 Para fins deste Regulamento, o “Valor Presente do Valor da Venda” corresponderá ao somatório (i) das parcelas do preço a serem recebidas em prazo inferior a 12 (doze) meses (inclusive) da data da venda, consideradas pelo seu valor nominal, e (ii) do valor presente das parcelas do preço que ultrapassarem os 12 (doze) meses, calculado com base no fluxo de caixa a receber destas parcelas futuras do preço, descontado pelo custo de oportunidade pré-definido de 12% (doze por cento) ao ano descontado do eventual índice de correção destas mesmas parcelas, estabelecido no instrumento de venda. Para fins de clareza, a taxa de desconto do fluxo das parcelas futuras (“Taxa de Desconto”) será calculada a partir da seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Desconto} = ((1+12\%)/(1+\text{Índice})-1)$$

Onde “Índice” corresponde ao índice de correção pactuado no instrumento de venda (por exemplo, IPCA ou CDI), se houver; sendo que, para fins do cálculo da Taxa de Desconto, deverá ser utilizada a taxa de mercado, vigente na data da venda, que melhor corresponda ao índice de correção pactuado.

9.2.7.2. Os valores de Taxa de Gestão devidos em razão do componente “b” da Cláusula 9.2, a serem recebidos após 12 (doze) meses da data da venda, serão corrigidos pelo mesmo índice de correção definido na venda (conforme previsto na Cláusula 9.2.6, acima) acrescido da Taxa de Desconto, da data da celebração da venda até a data de seu recebimento.

9.2.8 O GESTOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços por ele contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Gestão, observado que custos e despesas que configurem encargos da Classe Única ou do Fundo serão pagos diretamente pela Classe Única ou pelo Fundo, conforme o caso, não sendo deduzidos da Taxa de Gestão, nos termos deste dispositivo.”

“8.22.1: Caso o GESTOR venha a ser destituído com Justa Causa, conforme deliberado e aprovado pela Assembleia de Cotistas, e a decisão judicial, arbitral ou administrativa que fundamentou a

*Justa Causa venha a ser revertida pelo GESTOR no competente foro, o GESTOR fará jus à remuneração que deixou de receber e isentou o Fundo de seu devido pagamento ”*

*“8.23: No caso de destituição sem Justa Causa, o GESTOR fará jus a uma multa contratual indenizatória equivalente a determinado número de vezes o valor da remuneração devida ao GESTOR com base no componente da Taxa de Gestão previsto no item “a” da Cláusula 9.2, abaixo, conforme tabela a seguir (“Indenização do Gestor”):*

| <b>Momento da Destituição</b>          | <b>Valor da Indenização do Gestor</b>                                                      |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Até abril de 2026</i>               | <i>24 (vinte e quatro) vezes a remuneração mensal indicada no item “a” da Cláusula 9.2</i> |
| <i>De maio de 2026 a abril de 2027</i> | <i>12 (doze) vezes a remuneração mensal indicada no item “a” da Cláusula 9.2</i>           |
| <i>A partir de maio de 2027</i>        | <i>3 (três) vezes a remuneração mensal indicada no item “a” da Cláusula 9.2”</i>           |

*“8.24: A Indenização do Gestor será calculada conforme previsto no item “a” da Cláusula 9.2, com base no mês imediatamente anterior ao da destituição, sem considerar eventuais descontos ou carências, temporários ou não, unilateralmente concedidos pelo GESTOR, e deverá ser paga pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à destituição do GESTOR, em acréscimo ao pagamento da Taxa de Gestão devida na mesma data.”*

*“8.25: Caso o FUNDO, diretamente por sua ADMINISTRADORA por meio de deliberação dos cotistas, altere o Regulamento sem a concordância do GESTOR para reduzir unilateralmente a Taxa de Gestão ou para excluir ou reduzir a Indenização do Gestor, o GESTOR poderá renunciar à sua função de gestor de recursos do FUNDO, mediante envio de aviso prévio à ADMINISTRADORA com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, sendo que, neste caso, serão aplicados os efeitos de uma destituição sem Justa Causa, incluindo o pagamento da Indenização do Gestor acima.”*

