

Rio de Janeiro, 17 de setembro de 2026.

Aos Cotistas do **BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas

Prezado(a)s Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora da **BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 14.376.247/0001-11 (“Fundo”) atendendo a solicitação formulada por cotista que possui mais de 5% (cinco por cento) das cotas de emissão do Fundo, serve-se da presente para convocar V.Sa. para participar da Assembleia de Cotistas, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal (“Consulta Formal”), a qual tem por objeto:

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

A presente Consulta Formal é convocada em atendimento à solicitação formulada pelo **Oportunidades Imobiliárias I Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**, inscrito no CNPJ sob o nº 59.678.443/0001-89 (“Op Imob”), cotista detentor de mais de 5% (cinco por cento) das cotas de emissão do Fundo que, tomando conhecimento acerca de proposta¹ de aquisição apresentada pelo **Pátria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada**, inscrito no CNPJ sob o nº 09.072.017/0001-29 (“Pátria Escritórios”) pela totalidade das unidades autônomas detidas pelo Fundo na Torre Rio Sul, situada na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Muller, nº 116, Botafogo (“Imóvel”), pelo valor de R\$107.483.000,00 (cento e sete milhões quatrocentos e oitenta e três mil reais), a serem pagos em duas parcelas, sendo admitido, inclusive, a possibilidade de pagamento de parte do preço mediante compensação total ou parcial dos valores devidos pelo Pátria Escritório com as obrigações de integralização a serem assumidas pelo Fundo na 10ª (décima) emissão de cotas² do Pátria Escritórios (“10ª Emissão de Cotas”), conforme detalhamento abaixo:

Valor Indicativo de Aquisição R\$107.483.000,00	Forma de Pagamento
Primeira Parcela: R\$75.238.100,00	O Pátria Escritórios poderá optar pelas seguintes modalidades de pagamento da primeira parcela:

¹ Conforme consta do Anexo A.

² A 10ª Emissão de Cotas do Pátria Escritórios, conforme informado pelo Pátria Escritórios, será destinada exclusivamente a investidores profissionais, sendo certo que as Cotas serão emitidas por valor equivalente ao respectivo valor patrimonial do Pátria Escritórios apurado à época, com a finalidade de captação de recursos para o pagamento da Primeira Parcela, ficando desde já estabelecido que os termos e condições específicos da 10ª Emissão de Cotas serão oportunamente definidos pelo Pátria Escritórios.

(a) Pagamento Integral em Moeda Corrente: Se, ao final da captação da 10ª Emissão de Cotas do Pátria Escritórios, houver recursos em volume suficiente para pagamento da Primeira Parcela, considerando as demais necessidades de caixa do Pátria Escritórios, a Primeira Parcela será paga em moeda corrente nacional.

(b) Pagamento Híbrido: Caso, o resultado da captação da 10ª Emissão de Cotas do Pátria Escritórios não for suficiente para o pagamento integral da Primeira Parcela, conforme indicado acima, o pagamento da Primeira Parcela ocorrerá da seguinte forma: (i) o valor equivalente a R\$42.993.234,96 (quarenta e dois milhões, novecentos e noventa e três mil, duzentos e trinta e quatro reais e noventa e seis centavos) será repassado mediante a emissão de 293.189 (duzentas e noventa e três mil, cento e oitenta e nove) cotas do Pátria Escritórios, a serem subscritas no contexto da 10ª Emissão de Cotas e integralizadas com os créditos provenientes da alienação do Imóvel e (ii) o valor remanescente, equivalente a R\$32.244.865,04 (trinta e dois milhões, duzentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e sessenta e cinco reais e quatro centavos), em moeda corrente nacional.

Segunda Parcela: R\$32.244.900,00

Será repassado em moeda corrente nacional, corrigido monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, desde a data de aprovação da proposta pelos Cotistas até a data de seu efetivo pagamento, com vencimento previsto para realizar em 180 (cento e oitenta) dias contado da Data de Fechamento (definido no Anexo A).

Para referência, o último laudo de avaliação do Imóvel (data base Dez/25) indicava a sua precificação em R\$ 107.483.000,00 (cento e sete milhões e quatrocentos e oitenta e três mil reais).

Ato contínuo ao recebimento da solicitação, a Administradora franqueou acesso aos seus termos à **Argúcia Capital Gestão de Recursos Ltda.**, na qualidade de gestora do Fundo ("Gestora"), para que realizasse eventuais considerações a respeito. A Gestora, na forma do comunicado que consta do Anexo D, destaca que a proposta apresentada pelo Pátria Escritórios pode estar abaixo do valor do Imóvel, de modo que, propõe a inclusão em pauta da realização de um processo competitivo para venda.

Portanto, para além das pautas propostas pelo Op Imob, a presente consulta formal também contempla a inclusão de pautas sugeridas pela Gestora. Dessa forma, a presente Consulta Formal submete aos Cotistas duas alternativas concorrentes e excludentes para a venda do Imóvel: a proposta de aquisição apresentada pelo Pátria Escritórios e o processo competitivo de venda proposto pela Gestora.

ORDEM DO DIA

1. Venda do Imóvel. Deliberar, entre as alternativas concorrentes e excludentes indicadas abaixo, sobre a venda do Imóvel. As Alternativas A e B não podem ser aprovadas cumulativamente, devendo o Cotista assinalar uma única delas, ou nenhuma.

Alternativa A Venda do Imóvel ao Pátria Escritórios. Aprovar a Venda do Imóvel, nos termos da proposta apresentada pelo Pátria Escritórios, incluindo, sem limitação, o preço, a forma e as condições de pagamento

(em moeda corrente nacional e/ou, em parte, mediante a compensação de parcela do preço com as obrigações de integralização assumidas pelo Fundo na subscrição de cotas da 10ª Emissão de Cotas do Pátria Escritórios, observados os termos e condições previstos nos documentos da referida emissão), as condições precedentes, as garantias e as demais disposições ali previstas. Para fins de clareza, a aprovação da presente pauta implica a aceitação dos cotistas das bases de precificação apresentadas pelo Pátria Escritórios, inclusive em relação ao movimento de entrega de ativos (integralização no âmbito da 10ª Emissão de Cotas), para todos os fins.

- 1.1. **AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS RECURSOS RECEBIDOS.** Caso aprovada a Alternativa A do item (1) acima, aprovar, nos termos do item 12.1(o) do Anexo I ao Regulamento, a amortização extraordinária de cotas do Fundo, a ser realizada, após cada recebimento, no menor prazo operacionalmente viável, de acordo com os procedimentos operacionais do Administrador, considerada a necessidade de apuração do preço médio de aquisição das cotas pelos cotistas e os trâmites aplicáveis perante a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, abrangendo: (a) a totalidade do caixa recebido pelo Fundo em decorrência da Venda do Imóvel; e (b) a totalidade dos rendimentos, amortizações e demais valores que venham a ser recebidos pelo Fundo, enquanto detiver as cotas de emissão do Pátria Escritórios eventualmente subscritas no âmbito da Venda do Imóvel, em razão de tais cotas ou recibos; ficando o Administrador, desde já, autorizado a realizar todas as referidas amortizações independentemente da realização de novas assembleias de cotistas;
- 1.2. **PARÂMETROS PARA A NEGOCIAÇÃO DAS COTAS.** Caso aprovada a Alternativa A do item (1) acima, autorizar o Gestor a negociar, em mercado secundário, as cotas de emissão do Pátria Escritórios (Código B3: HGRE11) recebidas pelo Fundo no âmbito da Transação, bem como os respectivos recibos de subscrição, exclusivamente com observância, cumulativa, dos seguintes parâmetros: (a) as alienações somente poderão ser realizadas a preço unitário superior ao valor patrimonial da cota do Pátria Escritórios, considerado, para esse fim, o último valor patrimonial por cota divulgado pelo administrador do Pátria Escritórios anteriormente à data de cada negociação; e (b) o volume financeiro alienado em cada pregão não poderá exceder 20% (vinte por cento) do volume financeiro médio diário negociado (average daily trading volume – ADTV) das cotas do Pátria Escritórios na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, apurado com base nos 20 (vinte) pregões imediatamente anteriores à data de cada negociação; ficando vedada qualquer negociação, alienação, cessão, transferência ou disposição, no todo ou em parte, das referidas cotas ou recibos em desacordo com os parâmetros acima, salvo mediante prévia e expressa deliberação de assembleia especial de cotistas do Fundo especificamente convocada para esse fim. A autorização ora conferida limita-se à alienação em mercado secundário, nos termos acima, sendo vedado ao Gestor e ao Administrador praticar qualquer outro ato relativo às referidas cotas ou recibos, incluindo, sem limitação, onerar, gravar, empenhar, alienar fiduciariamente ou de qualquer forma constituir garantia sobre tais ativos, bem como celebrar operações de empréstimo, aluguel, derivativos ou quaisquer outros negócios que os tenham por objeto ou referência, salvo mediante prévia e expressa deliberação de assembleia especial de cotistas do Fundo.
- 1.3. **ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO PARA PERMITIR A TITULARIDADE DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.** Caso aprovada a Alternativa A do item (1) acima, aprovar a alteração do Regulamento do Fundo, notadamente das disposições relativas ao objeto e à política de investimento do Fundo constantes do Anexo I ao Regulamento, para prever expressamente que o Fundo poderá deter cotas de emissão de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação em mercado organizado administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como os respectivos recibos de subscrição, ficando o Administrador autorizado a praticar todos os atos necessários à formalização, ao registro e à divulgação da referida alteração, independentemente da realização de novas assembleias de cotistas, em prazo que assegure sua plena eficácia anteriormente à consumação da Transação. Fica consignado que a titularidade de tais ativos pelo Fundo terá caráter transitório,

observados os parâmetros de alienação previstos no item (1.2.) acima e a destinação dos recursos prevista no item (1.1.) acima, não implicando a alteração ora aprovada qualquer autorização para que o Fundo passe a adquirir cotas de fundos de investimento imobiliário em operações distintas da Transação;

O Administrador esclarece aos cotistas que atualmente as cotas do Pátria Escritórios são negociadas a um patamar de aproximadamente 20% (vinte por cento) inferior ao valor patrimonial (conforme informações públicas verificadas na presente data). Nesse sentido, a Administradora esclarece que a pauta em questão poderá limitar o acesso à liquidez pelo Fundo.

Ainda, o Administrador registra que o Comitê de Investimentos do Fundo analisou a proposta de aquisição apresentada pelo Pátria Escritórios e recusou a proposta por unanimidade, recomendando a negociação da proposta pela Gestora, na forma do Anexo C.

Alternativa B Processo Competitivo de Venda. Autorizar a outorga de poderes à Gestora para conduzir um processo estruturado de venda, podendo, para tanto, engajar (às expensas do Fundo) um consultor imobiliário independente, com atuação nacional, de modo a contribuir com a prospecção de eventuais interessados em apresentar uma proposta de aquisição do Imóvel. O Processo Competitivo de Venda terá prazo de até 90 (noventa) dias, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, contados da data de aprovação da matéria, sendo que, ao final do referido prazo, o Gestor apresentará um relatório ao Comitê de Investimentos do Fundo que deliberará pela melhor proposta e, após, a submeterá para aprovação da Assembleia de Cotistas.

2. **CUSTOS DA AGE.** Deliberar que todos os custos e despesas operacionais relacionados à convocação, à realização e à formalização da AGE ora requerida serão arcados pelo Fundo, na forma da ressalva prevista na parte final do item 12.4 do Anexo I ao Regulamento.

QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL

Somente poderão responder à essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

As Alternativas A e B são excludentes entre si (isto é, o voto de aprovação da Alternativa A implica a rejeição da Alternativa B, e vice e versa) e apenas serão aprovadas pelo voto da maioria dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal, desde que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) pelo Fundo. Prevalecerá a matéria que detiver o maior número de votos, desde que atingidos os requisitos retro indicados.

O Item 2 (Custos da AGE) serão aprovados por maioria simples dos presentes.

Com as aprovações, o Administrador estará autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia. Assim sendo, **solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, até 02 de outubro de 2026.**

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas poderão exercer o direito de voto, exclusivamente, na forma do questionário via plataforma eletrônica, conforme link enviado aos Cotistas por correio eletrônico, no endereço de e-mails cadastrado junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (sob “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, digitar 14.376.247/0001-11 e então clicar em “Pesquisar”, na página seguinte, clicar em “Atas de Assembleias e Convocações”).