*“13.1.1: O Comitê de Acompanhamento será formado por (i) 2 (dois) membros indicados pelo GESTOR; e (ii) até 3 (três) membros indicados por cotista(s) que, individualmente ou em conjunto com partes relacionadas, possua(m) mais de 20% (vinte por cento) de Cotas do Fundo. Caso o Fundo possua mais de um cotista que, individualmente ou em conjunto com partes relacionadas, possuam mais de 20% (vinte por cento) de Cotas do Fundo, tais cotistas deverão se organizar para, em conjunto, realizarem a indicação dos 3 (três) membros aqui referidos.”*

*“13.1.2: Os cotistas que se enquadrem no disposto no item 13.1.1 acima e que desejarem indicar membros do Comitê de Acompanhamento deverão enviar correspondência eletrônica ao ADMINISTRADOR, com cópia para o GESTOR, com a referida indicação.”*

#### **Novas Cláusulas Sugeridas para o Anexo I ao Regulamento do BETW**

*“8.18.3: O GESTOR poderá rescindir unilateralmente o Acordo Operacional, renunciando às suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio ao ADMINISTRADOR com antecedência mínima de 90 (noventa) dias. Na hipótese de rescisão unilateral pelo GESTOR, o ADMINISTRADOR deverá tomar as medidas necessárias para a imediata substituição do GESTOR, o que se dará com a convocação da Assembleia Geral, que deverá ser realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da comunicação de rescisão pelo GESTOR, sendo que GESTOR continuará obrigado a prestar os serviços de gestão ao Fundo até a sua efetiva*

substituição, observado o prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da Assembleia Geral.”

“8.18.5: A Assembleia Especial de Cotistas poderá deliberar pela destituição do GESTOR com ou sem Justa Causa (conforme abaixo definido). Nas hipóteses de destituição sem Justa Causa, o GESTOR fará jus a uma multa contratual indenizatória equivalente a determinado número de vezes o valor da Taxa de Gestão mensal devida ao GESTOR, conforme tabela a seguir (“Indenização do GESTOR”):

| <b>Momento da Destituição</b>   | <b>Valor da Indenização do Gestor</b>             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------|
| Até abril de 2026               | 24 (vinte e quatro) vezes a Taxa de Gestão mensal |
| De maio de 2026 a abril de 2027 | 12 (doze) vezes a Taxa de Gestão mensal           |
| A partir de maio de 2027        | 3 (três) vezes a Taxa de Gestão mensal”           |

“8.18.6: A Indenização do GESTOR será calculada conforme previsto na Cláusula 9.2, com base no mês imediatamente anterior ao da destituição, sem considerar eventuais descontos ou carências, temporários ou não, unilateralmente concedidos pelo GESTOR, e deverá ser paga pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à destituição do GESTOR, em acréscimo ao pagamento da Taxa de Gestão devida na mesma data.”

“8.18.7 (antiga 8.18.8): Caso o FUNDO, diretamente por seu ADMINISTRADOR por meio de deliberação dos cotistas, altere o Regulamento sem a concordância do GESTOR para reduzir unilateralmente a Taxa de Gestão ou para excluir ou reduzir a multa contratual prevista no item 8.18.5, o GESTOR poderá rescindir unilateralmente o Acordo Operacional, mediante envio de aviso prévio ao ADMINISTRADOR com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, sendo que, neste caso, serão aplicados os efeitos de uma rescisão sem Justa Causa, incluindo o pagamento da Indenização do GESTOR acima, observadas as condições previstas no Acordo Operacional.”

Para facilitar a análise, apresentamos a seguir a íntegra das Cláusulas dos regulamentos de cada um dos fundos, com as alterações destacadas em marcas.

#### **I. BROF**

##### **Substituição do GESTOR**

8.18 Em qualquer caso de substituição do GESTOR, caberá ao ADMINISTRADOR praticar todos os atos necessários à gestão regular da classe, até ser procedida a nomeação de novo gestor da carteira.

8.19 O GESTOR poderá ser destituído, com ou sem Justa Causa, por deliberação da Assembleia de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Anexo, na qual também será eleito o seu respectivo substituto.

8.20 São eventos de destituição automática do GESTOR: (i) extinção ou liquidação do Fundo, observados os termos do Regulamento; (ii) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou autofalência, decretação de falência, intervenção, liquidação extrajudicial ou dissolução do GESTOR; ou (iii) superveniência de qualquer normativo ou instrução de autoridades competentes, notadamente do BACEN ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o Fundo e/ou a prestação dos serviços pelo GESTOR.



8.21 Para fins deste Anexo, considera-se como “Justa Causa”: (a) uma decisão judicial e/ou arbitral, e/ou (b) uma decisão administrativa irrecorrível; quaisquer delas condenatórias, proveniente de autoridade competente, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM, exceto se obtido efeito suspensivo de referidas decisões (i) reconhecendo fraude por parte do o GESTOR no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento e seu Anexo; (ii) contra o GESTOR apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; e (iii) reconhecendo a prática de atos caracterizados como conflito de interesses sem a aprovação prévia da maioria dos cotistas reunidos em Assembleia Geral; (iv) contra o GESTOR apontando violação ao dever de lealdade; (v) contra o GESTOR relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.

8.22 Nas hipóteses de destituição do GESTOR com Justa Causa, conforme deliberação em Assembleia de Cotistas, o Fundo, mediante envio de notificação por escrito e justificada pela ADMINISTRADORA nesse sentido, poderá destituir o GESTOR, independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o GESTOR receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, calculada e paga nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão.

8.22.1 Caso o GESTOR venha a ser destituído com Justa Causa, conforme deliberado e aprovado pela Assembleia de Cotistas, e a decisão judicial, arbitral ou administrativa que fundamentou a Justa Causa venha a ser revertida pelo GESTOR no competente foro, o ~~Consultor Imobiliário~~ GESTOR fará jus à remuneração que deixou de receber e isentou o Fundo de seu devido pagamento.

8.23 No caso de destituição sem Justa Causa, ~~fica assegurado ao GESTOR o recebimento de aviso prévio de, no mínimo, 180 (cento e oitenta) dias a contar da data em que receber a comunicação da eventual destituição, sendo que~~ o GESTOR fará jus a uma multa contratual indenizatória equivalente a ~~12 (doze) meses do determinado número de vezes o~~ valor ~~original~~ da remuneração devida ao GESTOR, ~~a ser paga pelo Fundo em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, devendo a primeira parcela ser paga quando do término do prazo de aviso prévio acima mencionado com base no componente da Taxa de Gestão previsto no item “a” da Cláusula 9.2, abaixo, conforme tabela a seguir (“Indenização do Gestor”), observado o disposto no item 8.25 abaixo.:~~

| <u>Momento da Destituição</u>          | <u>Valor da Indenização do Gestor</u>                                                      |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Até abril de 2026</u>               | <u>24 (vinte e quatro) vezes a remuneração mensal indicada no item “a” da Cláusula 9.2</u> |
| <u>De maio de 2026 a abril de 2027</u> | <u>12 (doze) vezes a remuneração mensal indicada no item “a” da Cláusula 9.2</u>           |
| <u>A partir de maio de 2027</u>        | <u>3 (três) vezes a remuneração mensal indicada no item “a” da Cláusula 9.2</u>            |

8.24 A Indenização do Gestor será ~~apurada~~ calculada conforme previsto no item “a” da Cláusula 9.2, com base no mês imediatamente anterior ao ~~do envio da notificação pela Administradora em nome do Fundo~~ destituição, sem considerar eventuais descontos ou carências, temporários ou não, unilateralmente concedidos pelo GESTOR, e deverá ser paga pelo Fundo até o 5º

(quinto) dia útil do mês subsequente à destituição do GESTOR, em acréscimo ao pagamento da Taxa de Gestão devida na mesma data.