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 8 (oito) dias do encerramento desta Consulta Formal.

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail RI.FundosListados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, administradora do **BM BRSCAN LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

À BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora da **BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 17 de setembro de 2026

Em resposta à Consulta Formal enviada em 17 de setembro de 2026 aos Cotistas do **BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrita no CNPJ sob o nº 14.376.247/0001-11 ("Fundo"), manifesto abaixo meu voto sobre:

1. Venda do Imóvel. Deliberar, entre as alternativas concorrentes e excludentes indicadas abaixo, sobre a venda do Imóvel. As Alternativas A e B não podem ser aprovadas cumulativamente, devendo o Cotista assinalar uma única delas, ou nenhuma.

Alternativa A Venda do Imóvel ao Pátria Escritórios. Aprovar a Venda do Imóvel, nos termos da proposta apresentada pelo Pátria Escritórios, incluindo, sem limitação, o preço, a forma e as condições de pagamento (em moeda corrente nacional e/ou, em parte, mediante a compensação de parcela do preço com as obrigações de integralização assumidas pelo Fundo na subscrição de cotas da 10ª Emissão de Cotas do Pátria Escritórios, observados os termos e condições previstos nos documentos da referida emissão), as condições precedentes, as garantias e as demais disposições ali previstas. Para fins de clareza, a aprovação da presente pauta implica a aceitação dos cotistas das bases de precificação apresentadas pelo Pátria Escritórios, inclusive em relação ao movimento de entrega de ativos (integralização no âmbito da 10ª Emissão de Cotas), para todos os fins.

1.1. Amortização Extraordinária dos Recursos Recebidos. Caso aprovada a Alternativa A do item (1) acima, aprovar, nos termos do item 12.1(o) do Anexo I ao Regulamento, a amortização extraordinária de cotas do Fundo, a ser realizada, após cada recebimento, no menor prazo operacionalmente viável, de acordo com os procedimentos operacionais do Administrador, considerada a necessidade de apuração do preço médio de aquisição das cotas pelos cotistas e os trâmites aplicáveis perante a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, abrangendo: (a) a totalidade do caixa recebido pelo Fundo em decorrência da Venda do Imóvel; e (b) a totalidade dos rendimentos, amortizações e demais valores que venham a ser recebidos pelo Fundo, enquanto detiver as cotas de emissão do Pátria Escritórios eventualmente inscritas no âmbito da Venda do Imóvel, em razão de tais cotas ou recibos; ficando o Administrador, desde já, autorizado a realizar todas as referidas amortizações independentemente da realização de novas assembleias de cotistas;

1.2. Restrição à Negociação das Cotas. Caso aprovada a Alternativa A do item (1) acima, autorizar o Gestor a negociar, em mercado secundário, as cotas de emissão do Pátria Escritórios (Código B3: HGRE11) recebidas pelo Fundo no âmbito da Transação, bem como os respectivos recibos de subscrição, exclusivamente com observância, cumulativa, dos seguintes parâmetros: (a) as alienações somente poderão ser realizadas a preço unitário superior ao valor patrimonial da cota do Pátria Escritórios, considerado, para esse fim, o último valor patrimonial por cota divulgado pelo administrador do Pátria Escritórios anteriormente à data de cada negociação; e (b) o volume financeiro alienado em cada pregão não poderá exceder 20% (vinte por cento) do volume financeiro médio diário negociado (average daily trading volume – ADTV) das cotas do Pátria Escritórios na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, apurado com base nos 20 (vinte) pregões imediatamente anteriores à data de cada negociação; ficando vedada qualquer negociação, alienação, cessão, transferência ou disposição, no todo ou em parte, das referidas cotas ou recibos em desacordo com os parâmetros acima, salvo mediante prévia e expressa deliberação de assembleia especial de cotistas do Fundo especificamente convocada para esse fim. A autorização ora conferida limita-se à alienação em mercado secundário, nos termos acima, sendo vedado ao Gestor e ao Administrador praticar qualquer outro ato relativo às referidas cotas ou recibos, incluindo, sem limitação, onerar, gravar, empenhar, alienar fiduciariamente ou de qualquer forma

constituir garantia sobre tais ativos, bem como celebrar operações de empréstimo, aluguel, derivativos ou quaisquer outros negócios que os tenham por objeto ou referência, salvo mediante prévia e expressa deliberação de assembleia especial de cotistas do Fundo.

1.3. Alteração do Regulamento para Permitir a Titularidade de Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário. Caso aprovada a Alternativa A do item (1) acima, aprovar a alteração do Regulamento do Fundo, notadamente das disposições relativas ao objeto e à política de investimento do Fundo constantes do Anexo I ao Regulamento, para prever expressamente que o Fundo poderá deter cotas de emissão de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação em mercado organizado administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como os respectivos recibos de subscrição, ficando o Administrador autorizado a praticar todos os atos necessários à formalização, ao registro e à divulgação da referida alteração, independentemente da realização de novas assembleias de cotistas, em prazo que assegure sua plena eficácia anteriormente à consumação da Transação. Fica consignado que a titularidade de tais ativos pelo Fundo terá caráter transitório, observados os parâmetros de alienação previstos no item (1.2.) acima e a destinação dos recursos prevista no item (1.1.) acima, não implicando a alteração ora aprovada qualquer autorização para que o Fundo passe a adquirir cotas de fundos de investimento imobiliário em operações distintas da Transação.

O Administrador esclarece aos cotistas que atualmente as cotas do Pátria Escritórios são negociadas a um patamar de aproximadamente 20% (vinte por cento) inferior ao valor patrimonial (conforme informações públicas verificadas na presente data). Nesse sentido, a Administradora esclarece que a pauta em questão poderá limitar o acesso à liquidez pelo Fundo.

Ainda, o Administrador registra que o Comitê de Investimentos do Fundo analisou a proposta de aquisição apresentada pelo Pátria Escritórios e recusou a proposta por unanimidade, recomendando a negociação da proposta pela Gestora, na forma do Anexo C.

Alternativa B Processo Competitivo de Venda. Autorizar a outorga de poderes à Gestora para conduzir um processo estruturado de venda, podendo, para tanto, engajar (às expensas do Fundo) um consultor imobiliário independente, com atuação nacional, de modo a contribuir com a prospecção de eventuais interessados em apresentar uma proposta de aquisição do Imóvel. O Processo Competitivo de Venda terá prazo de até 90 (noventa) dias, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, contados da data de aprovação da matéria, sendo que, ao final do referido prazo, o Gestor apresentará um relatório ao Comitê de Investimentos do Fundo que deliberará pela melhor proposta e, após, a submeterá para aprovação da Assembleia de Cotistas.

- ☐ Alternativa A – Aprovo a Venda do Imóvel ao Pátria Escritórios, nos termos da proposta constante do Anexo A;
- ☐ Alternativa B – Aprovo a instauração do Processo Competitivo de Venda, nos termos do Anexo D;
- ☐ NÃO aprovo nenhuma das alternativas;
- ☐ Abstenho-me de votar.
- ☐ Abstenção de voto, por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

2. Custos da AGE. Deliberar que todos os custos e despesas operacionais relacionados à convocação, à realização e à formalização da AGE ora requerida serão arcados pelo Fundo, na forma da ressalva prevista na parte final do item 12.4 do Anexo I ao Regulamento.

- ☐ **SIM, aprovo** a deliberação;
- ☐ **NÃO, não aprovo** a deliberação;

- | | | |
|--------------------------|--------------------------|---|
| ☐ | ☐ | Abstenho-me de votar. |
| ☐ | ☐ | Abstenção de voto, por estar em situação de conflito de interesses , nos termos da regulamentação aplicável. |

_____, ____ de _____ de 2026.

Assinatura

Nome do Cotista:

CPF/CNPJ:

Anexo A

Proposta Pátria Escritórios

Anexo B
Reglamento

Anexo C

Manifestação do Comitê de Investimentos

Anexo D

Carta do Gestor

CONFIDENCIAL

Ao

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

At.: Rodrigo Ferrari

Praia de Botafogo, 501, 5º andar - Parte, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22250-040

Ref.: Proposta Indicativa para Aquisição

Prezados Senhores,

PATRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 09.072.017/0001-29 (“Fundo Comprador”), neste ato representado por sua administradora fiduciária **BANCO GENIAL S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, CEP 22250-906, inscrito no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55 5, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a exercer a atividade profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, neste ato representada nos termos de seus atos societários, vem apresentar ao **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar - Parte, Botafogo, CEP 22250-040 (“Administradora”), na qualidade de administradora fiduciária do **BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 14.376.247/0001-11 (“Fundo Vendedor”), proposta indicativa de realização de transação (“Proposta”), conforme principais termos e condições indicados abaixo, a fim de atualizar, consolidar e substituir integralmente a proposta enviada em 03/08/2026.

Sendo Fundo Comprador, Fundo Vendedor e Administradora, doravante designados em conjunto como “Partes” ou, individual e indeterminadamente, como “Parte”;

PARTES E TERMOS DA TRANSAÇÃO	
1. FUNDO VENDEDOR	BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA , fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 14.376.247/0001-11.
2. FUNDO COMPRADOR	PATRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA , fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 09.072.017/0001-29.
3. TRANSAÇÃO	A Transação consiste na aquisição, pelo Fundo Comprador, e venda, pelo Fundo Vendedor do Imóvel abaixo definido (“ <u>Transação</u> ”).
4. IMÓVEL	A totalidade das unidades autônomas detidas pelo Fundo Vendedor, correspondentes às salas nº 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108,

	2.801, 2.802, 2.803, 2.804, 2.805, 2.806, 2.807, 2.808, 4.001, 4.002, 4.003, 4.004, 4.005, 4.006, 2.701, 2.702, 2.703, 2.704, 2.705, 2.706, 2.707 da Torre Rio Sul, localizada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Lauro Muller, 116, Botafogo, descritas e caracterizadas, respectivamente, nas matrículas nº 18.206, 18.211, 17.871, 17.876, 18.371, 18.391, 17.881, 17.886, 18.411, 18.421, 17.561, 17.566, 17.841, 17.846, 17.571, 17.576, 18.296, 18.301, 17.656, 18.071, 18.076, 17.661, 18.236, 18.241, 17.931, 17.936, 18.386, 18.406, 17.941, todas do 3º Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro (" <u>Imóvel</u> ").
5. LOCAÇÕES	O Imóvel encontra-se atualmente locado a terceiros (" <u>Locatários</u> "), com contratos de locação vigentes (" <u>Contratos de Locação</u> ").
6. PREÇO DE AQUISIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO	O preço de aquisição total da Transação a ser pago pelo Fundo Comprador ao Fundo Vendedor é de R\$ 107.483.000,00 (cento e sete milhões quatrocentos e oitenta e três mil reais) ("<u>Preço de Aquisição</u>"), devendo ser pago em duas parcelas, sendo a primeira, paga na Data de Fechamento, equivalente a 70% (setenta por cento) do Preço de Aquisição ("<u>Primeira Parcela</u>") e a segunda parcela, com vencimento em 180 (cento e oitenta) dias contado da Data de Fechamento, equivalente a 30% (trinta por cento) do Preço de Aquisição ("<u>Segunda Parcela</u>"). O Fundo Comprador realizará oferta pública de distribuição de cotas de sua emissão ("<u>Cotas</u>"), nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("<u>Oferta</u>"), destinada exclusivamente a investidores profissionais, sendo certo que as Cotas serão emitidas por valor equivalente ao respectivo valor patrimonial do Fundo Comprador apurado à época da Oferta, com a finalidade de captação de recursos para o pagamento da Primeira Parcela, ficando desde já estabelecido que os termos e condições específicos da Oferta serão oportunamente definidos pelo Fundo Comprador. Observado o disposto acima, a Primeira Parcela será paga pelo Fundo Comprador ao Fundo Vendedor por uma das seguintes formas, a critério do Fundo Comprador, de acordo com as condições abaixo: (a) <u>Pagamento Integral em Moeda Corrente</u>: caso, como resultado da captação da Oferta, haja recursos em volume suficiente para pagamento da Primeira Parcela, considerando ainda outras necessidades de caixa do Fundo Comprador, a Primeira Parcela será integralmente paga em moeda corrente nacional; ou (b) <u>Pagamento Híbrido em Moeda Corrente e Compensação</u>: caso, como resultado da captação da Oferta, não haja recursos em volume suficiente para o pagamento integral da Primeira Parcela na forma indicada na alínea (a) acima, será facultado ao Fundo Comprador efetuar, o pagamento de 40% (quarenta por cento) do Preço de Aquisição mediante a emissão de 293.189 (duzentas e noventa e três mil cento e