~~8.25-A partir do 19º (décimo nono) mês contado da data de integralização dos Ativos Alvo Iniciais, exclusivamente caso a Rescisão sem Justa Causa tenha sido aprovada em Assembleia de Cotistas representando, no mínimo, 30% (trinta por cento) das Cotas da Classe Única do Fundo, (i) o prazo de aviso prévio mencionado no item 8.23 acima não será aplicável e (ii) a Indenização do Gestor não será devida~~ Caso o FUNDO, diretamente por sua ADMINISTRADORA por meio de deliberação dos cotistas, altere o Regulamento sem a concordância do GESTOR para reduzir unilateralmente a Taxa de Gestão ou para excluir ou reduzir a Indenização do Gestor, o GESTOR poderá renunciar à sua função de gestor de recursos do FUNDO, mediante envio de aviso prévio à ADMINISTRADORA com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, sendo que, neste caso, serão aplicados os efeitos de uma destituição sem Justa Causa, incluindo o pagamento da Indenização do Gestor acima.

.....

### Taxa de Gestão

9.2 O GESTOR receberá por seus serviços uma taxa de ~~administração~~ gestão equivalente à soma dos seguintes montantes (“Taxa de Gestão”):

(a) 1,000,45% (~~um inteiro quarenta e cinco centésimos~~ por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado ~~(a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe; ou (a.2) caso as cotas da classe 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 da classe no mês anterior ao do faturamento da remuneração ~~(“Base de Cálculo da Taxa de Gestão”); e~~

(b) o maior dentre (b.1) 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) sobre as receitas de venda dos imóveis detidos, direta ou indiretamente, pela Classe Única do Fundo, líquidas de eventuais custos de intermediação da operação; e (b.2) o percentual sobre as receitas de venda, dos imóveis detidos, direta ou indiretamente, pela Classe Única do Fundo, líquidas de eventuais custos de intermediação da operação, que excederem o correspondente Valor-Base atualizado, conforme indicados a seguir:

| <u>Imóvel</u>                | <u>Valor-Base<br/>(em 01/03/2025)</u> | <u>Percentual aplicável ao<br/>cálculo do subitem “b.2”</u>                    |
|------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Ed. Águas Claras</u>      | <u>R\$ 28.838.574,68</u>              | <u>20%, caso a venda ocorra até<br/>1º de novembro de 2026<br/>(inclusive)</u> |
| <u>Ed. Passeio Corporate</u> | <u>R\$ 794.604.554,25</u>             |                                                                                |
| <u>Ed. E-Tower *</u>         | <u>R\$ 148.494.034,79</u>             | <u>15%, caso a venda ocorra a<br/>partir de 2 de novembro de<br/>2026</u>      |

\* Imóvel detido indiretamente pela Classe Única do Fundo, por meio de investimento em cotas do BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário.

9.2.1. O Valor de Base estabelecido na tabela acima foi definido com base no valor contábil de cada imóvel em, 01/03/2025, deduzido de 34,3084%.

9.2.2. Será considerado como “receitas de venda” o valor total da venda de cada imóvel, líquido das despesas de intermediação.

9.2.3 Os Valores-Base indicados na tabela acima, a serem considerados para o cálculo previsto no subitem “b.2”, serão atualizados pelo IPCA a partir de 1º de março de 2025, até a data da efetiva venda.

9.2.4 Em caso de venda de fração ideal dos imóveis indicados na Cláusula 9.2, o valor-base a ser considerado para fins do cálculo previsto no subitem “b.2” deverá corresponder a um percentual do Valor-Base constante da tabela acima, proporcional à fração ideal vendida.

9.2.5 A Taxa de Gestão deverá ser cobrada nos termos indicados na Cláusula 9.2, independentemente de o Fundo integrar ou não índice de mercado, conforme aprovado pelos cotistas em assembleia especial de cotistas realizada em [=] de [maio] de 2025.

9.2.6 A Taxa de Gestão será calculada e paga da seguinte forma: (1) para o item “a”, da Cláusula 9.2, o cálculo será feito mensalmente por período vencido e ~~paga~~o pagamento será realizado até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados-; (2) para o item “b”, da Cláusula 9.2, o cálculo será feito no momento da venda, total ou parcial, de cada um dos imóveis detidos, direta ou indiretamente, pela Classe Única, e o pagamento será realizado até o 5º dia útil do mês subsequente ao recebimento do valor da venda, sendo que, em caso de venda parcelada, o pagamento desse componente da Taxa de Gestão será feito de forma proporcional a cada uma das parcelas recebidas das vendas dos imóveis em relação ao preço de venda. Especificamente no caso de imóveis detidos por veículos investidos, o pagamento se dará até o 5º dia útil do mês subsequente à distribuição, à Classe Única, dos recursos decorrentes da venda recebidos pelo veículo investido. Caso as parcelas decorrentes da venda de determinado imóvel estejam sujeitas a correção monetária, o valor devido em razão do componente “b” da Cláusula 9.2 deverá ser corrigido nas mesmas condições, observado, ainda, em relação às vendas realizadas com recebimento em prazo superior a 12 (doze) meses, o disposto na Cláusula 9.2.7 e seguintes. Para fins de clareza, em relação ao item “b” da Cláusula 9.2, no caso de pagamentos referentes a parcelas decorrentes de vendas dos imóveis a prazo, a remuneração referente a todas as parcelas será devida, no prazo indicado nesta Cláusula, à gestora de recursos que ocupava o cargo no momento da venda do imóvel, ainda que, na data do efetivo pagamento (diferido), tenha ocorrido a sua substituição por outro prestador de serviços.

~~**Art. 1.** O GESTOR, a seu exclusivo critério, poderá optar por conceder ao Fundo um desconto no valor da Taxa de Gestão, de até 0,1% (zero vírgula um por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), desde a data de integralização dos Ativos Alvo Iniciais até o 24º (vigésimo quarto) mês subsequente. Nesta hipótese, o percentual indicado no item 9.2, será reduzido em 0,1% (zero vírgula um por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), pelo período em que vigorar o referido desconto.~~

9.2.7 Na hipótese de venda a prazo, com recebimentos em prazo superior a 12 (doze) meses, o cálculo do componente da Taxa de Gestão previsto no item “b2”, da Cláusula 9.2 levará em consideração o Valor Presente do Valor da Venda (conforme definido abaixo), em comparação com o Valor-Base indicado na tabela (corrigido conforme Cláusula 9.2.3, caso aplicável).

9.2.7.1 Para fins deste Regulamento, o “Valor Presente do Valor da Venda” corresponderá ao somatório (i) das parcelas do preço a serem recebidas em prazo inferior a 12 (doze) meses (inclusive) da data da venda, consideradas pelo seu valor nominal, e (ii) do valor presente das parcelas do preço que ultrapassarem os 12 (doze) meses, calculado com base no fluxo de caixa a receber destas parcelas futuras do preço, descontado pelo custo de oportunidade pré-definido de 12% (doze por cento) ao ano descontado do eventual índice de correção destas mesmas parcelas, estabelecido no instrumento de venda. Para fins de clareza, a taxa de desconto do fluxo das parcelas futuras (“Taxa de Desconto”) será calculada a partir da seguinte fórmula:

$$\text{Taxa de Desconto} = ((1+12\%)/(1+\text{Índice})-1)$$

Onde “Índice” corresponde ao índice de correção pactuado no instrumento de venda (por exemplo, IPCA ou CDI), se houver; sendo que, para fins do cálculo da Taxa de Desconto, deverá ser utilizada a taxa de mercado, vigente na data da venda, que melhor corresponda ao índice de correção pactuado.