	oitenta e nove) novas Cotas do Fundo Comprador, com valor unitário de R\$ 146,64 (cento e quarenta e seis reais e sessenta e quatro centavos), totalizando R\$ 42.993.234,96 (quarenta e dois milhões novecentos e noventa e três mil duzentos e trinta e quatro reais e noventa e seis centavos) a serem subscritas pelo Fundo Vendedor, nos termos da Oferta, cuja obrigação de integralização será compensada com o crédito decorrente da alienação do Imóvel, devendo o valor remanescente da Primeira Parcela, no montante de R\$ 32.244.865,04 (trinta e dois milhões duzentos e quarenta e quatro mil oitocentos e sessenta e cinco reais e quatro centavos), ser pago em moeda corrente nacional. O Fundo Comprador deverá notificar o Fundo Vendedor informando sobre a modalidade de pagamento da Primeira Parcela escolhida, entre as descritas na alínea (a) e (b) acima, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis contados do Fechamento. O pagamento da Segunda Parcela deverá ser feito em moeda corrente nacional, no montante de R\$ 32.244.900,00 (trinta e dois milhões duzentos e quarenta e quatro mil e novecentos reais), que será corrigido monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, calculada desde a data de aprovação desta Proposta na AGC (conforme adiante definido) até a data de seu efetivo pagamento. O Preço de Aquisição foi calculado considerando que o Imóvel será transferido livre e desembaraçado de ônus, dívidas, contingências e restrições, observado o disposto no Item 11 abaixo.
7. AUDITORIAS	A conclusão da Transação ficará condicionada à realização pelo Fundo Comprador de auditoria legal, técnica, ambiental e condominial do Imóvel, do condomínio em que se insere, dos Contratos de Locação, do Fundo Vendedor, dos antecessores da propriedade do Imóvel e da cadeia dominial dos últimos 20 (vinte) anos ("<u>Auditorias</u>"). Cada uma das Partes deverá se comprometer a utilizar os seus melhores esforços e boa-fé, bem como cooperar para facilitar a conclusão das Auditorias, observado os prazos definidos abaixo. O Fundo Vendedor deverá garantir ao Fundo Comprador, e aos terceiros indicados pelo Fundo Comprador, o livre acesso ao Imóvel, de forma a permitir a execução e conclusão das Auditorias, devendo o Fundo Comprador informar ao Fundo Vendedor e à Gestora a realização de visitas ao Imóvel com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis. Para realização das Auditorias, no caso de aceite da Proposta, o Fundo Vendedor deverá disponibilizar ao Fundo Comprador e seus assessores, no prazo indicado no Item 12 abaixo, os documentos a serem solicitados oportunamente pelo

	Fundo Comprador. A solicitação de documentos pelo Fundo Comprador poderá ser complementada e detalhada a qualquer tempo, devendo o Fundo Vendedor, nessa hipótese, disponibilizar os respectivos documentos e informações adicionais no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da referida solicitação complementar. Eventuais detalhes procedimentais não definidos nesta Proposta serão definidos pelas Partes em boa-fé após o aceite desta Proposta.
8. CONDIÇÕES PRECEDENTES	O Fechamento (conforme adiante definido) ficará condicionada à satisfação, ou renúncia expressa pelo Fundo Comprador, conforme aplicável, das seguintes condições precedentes (“<u>Condições Precedentes</u>”): (i) <u>Aprovação da Proposta</u>: aprovação desta Proposta pelo Fundo Vendedor; (ii) <u>Conclusão das Auditorias</u>: conclusão das Auditorias em termos satisfatórios ao Fundo Comprador; (iii) <u>Não Exercício do Direito de Preferência pelos Locatários</u>: apresentação, pelo Fundo Vendedor, da renúncia expressa de cada um dos Locatários ao exercício do direito de preferência na aquisição do Imóvel, ou comprovação inequívoca de que transcorreu, sem manifestação, o prazo legal para exercício de tal direito, nos termos da legislação aplicável; (iv) <u>Oferta</u>: implementação, em termos satisfatórios ao Fundo Comprador, da Oferta e da captação de recursos necessários ao pagamento da Primeira Parcela, inclusive, se aplicável à estrutura de pagamento adotada pelo Fundo Comprador, a emissão, subscrição, integralização e compensação das Cotas, bem como a obtenção de todas as aprovações societárias, contratuais, regulatórias e operacionais necessárias perante a CVM, a B3, a administradora, a gestora, o escriturador, o coordenador da Oferta e demais prestadores de serviços envolvidos, conforme aplicável; e (v) <u>Aprovação do Fundo Comprador</u>: aprovação da Transação e da Oferta pelo Fundo Comprador e respectivos comitês e órgãos internos competentes, conforme aplicável. As Condições Precedentes deverão ser verificadas, satisfeitas ou, conforme o caso, renunciadas expressamente pelo Fundo Comprador no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da aprovação desta Proposta, prorrogáveis automaticamente por períodos sucessivos de 45 (quarenta e cinco) dias, até a realização do Fechamento ou a comunicação, pelo Fundo Comprador ao Fundo Vendedor, da rescisão desta Proposta em razão da não satisfação de qualquer

	das Condições Precedentes. Concluída a satisfação das Condições Precedentes, o Fundo Comprador deverá notificar o Fundo Vendedor, por escrito, informando sobre a satisfação e/ou a renúncia das Condições Precedentes, conforme o caso (“<u>Notificação de Prosseguimento</u>”), nos termos da Cláusula 14 abaixo.
9. FECHAMENTO	Caso esta Proposta seja aprovada nos termos do Item 10 abaixo, e desde que satisfeitas e/ou renunciadas as Condições Precedentes, conforme Item 8 acima, a Transação deverá ser formalizada pelas Partes em até 5 (cinco) dias contados do envio, pelo Fundo Comprador ao Fundo Vendedor, da Notificação de Prosseguimento, mediante a lavratura de escritura pública de compra e venda do Imóvel, nos termos e condições da minuta anexa a esta Proposta como Anexo I (“<u>Escritura</u>”). Por meio da Escritura, o Fundo Comprador adquirirá a propriedade do Imóvel, com a transferência, pelo Fundo Vendedor ao Fundo Comprador, de todos os direitos relativos ao Imóvel, inclusive a posse (que será indireta, no caso de Imóvel com Contratos de Locação vigente), mediante o pagamento, pelo Fundo Comprador, da Primeira Parcela, integralmente em moeda corrente nacional ou mediante a integralização de novas Cotas do Fundo Comprador, na forma prevista na alínea (b) do Item 6 acima. A Escritura prevê a constituição de alienação fiduciária sobre o Imóvel, em garantia do pagamento, pelo Fundo Comprador ao Fundo Vendedor, da Segunda Parcela, de acordo com as disposições do Anexo I.
10. APROVAÇÃO DA PROPOSTA PELO FUNDO VENDEDOR	Recebida esta Proposta, que é firme, completa e economicamente relevante, a Administradora tem o dever de analisá-la à luz dos melhores interesses do Fundo Vendedor e de seus cotistas, sendo a melhor prática publicar, até o dia útil seguinte à data de recebimento desta Proposta, antes da abertura do mercado, fato relevante informando aos cotistas do Fundo Vendedor e ao mercado em geral sobre o recebimento desta Proposta e os próximos passos a serem seguidos, incluindo a convocação de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“<u>AGC</u>”), a qual deverá ser realizada após 15 (quinze) dias da sua convocação, na forma do regulamento do Fundo Vendedor. Independentemente da divulgação do fato relevante pelo Fundo Vendedor, não existe qualquer restrição à divulgação da presente Proposta, por qualquer das Partes, a quaisquer terceiros. A AGC deverá deliberar sobre a Proposta aqui apresentada em sua íntegra, incluindo seu anexo, termos e condições, os quais deverão ser objeto de um único ato de aprovação pelos cotistas do Fundo Vendedor, sem ressalvas ou condicionantes. A deliberação sobre a Proposta deverá, ainda, incluir os atos necessários para a implementação da Transação, forma de pagamento e demais termos e condições aqui previstos, sendo vedada a aprovação parcial ou fracionada de itens isolados desta Proposta, dissociados dos demais termos e

condições nela previstos. Observados os respectivos quóruns, a aprovação da Proposta deverá determinar os passos a serem seguidos e os atos a serem praticados pela Administradora e pela Gestora para que o Fundo Vendedor conclua a Transação com o Fundo Comprador.

Assim, mediante o recebimento desta Proposta, a Administradora deverá (i) publicar o fato relevante informando o recebimento da Proposta, que será enviada para apreciação em AGC; (ii) convocar a AGC e disponibilizar a íntegra desta Proposta e seu anexo aos cotistas do Fundo Vendedor, juntamente com o edital de convocação; e (iii) realizar a AGC, independentemente da conclusão da análise da Gestora sobre a Proposta.

Caso haja a aprovação da Proposta na AGC, tal aprovação implicará na obrigação de cada uma das Partes, conforme indicado abaixo, de tomar todas as providências necessárias para efetivação da Transação, em observância aos prazos indicados, incluindo:

Prazo	Providência	Responsável
Até 11/09/2026	(ii) Convocar AGC	Administradora
Em 15 dias do cumprimento do item (ii) acima	(iii) Deliberar Proposta em AGC	Administradora
Dia útil seguinte à aprovação desta Proposta em AGC	(iv) Assinar a presente Proposta	Administradora
Dia útil seguinte à aprovação desta Proposta em AGC	(v) Abertura de Data Room com Documentos para as Auditorias	Gestora
5 dias úteis da solicitação do Fundo Comprador	(vi) Disponibilizar os respectivos documentos e informações adicionais	Gestora
Dois dias úteis da solicitação do Fundo Comprador	(vii) Autorizar visitas técnicas ao Imóvel, inclusive por parte de eventuais terceiros contratados pelo Fundo Comprador, sua administradora ou gestora, para fins de avaliação técnica do Imóvel	Gestora
Até 5 dias úteis da aprovação da Proposta em AGC	(viii) Envio das cartas de direito de preferência aos Locatários, conforme minuta-padrão a ser acordada entre o Fundo Vendedor e o Fundo Comprador	Gestora

	Em até 5 dias do envio da Notificação de Prosseguimento	(ix) Lavratura da Escritura	Administradora Administrador do Fundo Comprador
11. PREMISSAS	Todos os termos e condições da Proposta foram baseados nas seguintes premissas, que devem ser entendidas como essenciais à Transação e à formação do Preço de Aquisição: (i) <u>Validação de Informações.</u> Todas as informações apresentadas nesta Proposta foram obtidas com base nas informações disponíveis ao Fundo Comprador, constantes das divulgações realizadas pelo Fundo Vendedor, e indicados nesta Proposta, podendo sofrer variações em razão da validação, pelo Fundo Comprador, das novas informações que venham a ser disponibilizadas ao Fundo Comprador, pelo Fundo Vendedor, no decorrer da Transação; (ii) <u>Não há Corretagem Imobiliária.</u> O Fundo Comprador não contratou ou foi assistido por nenhuma corretora ou recebeu qualquer tipo de assessoria imobiliária na Transação e não há qualquer tipo de taxa, corretagem ou <i>fee</i> devido a qualquer terceiro pela compra do Imóvel; (iii) <u>Quebra de Contrato.</u> A Proposta aqui apresentada bem como a conclusão da Transação não impactará ou causará a quebra de quaisquer contratos ou vencimento antecipado de quaisquer dívidas pelo Fundo Vendedor; (iv) <u>Autorização de Órgãos Governamentais.</u> Exceto por eventual necessidade de apresentação da Transação para análise dos órgãos antitruste brasileiros, o que será analisado em conjunto pelo Fundo Comprador e pela Administradora durante as Auditorias, não haverá necessidade de autorizações prévias ou posteriores de órgãos governamentais com relação à Transação; (v) <u>Receitas e Despesas.</u> As receitas e despesas decorrentes do Imóvel, incluindo valores de aluguéis e quaisquer obrigações de pagamento de aquisição ainda devidas a eventuais vendedores anteriores, passarão a ser direitos e obrigações do Fundo Comprador na data de fechamento da Transação, sendo que o valor total das obrigações de pagamento vencidas ou vincendas que venham a ser assumidas pelo Fundo Comprador serão descontadas do Preço de Aquisição; (vi) <u>Inadimplência ou Renegociação dos Contratos de Locação.</u> Não há		

	inadimplência, carências ou descontos financeiros nos Contratos de Locação que não tenham sido divulgadas ao mercado. As renegociações e renovações de contratos com os Locatários estão seguindo as práticas usuais de mercado a serem verificadas pelo Fundo Comprador; (vii) <u>Controle do Imóvel</u>. Nenhuma das unidades autônomas do Imóvel é detida pelo Fundo Vendedor em copropriedade ou explorada sob qualquer forma associativa com terceiros; (viii) <u>Condução Normal dos Negócios</u>. Após o recebimento desta Proposta e até o fechamento da Transação, a Administradora deve continuar prestando seus serviços ao Fundo Vendedor com a mesma diligência e da forma como vinham prestando até o momento, mantendo o curso normal dos negócios do Fundo Vendedor em todos os seus aspectos; (ix) <u>Situação Jurídica do Imóvel e do Fundo Vendedor e Alocação de Responsabilidades</u>. No que diz respeito à situação jurídica do Imóvel e do Fundo Vendedor: - todas as contingências e passivos relativos ao Imóvel, incluindo ações judiciais, arbitragens ou questões de regularização imobiliária, regulatória, cadastral, tributária, ambiental ou ao rendimento proveniente dos Contratos de Locação estão completas, precisas, corretas e suficientemente detalhadas nos documentos preparados pelo Fundo Vendedor e/ou pela Administradora, apresentados à CVM, e divulgados publicamente e periodicamente ao mercado; - exceto pelas questões divulgadas na forma do subitem (a) anterior, não há (b.1) contingências e passivos relacionados ao Fundo Vendedor e seus antecessores na cadeia dominial; (b.2) dívidas, ônus, gravames, passivos e contaminações ambientais, falta ou irregularidade de licenças, vícios construtivos ou necessidade de realização de reparos e serviços de manutenção já conhecidos que demandem investimento (CAPEX) em relação ao Imóvel; ou (b.3) litígios ou riscos à continuidade dos Contratos de Locação e à preservação do fluxo de recebíveis deles derivados, o que deve, em conjunto com outras condições e premissas tratadas nesta Proposta, ser entendido como condição essencial à Transação; - qualquer valor (c.1) apurado em razão da frustração de uma ou mais das premissas deste item (ix), (c.2) devido em razão de atos,
--	--

	fatos ou causas anteriores ao fechamento da Transação ou (c.3) identificados no curso das Auditorias serão de responsabilidade exclusiva do Fundo Vendedor e poderão ser descontados (ajuste de preço) do Preço de Aquisição, nos termos desta Proposta, mediante demonstrativo apresentado pelo Fundo Comprador da ocorrência e respectivo valor de saneamento, observado que o desconto total decorrente desta alínea (c) ficará limitado ao valor máximo correspondente a 2% (dois por cento) do Preço de Aquisição ("<u>Limite de Ajuste de Preço</u>"), ficando desde já certo e ajustado que os descontos praticados dentro do Limite de Ajuste de Preço serão considerados automaticamente aprovados para todos os fins desta Proposta e não dependerão de nova deliberação ou manifestação dos cotistas do Fundo Vendedor em AGC; e d. nesse sentido, a Escritura irá estabelecer mecanismos de alocação de responsabilidades, indenização e ressarcimento, observados os seguintes parâmetros: (d.1) todos e quaisquer direitos, obrigações, responsabilidades, ônus, passivos e contingências, de qualquer natureza, conhecidos ou não, relacionados ao Imóvel, aos Contratos de Locação ou ao Fundo Vendedor, que decorram de atos comissivos ou omissivos e fatos verificados até a data do Fechamento da Transação, inclusive aqueles identificados após o Fechamento, serão de exclusiva e integral responsabilidade do Fundo Vendedor até a sua liquidação; e (d.2) a partir do Fechamento da Transação, caberão ao Fundo Comprador os direitos, créditos, frutos, receitas, obrigações, custos, despesas e responsabilidades relativos ao Imóvel que tenham efeito caixa a partir do fechamento (inclusive).
12. MULTAS	O atraso no cumprimento, por qualquer das Partes, de qualquer obrigação de natureza não pecuniária prevista nesta Proposta dentro do seu respectivo prazo sujeitará a Parte infratora ao pagamento de multa não compensatória correspondente a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por dia de atraso, contado da data em que era devida a obrigação ou, na ausência de prazo específico, em 2 (dois) dias úteis contados do recebimento, pela Parte infratora, de notificação da Parte credora da obrigação exigindo o seu cumprimento, até o efetivo e integral cumprimento da obrigação, sem prejuízo (i) da exigibilidade do cumprimento específico da obrigação inadimplida e (ii) da reparação de eventuais perdas e danos efetivamente incorridos. Na hipótese de a Parte infratora ser o Fundo Vendedor, o Fundo Comprador poderá, a seu exclusivo critério, descontar o valor da multa devida diretamente do Preço de Aquisição, mediante comunicação prévia e por escrito ao Fundo Vendedor.

	Sem prejuízo do disposto no parágrafo acima, caso o Fundo Vendedor deixe de comparecer, injustificadamente, ao Fechamento para a lavratura da Escritura, ficará sujeito ao pagamento, em favor do Fundo Comprador, de multa não compensatória correspondente a R\$ 277.000,00 (duzentos e setenta e sete mil reais) por dia de atraso, contado da data em que deveria ocorrer o Fechamento até a efetiva lavratura da Escritura, sem prejuízo, em qualquer caso, (a) da exigibilidade do cumprimento específico da obrigação de comparecimento e assinatura da Escritura, inclusive mediante adjudicação compulsória do Imóvel, e (b) da reparação de eventuais perdas e danos suplementares apurados. As multas previstas acima estarão limitadas a 2% (dois por cento) do Preço de Aquisição. Em caso de inadimplemento, por qualquer das Partes, de qualquer obrigação de natureza pecuniária prevista nesta Proposta, incidirão sobre o valor devido e não pago, desde o respectivo vencimento até a data do efetivo pagamento, cumulativamente, multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida, atualizado monetária pela variação positiva do IPCA e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados <i>pro rata die</i>.
13. EXCLUSIVIDADE	A aprovação da presente Proposta na AGC representará, de maneira automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, a concessão, pelo Fundo Vendedor ao Fundo Comprador, de exclusividade com relação à Transação, desde a aprovação da presente Proposta na AGC até o Fechamento ("<u>Período de Exclusividade</u>"). Dessa forma, o Fundo Vendedor compromete-se a, durante o Período de Exclusividade, não iniciar tratativas ou entendimentos ou de qualquer forma discutir, negociar ou celebrar qualquer acordo ou compromisso que vise ou trate, direta ou indiretamente, o Imóvel, ou de negócio que envolva, direta ou indiretamente, total ou parcialmente, a disposição do Imóvel ou que, de qualquer outra forma, possa ser prejudicial à Transação, sem a anuência do Fundo Comprador, sob pena de arcar com as perdas e danos daí decorrentes.
14. NOTIFICAÇÕES	Todos os avisos, notificações, citações, intimações e outras comunicações referentes a esta Proposta, deverão ser feitos por escrito e entregues por carta registrada, courier, em mãos, ou enviados por e-mail (nesse caso, mediante confirmação de recebimento), para os seguintes endereços: Se para o Fundo Comprador: A/C: Rodrigo de Godoy Endereço: Praia de Botafogo, nº 228, 9º andar, Rio de Janeiro – RJ, CEP 22250-906 e-mail: rodrigo.godoy@genial.com.vc / juridicoadministradora@genial.com.vc Com cópia para:

	Pátria Investimentos Ltda. A/C: Transações RE/ Legal RE Endereço: Avenida Cidade Jardim, 803, 9º andar, Itaim Bibi, São Paulo – SP, CEP 01453-000 Telefone: (11) 3039-9000 E-mail: transacoes.re@patria.com / legal.re@patria.com Se para a Administradora e/ou para o Fundo Vendedor: A/C: Rodrigo Ferrari E-mail: OL-FII-RI@btgpactual.com / OL-Juridico-Imobiliario@btgpactual.com / OL-RI-Fundos-PSF@btgpactual.com / ri.fundoslistados@btgpactual.com / Rodrigo.Ferrari@btgpactual.com Nenhuma das Partes poderá alegar desconhecimento, ou não recebimento de qualquer comunicação que tenha sido dirigida, endereçada e remetida da forma acima mencionada, sendo que nenhuma delas poderá alegar desconhecimento se, tendo mudado seu endereço, não tiver notificado a outra Parte de tal circunstância, e do novo endereço.
15. LEGISLAÇÃO ANTICORRUPÇÃO	Cada Parte deve conduzir seus negócios em conformidade com a legislação anticorrupção aplicável, bem como ter instituído e mantido, e, ainda, continuar a manter políticas e procedimentos elaborados para garantir a contínua conformidade com referidas normas e por meio do compromisso e da garantia mencionada aqui.
16. VALIDADE DA PROPOSTA	Esta Proposta é válida por 60 (sessenta) dias contados de seu envio pelo Fundo Comprador ao Fundo Vendedor para o e-mail e nos termos indicados no Item 15 acima. Mediante aprovação desta Proposta na AGC, esta passa a vincular as Partes em todos os seus termos e condições, observado que a consumação da Transação permanecerá sujeita à implementação das Condições Precedentes e à lavratura da Escritura.
17. LEI APLICÁVEL E RESOLUÇÃO DE CONFLITO	A constituição, a validade e interpretação desta Proposta e a Escritura serão regidos de acordo com as leis da República Federativa do Brasil. Qualquer conflito relativo a esta Proposta e/ou à Escritura ou resultante da relação deles advinda será dirimida no Foro da Comarca da Cidade de São Paulo/SP, renunciando as Partes a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja.
18. ASSINATURA ELETRÔNICA	As Partes acordam que esta Proposta poderá ser por elas assinada eletronicamente, porém não necessariamente por meio dos certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileiras – ICP-Brasil, nos termos do artigo 10, parágrafo 2º da Medida Provisória 2.200-2, de 24

	de agosto de 2001. As Partes acordam também que esta Proposta presumir-se-á autêntica e verdadeira, consentindo, autorizando, aceitando e reconhecendo neste ato como válida qualquer forma de prova de autenticidade das Partes signatárias desta Proposta por meio das correspondentes assinaturas eletrônicas nela subscritas, observado que qualquer forma de registro eletrônico será suficiente para sua veracidade, autenticidade, integridade, validade e eficácia, assim como para a respectiva vinculação das Partes a seus termos. As Partes também concordam que a assinatura eletrônica desta Proposta não obsta ou prejudica sua exequibilidade e validade. O aceite desta Proposta produz efeitos na data de sua aprovação pelos cotistas do Fundo Vendedor em AGC.
--	---

Assim, sendo estes os termos da Proposta, o Fundo Comprador se coloca à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

São Paulo, 9 de setembro de 2026.

(Página de assinatura da Proposta de aquisição do Imóvel encaminhada pelo Patria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ao BTG Pactual Serviços Financeiros S/A Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

Assinado por:

Camilla Donati

0872C5D1A6B54BB...

Assinado por:

Cintia Santana

96B043B6B4B9437...