9.2.7.2. Os valores de Taxa de Gestão devidos em razão do componente “b” da Cláusula 9.2, a serem recebidos após 12 (doze) meses da data da venda, serão corrigidos pelo mesmo índice de correção definido na venda (conforme previsto na Cláusula 9.2.6, acima) acrescido da Taxa de Desconto, da data da celebração da venda até a data de seu recebimento.

9.2.8 O GESTOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Gestão sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços por ele contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de ~~Administração-Gestão~~, observado que custos e despesas que configurem encargos da Classe Única ou do Fundo serão pagos diretamente pela Classe Única ou pelo Fundo, conforme o caso, não sendo deduzidos da Taxa de Gestão, nos termos deste dispositivo.

9.3 Não será cobrada do Fundo ou dos Cotistas da Classe Única taxa de performance.

.....

## CAPÍTULO 13 – DO COMITÊ DE ACOMPANHAMENTO

13.1 Será constituído um comitê de acompanhamento, de caráter consultivo e não vinculante, com o objetivo de acompanhar a carteira da Classe Única, a situação dos Ativos Alvo e o monitoramento dos contratos de locação celebrados pelo Fundo (“Comitê de Acompanhamento”).

13.1.1 O Comitê de Acompanhamento será formado por (i) 2 (dois) membros indicados pelo GESTOR; e (ii) ~~1 até 3 (um-três) membro indicado por cada~~ membros indicados por cotista(s) que, individualmente ou em conjunto com partes relacionadas, possua(m) mais de 20% (vinte por cento) de Cotas do Fundo. Caso o Fundo possua mais de um cotista que, individualmente ou em conjunto com partes relacionadas, ~~possua-possuam~~ possua-possuam mais de 20% (vinte por cento) de Cotas do Fundo, tais cotistas deverão se organizar para, em conjunto, realizarem a indicação dos 3 (três) membros aqui referidos.

13.1.2 Os cotistas que se enquadrem no disposto no ~~§1º~~ item 13.1.1 acima e que desejarem indicar membros do Comitê de Acompanhamento deverão enviar correspondência eletrônica ao ADMINISTRADOR, com cópia para o GESTOR, com a referida indicação.

- 13.1.3 Os membros do Comitê de Acompanhamento terão mandato de 2 (dois) anos, podendo ser reconduzidos ao cargo por novos prazos de 2 (dois) anos, sem limite de reconduções.
- 13.1.4 Na hipótese de qualquer dos membros designados para o Comitê de Acompanhamento ser destituído ou renunciar ao cargo antes do término do seu mandato, o substituto deverá ser comunicado ao ADMINISTRADOR pela respectiva parte que o tenha indicado, caso seja de seu interesse.
- 13.1.5 Na hipótese de redução na participação do cotista prevista no item 13.1.1 acima, o membro designado para o Comitê de Acompanhamento pelo referido cotista terá seu mandato encerrado antecipadamente.
- 13.1.6 O Comitê de Acompanhamento se reunirá trimestralmente, podendo ser convocadas reuniões extraordinárias, a critério do GESTOR ou mediante solicitação dos demais membros. As discussões mantidas nas reuniões do Comitê de Acompanhamento serão registradas em atas, que poderão ser lavradas na forma de sumário, e que serão arquivadas na sede do ADMINISTRADOR.
- 13.1.7 O Comitê de Acompanhamento apenas entrará (e permanecerá) em funcionamento e/ou se reunirá na hipótese de ter ocorrido a designação de um ou mais membros indicados por cotistas, nos termos do 13.1.2 acima.
- 13.1.8 As reuniões do Comitê de Acompanhamento ocorrerão mediante convocação por escrito pelo GESTOR, enviada a cada um dos membros do Comitê de Acompanhamento por mensagem de correio eletrônico com, no mínimo, 5 (cinco) dias úteis de antecedência, indicando a data, horário e local da reunião e as matérias a serem discutidas.
- 13.1.9 A presença da totalidade dos membros do Comitê de Acompanhamento supre a falta de convocação.
- 13.1.10 As reuniões do Comitê de Acompanhamento instalar-se-ão com a presença de pelo menos 2 (dois) membros, sendo ao menos um membro indicado pelo GESTOR. Os membros integrantes do Comitê de Acompanhamento poderão participar das reuniões pessoalmente, por meio de conferência telefônica, vídeo conferência ou outro meio semelhante, bem como poderão indicar um substituto para comparecer à reunião.
- 13.1.11 As recomendações do Comitê de Acompanhamento serão aprovadas pela maioria dos membros presentes na reunião.
- 13.1.12 Caberá ao ADMINISTRADOR manter os registros e arquivar a documentação pertinente às reuniões do Comitê de Acompanhamento.
- 13.1.13 Os membros do Comitê de Acompanhamento (i) terão acesso aos documentos e informações sobre os Ativos Alvo, (ii) participarão de discussões com o GESTOR necessárias à supervisão das atividades desenvolvidas nos Ativos Alvo, e (iii) poderão solicitar ao GESTOR os documentos e informações que entenderem necessários sobre os Ativos Alvo, observado que o acesso a informações confidenciais pode ser restringido, desde que a restrição seja fundamentada, caso a sua divulgação possa causar prejuízos ao Fundo.
- 13.1.14 Os membros do Comitê de Acompanhamento não serão remunerados pelo Fundo.
- .....