PATRIA ESCRITÓRIOS – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA,
representado por **BANCO GENIAL S.A.**

De acordo:

BM BRSCAN LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA representado por **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

TESTEMUNHAS:

1.Nome:

CPF:

2. Nome:

CPF:

Anexo I

Escritura de Venda e Compra

ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA IMOBILIÁRIA COM CONSTITUIÇÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA¹

S A I B A M quantos esta Escritura Pública de Venda e Compra Imobiliária com Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia (“Escritura”) virem, que no dia [•] do mês de [•] do ano de [•] ([•]/[•]/[•]), nesta Cidade de [•], Estado de [•], perante mim, escrevente habilitado do [•]º Tabelião de Notas da Comarca de [•], Estado de [•], comparecem as seguintes partes, entrei si justas e contratadas, a seguir denominadas, em conjunto, “Partes” e individual e indistintamente “Parte”, cujas assinaturas são colhidas sob a forma, nas datas e locais indicados ao final deste ato, a saber:

de um lado, na qualidade de vendedor e credor fiduciário, doravante denominado “Parte Vendedora” ou “Parte Credora Fiduciária”, [Razão Social], fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica perante o Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº [•], regido pelo seu regulamento devidamente publicado perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), pela Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alteradas, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, neste ato devidamente representado por sua administradora [Razão Social], [tipo societário], inscrita no CNPJ sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [•], devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº [•], de [data], com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de [•] (“JCE”) sob o Número de Identificação do Registro de Empresas (“NIRE”) nº [•], por sua vez, neste ato representada nos termos do artigo [•]º de seu [Contrato/Estatuto] Social, conforme sua [•]ª e última alteração e consolidação objeto [da Ata de Assembleia / do Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Contrato Social] datado de [data], arquivado na [•] em [data], sob o nº [•], por seu [cargo], [Nome Completo], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador da cédula de identidade nº [•], emitida pela [•], inscrito no CPF sob o nº [•], com endereço eletrônico [•] e endereço comercial na sede da sociedade que ora representa;²

e, de outro lado, na qualidade de comprador e devedor fiduciante, doravante denominado “Parte Compradora” ou “Parte Devedora Fiduciante”, [Razão Social], fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº [•], regido pelo seu regulamento devidamente publicado perante a CVM, pela Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993 e Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alteradas, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, neste ato devidamente representado por sua administradora [Razão Social], [tipo societário], inscrita no CNPJ sob o nº [•], com sede na Cidade de [•], Estado de [•], na [•], devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração fiduciária de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº [•], de [data], com seus atos constitutivos registrados na Junta Comercial do Estado de [•] (“JCE”) sob o NIRE nº [•], por sua vez, neste ato representada nos termos do artigo [•]º de seu [Contrato/Estatuto] Social, conforme sua [•]ª e última

¹ **Nota à Minuta:** minuta sujeita à revisão e eventuais ajustes pelo Cartório de Notas responsável pela sua lavratura, a ser escolhido pela Parte Compradora.

² **Nota à Parte Vendedora:** necessário encaminhar os atos constitutivos atualizados, os documentos comprobatórios de representação legal e atos autorizativos necessários à alienação do Imóvel, conforme aplicável.

alteração e consolidação objeto [da Ata de Assembleia / do Instrumento Particular de Alteração e Consolidação do Contrato Social] datado de [data], arquivado na [•] em [data], sob o nº [•], por seu [cargo], [Nome Completo], [nacionalidade], [estado civil], [profissão], portador da cédula de identidade nº [•], emitida pela [•], inscrito no CPF sob o nº [•], com endereço eletrônico [•] e endereço comercial na sede da sociedade que ora representa.

DA IDENTIDADE E DA CAPACIDADE DAS PARTES. A verificação da regularidade da representação das Partes e a identificação dos presentes foram feitas em vistas aos documentos supracitados e neste ato exibidos nas formas autorizadas pelas normas aplicáveis, estando os presentes plenamente capazes e em gozo de perfeito juízo e entendimento, ao que dou fé pública. Os referidos representantes declararam, em relação às sociedades que ora representam, sob responsabilidade pessoal, que não existem outros atos societários mais atuais aos retro indicados ou que de algum modo os alterem. Os presentes declaram que todos os dados de qualificação pessoal acima mencionados são verdadeiros e estão atualizados.

DA FINALIDADE DO ATO. As Partes declararam que é da vontade delas a celebração da compra e venda e da constituição de alienação fiduciária em garantia sobre o Imóvel infra definido, nos termos e condições definidos abaixo.

1. CAPÍTULO PRIMEIRO – DO IMÓVEL.

1.1. Descrição. A Parte Vendedora é única proprietária e legítima possuidora, a justo título e boa-fé, do [descrição do imóvel], localizado na [endereço], objeto da matrícula nº [•] do [•]º Ofício de Registro de Imóveis de [•], cadastrado perante a Prefeitura do Município de [•], sob contribuinte nº [•], apresentando, para o presente exercício, valor venal de R\$ [•] ([•]) (“Imóvel”), adquirido pela Parte Vendedora nos termos da [título aquisitivo], registrada em [data] sob R. [•] da [matrícula].

1.1.1. Correção da Descrição. As Partes autorizam o Oficial do Registro de Imóveis a corrigir eventual inconsistência entre a descrição do Imóvel na Cláusula 1.1 acima e a sua descrição na respectiva matrícula, com base no princípio registral da especialidade objetiva, nos termos da Lei Federal nº 6.015/1973 (“Lei nº 6.015”), em seus artigos 176 e seguintes, para que não haja necessidade de retificação e ratificação desta Escritura em razão da inconsistência na descrição do Imóvel.

1.2. Condomínio. O Imóvel está submetido ao regime de condomínio [edifício] do Condomínio [denominação] (“Condomínio”), nos termos da Convenção de Condomínio, datada de [data], e registrada sob nº [•] do Livro 3 do [•]º Ofício de Registro de Imóveis de [•] em [data] (“Convenção de Condomínio”).

1.2.1. No que diz respeito ao Condomínio, a Parte Vendedora declara que não existem pendências relacionadas à sua construção ou regularização, tampouco existe a necessidade de realização, assim como não está em curso e/ou não estão pendentes de execução, pelos respectivos condôminos, coproprietários ou pelo Condomínio, quaisquer obras, ampliações, reformas, benfeitorias, expansões, manutenções ou qualquer outro tipo de modificação ou intervenção

no Imóvel e/ou no Condomínio, exceto por atividades de manutenção ou conservação ordinárias e rotineiramente feitas em razão da operação do Condomínio.

1.3. Ônus. O Imóvel está completamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, voluntário ou involuntário, gravames, litígios, direitos de terceiros, passivos de qualquer natureza, hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, concessão de direito de uso, usufruto, anticrese, servidão, direito de superfície, fideicomisso, direito de garantia, opção, depósito vinculado, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, encargo, bloqueio, arrolamento, arresto, sequestro, penhora, inclusive sob condição ou sobre a propriedade superveniente, encargos reais, obrigacionais ou pessoais, dívidas, dívidas, impostos, taxas (inclusive condominiais), foro, ações reais e reipersecutórias ou outras pendências de qualquer natureza, incluindo contingências e/ou restrições de natureza cível, fiscal, administrativa, ambiental e urbanística, bem como quaisquer outros fatos que impeçam ou prejudiquem a livre disponibilidade do Imóvel, encontrando-se o Imóvel quite para com os tributos, impostos, taxas, foro, tarifas e demais contribuições sobre ele incidentes (“Ônus”), com exceção **(i)** do Contrato de Locação, mencionado a seguir, e **(ii)** [eventuais Ônus relacionados ao Imóvel] [(“Ônus Existentes”)].

1.3.1. Locação. O Imóvel é objeto do [Contrato de Locação] (“Contrato de Locação”), celebrado em [data], entre a Parte Vendedora, na qualidade de locadora, e a [qualificação da locatária], na qualidade de locatária (“Locatária”), com prazo de vigência até [data], registrado e averbado na matrícula do Imóvel sob R.[•]/[•] em [data] e Av.[•]/[•] em [data] respectivamente (“Locação”).

2. CAPÍTULO SEGUNDO – DA VENDA E COMPRA.

2.1. Transação. Pela presente Escritura e na melhor forma de direito, a Parte Vendedora vende, como de fato vendido tem, e a Parte Compradora compra, como de fato comprado tem, o Imóvel, em caráter irrevogável e irretratável (“Transação”), pelo preço total, certo e ajustado de R\$ [•] ([•]) (“Preço de Aquisição”).

2.1.1. Patrimônio do Fundo. O Imóvel ora adquirido pela Parte Compradora fica fazendo parte do patrimônio especial do fundo de investimento imobiliário, sendo mantido sob a propriedade fiduciária da respectiva administradora, enquanto instituição administradora do fundo de investimento imobiliário, sendo certo que, nos termos da Lei Federal nº 8.668/1993, artigo 7º, o Imóvel (i) não se comunica com o patrimônio da administradora, assim como não se comunica a esta os frutos e rendimentos dele, (ii) não integra o ativo da administradora, (iii) não responderá direta ou indiretamente por qualquer obrigação da administradora, (iv) não comporá qualquer lista de bens e direitos da administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, (v) não pode ser dado em garantia de débito de operação da instituição administradora, (vi) não deverá ser passível de execução por quaisquer credores da administradora, por mais privilegiados que possam ser, e (vii) não pode ser objeto de quaisquer ônus reais, exceto para garantir obrigações assumidas pelo fundo de investimento imobiliário ou por seus cotistas.

2.2. Transferência de Domínio. A Parte Vendedora transfere à Parte Compradora, nesta data, sem qualquer restrição, exceto pela Locação, toda a propriedade, posse, domínio, direitos e ações sobre o Imóvel, para que dele a Parte Compradora possa usar, gozar, fruir e dispor livremente como bem e melhor lhe convier, obrigando-se a Parte Vendedora, por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer esta Transação prevalecer e se manter sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção na forma da lei, observado o disposto na Cláusula 6.1.1.(vi) abaixo.

2.3. Encargos. A Parte Vendedora permanecerá exclusivamente responsável por quaisquer débitos, obrigações, passivos, contingências, multas, penalidades, tributos, encargos, reclamações, demandas judiciais ou administrativas cujo fato gerador tenha ocorrido até a presente data ("Encargos"), bem como quaisquer outros Ônus decorrentes de fatos, atos, omissões ou eventos ocorridos até a presente data, obrigando-se a defender, ressarcir e manter a Parte Compradora indene de quaisquer perdas, custos e despesas comprovadamente incorridos em razão de tais fatos, ainda que apurados, exigidos ou reclamados após a transferência da propriedade, sem prejuízo do seu direito de regresso contra terceiros. A Parte Compradora, por sua vez, passará a ser responsável por todos os Encargos, cujo fato gerador ocorra após a presente data, bem como quaisquer outros Ônus decorrentes de fatos, atos, omissões ou eventos que ocorram após a presente data, ainda que lançados em nome da Parte Vendedora ou de terceiros, sem prejuízo do seu direito de regresso contra terceiros.

2.4. Locação. No que diz respeito à Locação, a Parte Vendedora declara que foi devidamente outorgada à Locatária a oportunidade de exercer o direito de preferência na aquisição do Imóvel, nos mesmos termos e condições do negócio jurídico objeto desta Escritura, em consonância com a Lei Federal nº 8.245/1991 ("Lei nº 8.245"), mediante o envio de notificação aos representantes legais da Locatária em [data], tendo a Locatária renunciado a esse direito [expressamente, mediante envio de contranotificação em [data]] ou [tacitamente, diante do decurso do prazo legal para o seu exercício pela Locatária em [data]].

2.4.1. Valores Locatícios. A partir da data desta Escritura, a Parte Compradora se sub-roga em todos os direitos e prerrogativas de locadora decorrentes do Contrato de Locação, incluindo a integralidade dos aluguéis, garantia locatícia, depósitos, direitos creditórios vincendos e demais acessórios relativos a tal Contrato de Locação, ainda que digam respeito ao período anterior a esta data, incluindo, mas não se limitando, em relação a receitas de locação e quaisquer créditos decorrentes da locação ou cessão de espaços do Imóvel, benefícios financeiros, encargos, penalidades, multas e indenizações, nos termos do Contrato de Locação, observado que, para aqueles referentes ao presente mês de competência será considerado o disposto na Cláusula 2.5 abaixo.

2.4.2. Notificação. Até o próximo dia útil seguinte à presente data, a Parte Vendedora se compromete a enviar notificação à Locatária, com cópia para a Parte Compradora, a fim de informar a Locatária a respeito da transferência de propriedade do Imóvel, e indicar os dados bancários da Parte Compradora para pagamento dos próximos aluguéis e eventuais encargos

da Locação, bem como os dados de contato da Parte Compradora para envio de comunicações.

2.4.3. Repasse. Os valores decorrentes do Contrato de Locação eventualmente recebidos pela Parte Vendedora a partir desta data, deverão ser repassados à Parte Compradora, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento pela Parte Vendedora, por meio de transferência bancária para a conta corrente de titularidade da Parte Compradora nº [●], agência [●], do Banco [●], sob pena de incidir sobre o valor devido e não pago, desde o respectivo vencimento até a data do efetivo pagamento, cumulativamente, multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor a ser repassado, atualizado monetária pela variação positiva do IPCA/IBGE e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*.