### Substituição do Gestor

8.18 Os procedimentos de contratação e substituição do GESTOR, incluindo o eventual pagamento de multa por rescisão sem Justa Causa do Acordo Operacional, se aplicável, bem como os demais termos e condições da prestação dos serviços de gestão, observarão as disposições previstas neste Regulamento, e as disposições e formalidades previstas no Acordo Operacional.

8.18.1 O Acordo Operacional vigorará pelo mesmo prazo de duração do Fundo, e poderá ser rescindido (i) automaticamente nas hipóteses previstas no item 8.18.2 abaixo; (ii) unilateralmente pelo GESTOR, nos termos do item 8.18.3 abaixo; (iii) unilateralmente pelo FUNDO com a consequente destituição do GESTOR, com ou sem Justa Causa nos termos dos itens abaixo; ou (iv) por mútuo acordo entre o FUNDO e o GESTOR, por meio de distrato.

8.18.2 São eventos de rescisão automática do Acordo Operacional: (i) extinção ou liquidação do Fundo, observados os termos do Regulamento; (ii) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou autofalência, decretação de falência, intervenção, liquidação extrajudicial ou dissolução do GESTOR; ou (iii) superveniência de qualquer normativo ou instrução de autoridades competentes, notadamente do BACEN ou da CVM, que proíba ou imponha restrições que inviabilizem o Fundo e/ou a prestação dos serviços objeto do Acordo Operacional.

8.18.3 O GESTOR poderá rescindir unilateralmente o Acordo Operacional, renunciando às suas funções no Fundo, mediante envio de aviso prévio ao ADMINISTRADOR com antecedência mínima de 90 (noventa) dias. Na hipótese de rescisão unilateral pelo GESTOR, o ADMINISTRADOR deverá tomar as medidas necessárias para a imediata substituição do GESTOR, o que se dará com a convocação da Assembleia Geral, que deverá ser realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da comunicação de rescisão pelo GESTOR, sendo que GESTOR continuará obrigado a prestar os serviços de ~~consultoria~~ gestão ao Fundo até a sua efetiva substituição, observado o prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da Assembleia Geral.

8.18.4 Caso a rescisão do Acordo Operacional se dê em razão de um evento de Justa Causa, declarado por meio de deliberação dos Cotistas, o Fundo, mediante envio de notificação por escrito e justificada pelo ADMINISTRADOR nesse sentido, poderá rescindir o Acordo Operacional independentemente de aviso prévio, sendo que, neste caso, o GESTOR receberá a remuneração correspondente ao período em que permanecer no cargo até sua efetiva substituição, calculada e paga nos termos deste Regulamento e do Acordo Operacional, adicionalmente ao disposto no item 8.18.5 abaixo.