2.5. Rateio. Em relação ao mês de competência em curso, todos os Encargos e todas as receitas de aluguel e exploração do Imóvel decorrentes do Contrato de Locação serão atribuídos na proporção da quantidade de dias transcorridos entre o dia primeiro do mês em questão dividida pela quantidade total de dias do referido mês até a presente data para a Parte Vendedora e o valor remanescente para a Parte Compradora.

2.6. Cooperação Pós-Transferência do Imóvel. A Parte Vendedora se compromete a cooperar com a Parte Compradora na condução das providências necessárias à formalização da Transação, obrigando-se a: (i) fornecer, complementar e atualizar documentos, informações, registros e esclarecimentos relacionados ao Imóvel e ao Contrato de Locação que estejam sob sua posse, guarda ou controle, incluindo laudos de vistoria de entrada, saída ou periódicos, registros fotográficos ou escritos das condições de recepção e devolução do Imóvel e de eventuais benfeitorias nele introduzidas, além de comunicações em geral mantidas com a Locatária; (ii) adotar todas as medidas e praticar todos os atos necessários ou convenientes à manutenção da plena eficácia do Contrato de Locação e à regularização de quaisquer matérias relacionadas ao Imóvel cuja origem seja anterior à presente data; (iii) comparecer e assinar, ou fazer com que seus representantes legais assinem, aditivos, cessões, notificações, declarações, termos de reconhecimento, instrumentos de transferência da posição contratual, bem como quaisquer outros documentos necessários à implementação, formalização ou operacionalização da transferência da propriedade do Imóvel e dos direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Locação; (iv) prestar toda a assistência e cooperação razoavelmente necessárias para que a Parte Compradora possa exercer os direitos decorrentes da propriedade do Imóvel e de sua posição no Contrato de Locação; e (v) atender às solicitações da Parte Compradora no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados do respectivo pedido ou em outro prazo razoavelmente necessário em razão da natureza da providência solicitada.

3. CAPÍTULO TERCEIRO – DA FORMA DE PAGAMENTO DO PREÇO DE AQUISIÇÃO.

3.1. Forma de Pagamento. O Preço de Aquisição será pago da seguinte forma:

(i) 1 (uma) parcela no montante de R\$ [●] ([●]), correspondente a **70% (setenta por cento)** do Preço de Aquisição ("Parcela Inicial"), é paga neste ato, [em moeda corrente nacional, por meio de

Transferências Eletrônicas Disponíveis (“TED”) / Pix para a conta corrente de titularidade da Parte Vendedora nº [●], agência [●], do Banco [●] [ou] [da seguinte forma: (a) R\$ [●] ([●]), correspondente a 40% (quarenta por cento) do Preço de Aquisição mediante compensação, nos termos do artigo 368 do Código Civil, da obrigação da Parte Compradora de efetuar o pagamento de parte da Parcela Inicial contra a obrigação da Parte Vendedora de efetuar pagamento à Parte Compradora, de idêntico valor, também devido em moeda nacional, referente à integralização de cotas da Parte Compradora e (b) R\$ R\$ [●] ([●]), correspondente a 30% (trinta por cento) do Preço de Aquisição por meio de Transferências Eletrônicas Disponíveis (“TED”) / Pix para a conta corrente de titularidade da Parte Vendedora nº [●], agência [●], do Banco [●]; e

(ii) 1 (uma) parcela no montante de R\$ [●] ([●]), correspondente a **30% (trinta por cento)** do Preço de Aquisição (“Saldo do Preço”), será paga em até [●] ([●])³ dias contados desta data, em moeda corrente nacional, por meio de Transferências Eletrônicas Disponíveis (“TED”) / Pix para a conta corrente de titularidade da Parte Vendedora nº [●], agência [●], do Banco [●], servindo o comprovante de pagamento como recibo de prova e quitação.

3.1.1. Quitação da Parcela Inicial. A Parte Vendedora declara e confessa haver recebido o pagamento integral da Parcela Inicial, outorgando à Parte Compradora, em relação à Parcela Inicial, a mais ampla, geral, plena, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais reclamar, a qualquer título e tempo, em juízo ou fora dele.

3.1.2. Correção Monetária. O Saldo do Preço será corrigido monetariamente pela variação acumulada do IPCA/IBGE, desde a presente data até a data de seu efetivo pagamento.

3.2. Compensação. Qualquer crédito incontroverso que a Parte Compradora venha a possuir contra a Parte Vendedora poderá ser descontado do pagamento do Saldo do Preço, por meio de compensação.

4. CAPÍTULO QUARTO – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.

4.1. Constituição da Alienação Fiduciária. Em garantia do pagamento integral e tempestivo do Saldo do Preço, nos termos desta Escritura (“Dívida”), a Parte Devedora Fiduciante aliena e transfere fiduciariamente em garantia, nos termos da Lei Federal nº 9.514/1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”), a propriedade fiduciária resolúvel do Imóvel à Parte Credora Fiduciária (“Garantia” ou “Alienação Fiduciária”).

4.1.1. Constituição da Garantia. A constituição da Garantia e a transferência da propriedade fiduciária do Imóvel ocorrerão mediante o registro desta Escritura na matrícula do Imóvel, oportunidade em que se dará o desdobramento da posse, tornando-se a Parte Devedora Fiduciante possuidora direta e a Parte Credora Fiduciária possuidora indireta do Imóvel.

³ **Nota à Minuta:** deve ser indicado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da aprovação da Proposta em AGC, descontado o período transcorrido entre referida aprovação e a data de celebração da Escritura.

- 4.1.2. Abrangência da Garantia.** A Garantia abrange todos os melhoramentos, acessões e benfeitorias existentes no Imóvel, observado o disposto no Contrato de Locação a respeito da introdução e indenização de benfeitorias.
- 4.1.3. Utilização do Imóvel.** Exceto na hipótese de inadimplência, fica assegurada, à Parte Devedora Fiduciante, a livre utilização do Imóvel, por sua conta e risco, arcando com todos os Encargos e fazendo jus ao recebimento de todas as receitas geradas pelo Imóvel, a exemplo dos aluguéis mensais devidos pela Locatária, sendo permitido, inclusive, a securitização destes valores pela Parte Devedora Fiduciante, a seu critério.
- 4.1.4. Valor de Avaliação.** Para efeitos da eventual execução da presente garantia e alienação em leilão, as Partes atribuem ao Imóvel o valor corresponde ao Preço de Aquisição.
- 4.1.5. Anuência da Locação.** A Parte Credora Fiduciária declara expressamente, nos termos do artigo 37-B da Lei nº 9.514, estar ciente dos termos e condições do Contrato de Locação, inclusive do seu prazo de vigência. A Parte Credora Fiduciária desde já autoriza a Parte Devedora Fiduciante a celebrar novos contratos de locação tendo como objeto o Imóvel ou partes dele, com terceiros de sua livre escolha e pela vigência e demais condições que entenda convenientes, independentemente de qualquer anuência ou comunicação prévia à Parte Credora Fiduciária.
- 4.2. Alienação Fiduciária Superveniente.** Fica assegurado à Parte Devedora Fiduciante o direito de constituir, sobre o Imóvel, alienações fiduciárias da propriedade superveniente, passíveis de registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis desde a respectiva celebração, as quais produzirão efeitos somente após o cancelamento da presente Garantia, nos termos da legislação aplicável.
- 4.2.1. Alienações Sucessivas.** Na hipótese de constituição de alienações fiduciárias sucessivas sobre a propriedade superveniente, caso o Imóvel seja excutido por credor fiduciário de grau anterior e alienado a terceiros, os direitos dos credores fiduciários de grau posterior ficarão sub-rogados no preço obtido com a alienação, observada a respectiva ordem de preferência, promovendo-se o cancelamento dos registros das correspondentes alienações fiduciárias.
- 4.3. Prazo.** A Garantia vigorará até o pagamento integral da Dívida, que será comprovado mediante a apresentação do comprovante de pagamento do Saldo do Preço, nos termos do item (ii) da Cláusula 3.1 acima, ou ainda, até a Substituição da Garantia, nos termos da Cláusula 4.4 abaixo.
- 4.4. Substituição da Garantia.** A Alienação Fiduciária poderá ser substituída, a qualquer momento antes do pagamento integral da Dívida, por solicitação da Parte Devedora Fiduciante e mediante aprovação prévia e expressa da Parte Credora Fiduciária ("Substituição da Garantia").
- 4.4.1. Aprovação da Substituição.** Havendo interesse na Substituição da Garantia, a Parte Devedora Fiduciante deverá comunicar à Parte Credora Fiduciária, por escrito, nos termos da Cláusula 9.7 abaixo, apresentando a sugestão de substituição, que deve ser suficiente para garantir o

pagamento integral da Dívida, com todas as condições aplicáveis à sua contratação. A Parte Credora Fiduciária deverá, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento da referida comunicação, manifestar-se sobre a Substituição da Garantia, que não poderá ser injustificadamente negada.

4.4.2. Termo de Liberação. Se a Substituição da Garantia for aprovada pela Parte Credora Fiduciária e procedida pela Parte Devedora Fiduciante, em até 2 (dois) Dias Úteis do recebimento do respectivo instrumento de sua contratação, a Parte Devedora Fiduciante deverá apresentar, à Parte Credora Fiduciária, o termo de liberação da Alienação Fiduciária, devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is) ("Termo de Liberação"), para que seja cancelada pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, sob pena de aplicação da multa estabelecida na Cláusula 4.5.2 abaixo.

4.5. Resolução. Ocorrendo a Substituição da Garantia ou o pagamento integral da Dívida e seus eventuais encargos, resolver-se-á a propriedade fiduciária do Imóvel.

4.5.1. Termo de Quitação. Em até 30 (trinta) dias contados do pagamento integral da Dívida e seus eventuais encargos, a Parte Credora Fiduciária enviará à Parte Devedora Fiduciante o respectivo termo de quitação, devidamente assinado por seu(s) representante(s) legal(is), a fim de outorgar à Parte Devedora Fiduciante a mais plena, ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação do Saldo do Preço para nada mais reclamar, a qualquer título e a qualquer tempo, em juízo ou fora dele ("Termo de Quitação").

4.5.2. Multa. O não fornecimento do Termo de Quitação no prazo previsto acarretará o pagamento de multa pela Parte Credora Fiduciária, em favor da Parte Devedora Fiduciante, equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor da Dívida, sem prejuízo do direito da Parte Devedora Fiduciante de tomar as medidas cabíveis para cancelamento da Garantia.

4.5.3. Cancelamento. À vista do Termo de Quitação ou do Termo de Liberação, conforme o caso, o oficial do competente Registro de Imóveis efetuará o cancelamento da Alienação Fiduciária.

4.6. Constituição em Mora. O não pagamento tempestivo da Dívida, no prazo indicado no item (ii) da Cláusula 3.1 acima, ensejará a aplicação das penalidades previstas na Cláusula 1.1.2 acima. Observado o prazo de carência de 30 (trinta) dias para adimplemento da parcela do Saldo do Preço em atraso ("Prazo de Carência"), a Parte Credora Fiduciária estará autorizada a constituir a Parte Devedora Fiduciante em mora, mediante o envio de notificação extrajudicial, nos termos da Cláusula 9.7 abaixo.

4.6.1. Intimação. A Parte Devedora Fiduciante, regularmente notificada e constituída em mora, será intimada, a requerimento da Parte Credora Fiduciária, pelo Oficial de Registro de Imóveis para satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, a prestação vencida, as penalidades, os encargos legais e contratuais e os tributos relativos ao Imóvel que se vencerem até a data do pagamento, além das despesas de cobrança e de intimação. A intimação far-se-á pessoalmente à Parte Devedora Fiduciante, por seus representantes legais ou a seus procuradores regularmente

constituídos, podendo ser promovida por solicitação do Oficial do Registro de Imóveis, por Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo correio, com o aviso de recebimento, observadas as regras previstas na Lei nº 9.514.

4.6.2. Purgação da Mora. Considerando que a Garantia visa assegurar o pagamento de uma única parcela, purgada a mora no Registro de Imóveis, resolver-se-á a propriedade fiduciária do Imóvel, nos termos da Cláusula 4.5 e seguintes acima.