8.18.5 A Assembleia Especial de Cotistas poderá deliberar pela destituição do GESTOR com ou sem Justa Causa (conforme abaixo definido). Nas hipóteses de destituição sem Justa Causa, ~~será devido o valor equivalente a: (i) 100% (cem por cento) do saldo da remuneração a que o GESTOR teria direito pelo período remanescente do respectivo contrato, ou (ii) por 12 (doze) meses a contar do mês subsequente ao mês que ocorreu a sua destituição, dos dois, o maior (“Multa por Destituição sem Justa Causa”)~~ o GESTOR fará jus a uma multa contratual indenizatória equivalente a determinado número de vezes o valor da Taxa de Gestão mensal devida ao GESTOR, conforme tabela a seguir (“Indenização do GESTOR”):

| <u>Momento da Destituição</u>          | <u>Valor da Indenização do Gestor</u>                    |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <u>Até abril de 2026</u>               | <u>24 (vinte e quatro) vezes a Taxa de Gestão mensal</u> |
| <u>De maio de 2026 a abril de 2027</u> | <u>12 (doze) vezes a Taxa de Gestão mensal</u>           |

~~8.18.6 O valor da Multa por Destituição Sem Justa Causa devida ao GESTOR, será abatido da remuneração que venha a ser atribuída ao novo gestor indicado em substituição ao GESTOR. A~~  
Indenização do GESTOR será calculada conforme previsto na Cláusula 9.2, com base no mês imediatamente anterior ao da destituição, sem considerar eventuais descontos ou carências, temporários ou não, unilateralmente concedidos pelo GESTOR, e deverá ser paga pelo Fundo até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à destituição do GESTOR, em acréscimo ao pagamento da Taxa de Gestão devida na mesma data.

~~8.18.7 Em caso de destituição sem Justa Causa do GESTOR e ocorrida a alienação do Imóvel-Alvo em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) meses, o GESTOR fará jus ao pagamento proporcional da Taxa de Performance, a ser calculada nos termos deste Regulamento, considerando o período em que prestou serviços ao Fundo até a data da efetiva alienação do Imóvel-Alvo.~~

~~8.18.8~~ 8.18.7 Caso o FUNDO, diretamente por seu ADMINISTRADOR por meio de deliberação dos cotistas, altere o Regulamento sem a concordância do GESTOR para reduzir unilateralmente a Taxa de Gestão ou para excluir ou reduzir a multa contratual prevista no item 8.18.5, o GESTOR poderá rescindir unilateralmente o Acordo Operacional, mediante envio de aviso prévio ao ADMINISTRADOR com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, sendo que, neste caso, serão aplicados os efeitos de uma rescisão sem Justa Causa, incluindo o pagamento da Indenização do GESTOR acima, observadas as condições previstas no Acordo Operacional.

~~8.18.9~~ 8.18.8 Para fins deste Regulamento, “Justa Causa”: significa (a) uma decisão judicial e/ou arbitral, e/ou (b) uma decisão administrativa irrecorrível; quaisquer delas condenatórias, proveniente de autoridade competente, inclusive decisão emitida pelo colegiado da CVM, exceto se obtido efeito suspensivo de referidas decisões (i) reconhecendo fraude por parte do GESTOR no desempenho de suas funções e responsabilidades nos termos deste Regulamento; (ii) contra o GESTOR apontando a prática de crime contra o sistema financeiro de atos de corrupção, de lavagem de dinheiro e/ou financiamento ao terrorismo; e (iii) reconhecendo a prática de atos caracterizados como conflito de interesses sem a aprovação prévia da maioria dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas; (iv) contra o GESTOR apontando violação ao dever de lealdade; (v) contra o GESTOR relacionada a atividades ilícitas no mercado financeiro ou de valores mobiliários e/ou prevenindo, restringindo ou impedindo, temporária ou permanentemente, o exercício do direito de atuar e/ou ter autorização para atuar, no mercado imobiliário e/ou nos mercados de valores mobiliários e/ou financeiros em qualquer local do mundo.