4.7. Consolidação da Propriedade. Vencida e não paga, no todo ou em parte, a Dívida, e constituído em mora a Parte Devedora Fiduciante, a propriedade do Imóvel será consolidada em nome da Parte Credora Fiduciária. Decorrido o prazo para purgação da mora, o Oficial do competente Registro de Imóveis, certificando esse fato, promoverá, à vista da prova do pagamento do imposto “inter vivos” pela Parte Credora Fiduciária, o registro, na matrícula do Imóvel, da consolidação da propriedade em nome da Parte Credora Fiduciária.

4.7.1. Direito de Preferência. Após a consolidação da propriedade fiduciária em nome da Parte Credora Fiduciária, e até a data da realização do segundo leilão (mencionado abaixo), é assegurado à Parte Devedora Fiduciante o direito de preferência para adquirir o Imóvel por preço correspondente às parcelas do Saldo do Preço vencidas e não pagas, incluídos os juros e penalidades estabelecidos nesta Escritura (“Saldo da Dívida”), somado às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, necessárias à intimação e realização do leilão público, compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro (“Despesas do Leilão”) e aos encargos do Imóvel, que inclui os Encargos, os prêmios de seguro, os encargos legais, e os tributos e contribuições a ele relativos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Parte Credora Fiduciária (“Encargos do Imóvel Alienado”).

4.7.2. Tributos. Responde a Parte Devedora Fiduciante pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre Imóvel até a data em que a Parte Credora Fiduciária vier a ser imitada na posse.

4.8. Leilão. Consolidada a propriedade em seu nome, a Parte Credora Fiduciária promoverá público leilão para a alienação do Imóvel, no prazo de no prazo de 60 (sessenta) dias contados do registro da consolidação, mencionado na Cláusula 4.7 acima, tendo como base o Preço de Aquisição.

4.8.1. Comunicação. As datas, horários e locais dos leilões serão comunicados à Parte Devedora Fiduciante mediante correspondência dirigida aos endereços constantes desta Escritura, inclusive eletrônicos.

4.8.2. Primeiro Leilão. Se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao Preço de Aquisição, será realizado um segundo leilão, dentro de 15 (quinze) dias contados da data do primeiro.

4.8.3. Segundo Leilão. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da Dívida (correspondente à totalidade do Saldo do Preço na data do leilão, incluídos os juros e penalidades estabelecidos nesta Escritura), somado às Despesas do Leilão e aos Encargos do Imóvel Alienado (“Referencial Mínimo”). Caso não haja lance que alcance o Referencial Mínimo, poderá ser aceito pela Parte Credora Fiduciária, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do Preço de Aquisição.

4.8.4. Frustração. Se, no segundo leilão, não houver lance, ou o maior lance oferecido não for igual ou superior ao Referencial Mínimo, ou a Parte Credora Fiduciária não aceitar o lance, nos termos da Cláusula 4.8.3 acima, a Parte Credora Fiduciária ficará investida na livre disponibilidade do Imóvel e exonerada da obrigação prevista na Cláusula 4.9 abaixo.

4.9. Apuração de Sobejo. Caso ocorra a venda do Imóvel em leilão, a Parte Credora Fiduciária deduzirá, da quantia apurada, o Saldo da Dívida, o valor da indenização de benfeitorias (que não poderão ser retidas), as Despesas do Leilão e os Encargos do Imóvel Alienado, e procederá, no prazo de 5 (cinco) dias do leilão, à entrega da quantia que sobejar à Parte Devedora Fiduciante, o que importará em recíproca quitação.

4.10. Saldo Remanescente. Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral do montante do Saldo da Dívida, das Despesas do Leilão e dos Encargos do Imóvel Alienado, a Parte Devedora Fiduciante continuará obrigada pelo pagamento do saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução. Nesta hipótese, para efeito de cálculo do saldo remanescente, será deduzido o valor correspondente ao Referencial Mínimo.

4.11. Desocupação do Imóvel. Comprovada a consolidação da propriedade em nome da Parte Credora Fiduciária, nos termos da Cláusula 4.7, e não sendo exercido o direito de preferência previsto na Cláusula 4.7.1 pela Parte Devedora Fiduciante, o Imóvel deverá ser desocupado no prazo de 60 (sessenta) dias contados da solicitação por escrito, sob pena de concessão liminar de reintegração de posse, e pagamento de todos os tributos, taxas e encargos incidentes sobre o Imóvel, além da Taxa de Ocupação.

4.12. Taxa de Ocupação. A Parte Devedora Fiduciante ficará sujeita ao pagamento de taxa de ocupação do Imóvel, por mês ou fração, correspondente a 1% (um por cento) do Preço de Aquisição, computado e exigível desde a data da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da Parte Credora Fiduciária até **(i)** a data em que a Parte Credora Fiduciária ou terceiro adquirente do Imóvel em leilão, vier a ser imitado na posse do Imóvel, ou **(ii)** a data de desocupação do Imóvel pela Parte Devedora Fiduciante, o que ocorrer primeiro, a título de ressarcimento pela utilização do Imóvel (“Taxa de Ocupação”).

5. CAPÍTULO QUINTO – MANDATO

5.1. Procuração. Por esta mesma Escritura e na melhor forma de direito, nos termos do artigo 686, parágrafo único, da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil), a Parte Vendedora, em caráter irrevogável e irretratável, nomeia e constitui a Parte Compradora como sua bastante procuradora para praticar todos os atos que concernem à Parte Vendedora, visando exclusivamente o registro desta Escritura junto à matrícula do Imóvel, para transferência do Imóvel e constituição da Alienação Fiduciária, podendo, para tanto, conduzir procedimentos para eventual regularização cadastral ou registral do Imóvel, além da retificação, aditamento e ratificação da presente Escritura, a fim de providenciar ajustes materiais caso haja tal necessidade para fins de cumprimento a disposições normativas locais (Normas de Corregedoria) ou exigências expedidas pelo Oficial de Registro de Imóveis competente para o registro da presente Escritura, conferindo a Parte Vendedora à Parte Compradora poderes especiais para, até que esta Escritura esteja registrada, representar a Parte Vendedora perante a Prefeitura Municipal competente, o Ofício de Registro de Imóveis competente, Ofícios de Notas, bem como perante quaisquer outras repartições públicas federais, estaduais e municipais, concessionárias ou permissionárias de serviços públicos, podendo praticar todos os atos necessários para que alcancem os objetivos deste mandato, inclusive, mas não se limitando a, firmar declarações, requerer e retirar documentos e certidões, assinar requerimentos, retificar ou aditar a presente Escritura, praticando, enfim, todos os atos necessários para o mais completo e fiel desempenho deste mandato, observados os interesses da Parte Vendedora.

6. CAPÍTULO SEXTO – DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES.

6.1. Declarações da Parte Vendedora. A Parte Vendedora declara e garante, neste ato, sob responsabilidade civil e criminal, que:

6.1.1. A respeito da Parte Vendedora:

- (i)** a efetivação da Transação não impacta ou causa a quebra de quaisquer contratos ou vencimento antecipado de quaisquer dívidas pela Parte Vendedora;
- (ii)** não existe contra ela, ou sobre o Imóvel, qualquer ação ou medida cautelar com fundamento em direito real ou reipersecutória que possa afetar esta Transação;
- (iii)** não está vinculada ao Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) ou à Receita Federal como empregadora ou produtora rural;
- (iv)** não existe qualquer ação, demanda, ordem, procedimento, processo, intimação, notificação ou aviso (judicial, extrajudicial ou arbitral), reclamação, auto de infração, notificação de descumprimento ou violação, investigação, fiscalização, autuação, cobrança, procedimento, inquérito, medida liminar, cautelar, mediação, controvérsia ou outra medida correlata, seja ela judicial, extrajudicial ou arbitral, de qualquer natureza, incluindo, sem limitação, civil, comercial, societária, trabalhista, previdenciária, regulatória, tributária ou ambiental, que possam comprometer esta venda ("Demanda"), movida contra a Parte Vendedora ou antecessores do Imóvel na

cadeia dominial e/ou, ainda, atinente ao Imóvel ou ao Condomínio, que: **(a)** possa afetar adversamente os direitos da Parte Vendedora sobre o Imóvel e/ou o Condomínio ou a validade desta Escritura; **(b)** envolva matérias com impacto reputacional, financeiro ou operacional à Parte Compradora ou sua administradora; ou **(c)** seja de natureza criminal;

- (v)** a Transação não a reduz ao estado de insolvência, e a alienação do Imóvel não afeta negativamente a sua situação patrimonial, não constituindo qualquer impedimento, risco ou fraude em relação ao pagamento de eventuais valores decorrentes de débitos existentes ou futuros, ações judiciais cíveis, fiscais, ambientais ou trabalhistas, bem como que tem e terá, após a alienação do Imóvel, patrimônio suficiente para **(a)** responder por todas as obrigações perante eventuais credores, pelas ações judiciais em que seja parte, assim como pelos débitos de qualquer natureza em seu nome ou pelos quais possa ser responsabilizado, ou aos quais seus bens possam estar sujeitos, com a exigibilidade suspensa ou não, inscritos em dívida ativa ou não; e **(b)** para garantir e arcar com quaisquer demandas e pagar quaisquer valores, condenações, créditos e obrigações constituídos e/ou propostos contra si na titularidade do Imóvel, sejam elas presentes ou futuras, que possam vir a afetar a Transação ou o Imóvel;
- (vi)** assume responsabilidade exclusiva e integral, até sua liquidação, pela evicção de direito (art. 447 e ss. do Código Civil) e por vícios redibitórios (art. 441 e ss. do Código Civil), observados os limites e condições legais, bem como por todos e quaisquer direitos, obrigações, responsabilidades, ônus, débitos, tributos, processos, passivos e contingências, de qualquer natureza, conhecidos ou não, relacionados ao Imóvel, ao Contrato de Locação ou à Parte Vendedora, que decorram de atos comissivos ou omissivos e fatos ocorridos até esta data, ainda que identificados após esta data.

6.1.2. A respeito da propriedade e dos direitos sobre o Imóvel:

- (i)** é legítima e única possuidora e detentora da integralidade do Imóvel, que se encontra absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer Ônus, [exceto pelos Ônus Existentes];
- (ii)** o Imóvel não é detido pela Parte Vendedora em copropriedade ou explorado sob qualquer forma associativa com terceiros;
- (iii)** não há irregularidade na cadeia dominial do Imóvel nem razão para questionamento dos respectivos títulos de propriedade;
- (iv)** detém e sempre deteve a posse do Imóvel de forma legítima, mansa, pacífica e de boa-fé, sem reclamações de terceiros;

- (v) o Condomínio no qual o Imóvel se localiza é dotado de toda a infraestrutura necessária para possibilitar o pleno uso e gozo do Imóvel, que possui ligação definitiva de energia elétrica, água e esgoto perante a respectiva concessionária e é servido de acesso apropriado;
- (vi) ressalvada a Locatária, não existem outros locatários ou quaisquer ocupantes, comodatários, possuidores, usufrutuários, detentores ou terceiros com direitos de uso ou fruição sobre o Imóvel; e
- (vii) não existem terceiros titulares de direito de preferência, preempção, aquisição ou qualquer outro direito que possa restringir ou afetar a celebração da presente Escritura, tendo sido observados todos os procedimentos legalmente exigidos para a alienação do Imóvel, inclusive a obtenção da renúncia ao direito de preferência pela Locatária, nos termos da Cláusula 2.4 acima.

6.1.3. A respeito da Locação:

- (i) não há ato ou fato que impeça ou restrinja a regular ocupação e exploração do Imóvel pela Locatária;
- (ii) o Contrato de Locação está válido e eficaz e é o único documento assinado versando sobre a exploração comercial do Imóvel e, em sua assinatura, as partes foram adequadamente representadas e possuíam todas as autorizações legais necessárias;
- (iii) todos os aluguéis, taxas condominiais e demais encargos estão adimplidos pela Locatária, conforme aplicável, assim como as demais obrigações contratuais, não havendo contrapartidas da Parte Vendedora vencidas ou pendentes;
- (iv) os aluguéis não foram cedidos e/ou onerados a terceiros;
- (v) não recebeu qualquer manifestação da Locatária referente a: **(a)** intenção de rescindir ou renegociar o Contrato de Locação; **(b)** alegação de descumprimento contratual pela Parte Vendedora; ou **(c)** vício relacionado ao Imóvel ou à Locação que possa ensejar rescisão motivada pela Locatário;
- (vi) não há inadimplência, carências ou descontos financeiros relativos à Locação que não tenham sido apresentados à Parte Compradora;
- (vii) não há litígios ou riscos à continuidade do Contrato de Locação e à preservação do fluxo de recebíveis dele derivado;

a Parte Vendedora não aceitou ou tolerou o descumprimento do Contrato de Locação de maneira a permitir a interpretação de novação de obrigações ou renúncia a direitos da Parte Vendedora em relação a tal instrumento.

6.1.4. A respeito dos aspectos regulatórios, ambientais e tributários do Imóvel:

- (i) desconhece ato ou fato relativo ao Imóvel que caracterize a violação de leis aplicáveis ou das normas do Condomínio;
- (ii) não há pendências ou débitos condominiais em aberto, tendo a Parte Vendedora apresentado a cópia da declaração de quitação de despesas condominiais;
- (iii) o Imóvel não é foreiro à União, município ou qualquer outra entidade, nem está sujeito ao regime enfitêutico;
- (iv) não há sobre o Imóvel benfeitorias ou acessões de terceiros que invadam o seu perímetro;
- (v) o Imóvel foi regularmente construído, observadas as normas técnicas vigentes, com todas as licenças necessárias para construção, conclusão e ocupação das obras, incluindo Auto de Vistoria de Corpo de Bombeiros válido, Auto de Conclusão de Obras (Habite-se) e demais licenças para o seu pleno funcionamento e operação;
- (vi) desde a construção das edificações, não tomou conhecimento de dano físico relevante, destruição ou abandono do Imóvel, nem há conhecimento de vícios construtivos, ocultos ou aparentes, que afetem o uso ou a finalidade do Imóvel;
- (vii) as atividades realizadas no Imóvel são conduzidas em conformidade com a legislação aplicável, possuindo, no seu melhor conhecimento, todas as autorizações, licenças, alvarás e demais aprovações necessárias para a condução de suas atividades, os quais se encontram em vigor;
- (viii) não há dívidas, ônus, gravames, passivos, falta ou irregularidade de autorizações, vícios construtivos ou necessidade de realização de reparos e serviços de manutenção que demandem investimento;
- (ix) não há processo de tombamento iniciado ou tombamento definitivo sobre o Imóvel, que não se localizam em área de entorno de bem tombado;
- (x) o Imóvel não está em área de desapropriação, ocupação temporária, declaração de utilidade pública ou afetados pelo Poder Público, tampouco está sujeito a restrições urbanísticas, ambientais ou sanitárias, nem existem pendências perante autoridades governamentais relacionadas a uso e ocupação do solo, acesso viário, produção de

relatório de impacto urbanístico, preservação do patrimônio urbano, ambiental e histórico, segurança ao voo ou saúde pública;

- (xi) inexistem débitos com o Instituto Nacional do Seguro Social ou com a Secretaria da Receita Federal relacionados ao Imóvel;
- (xii) o Imóvel não é objeto de direitos minerários ou relativos à exploração de lavra;
- (xiii) o Imóvel não tem qualquer passivo ambiental ou qualquer fato ou procedimento administrativo, judicial ou extrajudicial, e a Parte Vendedora não recebeu quaisquer notificações, autos de infração, intimações ou penalidades impostas pelos órgãos públicos estaduais, municipais ou federais no que diz respeito a questões ambientais, e não há, no seu melhor conhecimento: **(a)** procedimentos ou investigações por parte de autoridades governamentais relacionados ao Imóvel decorrentes ou relacionados a questões ambientais, pendentes perante qualquer vara ou tribunal ou outra autoridade pública competente; **(b)** qualquer violação de qualquer exigência legal relativa ao Imóvel no que diz respeito a questões ambientais ou a licenças ambientais; ou **(c)** qualquer ônus ou contaminação ambiental no Imóvel, incluindo a contaminação do solo e das águas subterrâneas ou superficiais, tal como definido pela legislação aplicável ("Substâncias Perigosas");
- (xiv) a Parte Vendedora nunca utilizou o Imóvel, ou permitiu que o Imóvel fosse utilizado, para atividades que pudessem contaminá-lo ou passíveis de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública, e o Imóvel não sofreu qualquer intervenção que possa caracterizá-lo como área contaminada;
- (xv) o Imóvel não abriga materiais perigosos, e não ocorreu a liberação, a descarga ou a emissão de quaisquer substâncias contaminantes do solo ou das águas subterrâneas, ou de Substâncias Perigosas, ou outras substâncias no Imóvel, seja sobre ou sob este, e nem dele decorrente; e
- (xvi) não houve qualquer condição ou evento relacionado ao Imóvel que constitua ou possa constituir violação da legislação ambiental, incluindo, sem limitação, o envolvimento em qualquer prática de manipulação, armazenagem, transporte ou disposição final de resíduos, efluentes ou subprodutos, nocivos ou não.

6.2. Declarações Recíprocas. Cada uma das Partes declara e garante, neste ato, em relação a si, sob responsabilidade civil e criminal, que:

- (i) é fundo de investimento imobiliário legalmente constituído em conformidade com a legislação brasileira, validamente existente e regular, com todos os seus atos constitutivos devidamente registrados nos órgãos competentes, e possui todas as autorizações necessárias para a execução de suas atividades;

- (ii) possui plena capacidade e poderes para celebrar a presente Escritura e todos os demais atos e instrumentos mencionados nesta Escritura, bem como para cumprir todas as obrigações aqui previstas, tendo tomado todas as medidas de natureza regulatória e contratual, e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, incluindo a obtenção das aprovações necessárias para a lavratura desta Escritura;
- (iii) os representantes legais, administradores ou mandatários que assinam esta Escritura têm os poderes necessários para assinar esta Escritura e vincular a Parte às obrigações aqui estabelecidas;
- (iv) aceita a presente Escritura em seus expressos termos e a sua celebração e o cumprimento das obrigações dela decorrentes: (a) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários e regulamentos, (b) não violam qualquer lei, instrução, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral de qualquer autoridade governamental ou quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais esteja vinculada, (c) não exigem quaisquer consentimentos, aprovações ou autorizações que não tenham sido obtidos, (d) não violam quaisquer contratos dos quais seja parte, e (e) dispôs de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas desta Escritura, cuja celebração e execução são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé;
- (v) cumpre a legislação anticorrupção e **(a)** não está incurso, por si próprias ou por seus representantes, em qualquer impedimento, vedação ou limitação legal, judicial, administrativa ou convencional para a realização do presente ato, não estando em regime falimentar, sob recuperação judicial ou extrajudicial, em estado de insolvência atualmente ou em decorrência deste ato, **(b)** não é “PPE” - pessoa politicamente exposta, familiar de PPE ou estreito colaborador de PPE, conforme definido Resolução COAF 29/2017; **(c)** não é e nem mantém relação profissional ou pessoal com pessoa sancionada ou investigada de terrorismo, de seu financiamento ou de atos correlacionados, pela ONU, ou por designações nacionais; e **(d)** não faz parte de grupo econômico envolvendo pessoas jurídicas domiciliadas em jurisdições de alto risco ou com deficiências estratégicas conforme comunicados do GAFI, ou que tenham tributação favorecida ou regime fiscal privilegiado conforme IN RFB 1037/2010; e
- (vi) nenhuma das previsões desta Escritura contém uma declaração falsa ou omissa em relação às informações de que tem conhecimento e que, se reveladas, poderiam induzir a outra Parte a entendimento diverso daquele que teria caso as declarações fossem verdadeiras.

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DAS PENALIDADES.

7.1. Multa Moratória por Descumprimento de Obrigação Não Pecuniária. Exceto se expressamente previsto de outra forma nesta Escritura, o atraso no cumprimento, por qualquer das Partes, de qualquer obrigação de natureza não pecuniária prevista nesta Escritura, dentro do seu respectivo prazo, sujeitará a Parte infratora ao pagamento de multa diária não compensatória no valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) por dia de atraso, contado da data em que era devida a obrigação ou, na ausência de prazo específico, em 2 (dois) dias úteis contados do recebimento, pela Parte infratora, de notificação da Parte credora da obrigação exigindo o seu cumprimento, até o efetivo e integral cumprimento da obrigação.

7.2. Multa Moratória por Descumprimento de Obrigação Pecuniária. Exceto se expressamente previsto de outra forma nesta Escritura, em caso de descumprimento, por qualquer das Partes, de qualquer obrigação de natureza pecuniária prevista nesta Proposta, incidirão sobre o valor devido e não pago, desde o respectivo vencimento até a data do efetivo pagamento, cumulativamente, multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida, atualizado monetária pela variação positiva do IPCA e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*.

7.3. Cumulatividade e Limitação. As multas previstas acima são cumulativas entre si e cada uma delas estará limitada a 2% (dois por cento) do Preço de Aquisição.

7.4. Cumprimento Específico. A cobrança de qualquer multa prevista nesta Cláusula não afastará o direito da Parte adimplente de exigir o cumprimento específico da obrigação inadimplida, tampouco limitará o ressarcimento de perdas e danos efetivamente incorridos que excedam o valor da respectiva multa.

8. CAPÍTULO OITAVO – DAS OBRIGAÇÕES ANTICORRUPÇÃO.

8.1. As Partes concordam que, em qualquer etapa de vigência desta Escritura, não serão tolerados suborno, comissões ilícitas ou qualquer beneficiamento ou pagamento não contratados ou de qualquer forma inadequados.

8.2. Cada uma das Partes declara, neste ato e expressamente, em relação a si, que: **(i)** tem ciência e conhecimento das leis anticorrupção aplicáveis, incluindo, sem restrições, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 ("Regras Anticorrupção"); **(ii)** não violou, viola ou violará as Regras Anticorrupção; **(iii)** tem ciência de que qualquer atividade que viole as Regras Anticorrupção é proibida e que conhece as consequências possíveis de tal violação; e **(iv)** nenhum de seus Representantes (nos termos da definição contida a seguir), nem tampouco o cônjuge ou parentes de 1º grau dos seus representantes (em conjunto com os Representantes, adiante definido, as "Pessoas Relacionadas"), é funcionário público, empregado do Governo ou de qualquer partido político e, na eventualidade de uma das Pessoas Relacionadas ser nomeada para qualquer das posições aqui mencionadas, as Partes comunicação imediatamente uma à outra, por escrito.

8.3. As informações fornecidas pela Parte Vendedora à Parte Compradora como parte da análise prévia de compliance anticorrupção da devida diligência da Parte Compradora em conexão com a aquisição

objeto desta Escritura estavam precisas e completas no momento que foram fornecidas à Parte Compradora e assim permanecem no momento da assinatura desta Escritura. A Parte Vendedora notificará a Parte Compradora em caso de alterações que afetem a precisão e integridade das informações anticorrupção apresentadas.

8.4. As Partes obrigam-se, por si e todos os seus funcionários, subcontratados, agentes, intermediários ou qualquer pessoa que o represente, em seu interesse ou benefício, e que possam ter qualquer conexão com o objeto desta Escritura (coletivamente, os “Representantes”) a: **(i)** não prometer, oferecer, conceder ou autorizar, direta ou indiretamente, qualquer vantagem indevida, quer seja em favorecimentos ou em pagamento de quaisquer quantias, a quem quer que seja, com a finalidade de obter benefícios, mesmo que indiretos, em decisões, ou utilizar de influência para obter ou manter favorecimentos (“Práticas Proibidas”); **(ii)** manter seus livros, declarações de renda e registros precisos e completos, especialmente no tocante aos pagamentos relacionados a esta Escritura; **(iii)** cumprir todas as Regras Anticorrupção e garantir a conformidade com tais preceitos por parte de seus Representantes; e **(iv)** notificar prontamente a outra Parte, caso tenha conhecimento ou suspeite da realização de uma Prática Proibida.

8.5. A Parte Vendedora autoriza, desde já, a Parte Compradora a divulgar os termos desta Escritura, bem como os documentos e registros a esta relacionados, a qualquer entidade governamental ou judicial, conforme considerado adequado pela Parte Compradora, com relação à busca de orientações sobre ou que evidenciem sua conformidade com as Regras Anticorrupção.

8.6. Configura hipótese de inadimplemento **(i)** a existência de qualquer procedimento administrativo ou judicial ou investigação, por autoridade nacional ou estrangeira, que atribua à qualquer uma das Partes a prática de atos de corrupção, improbidade ou fraude, na forma da legislação aplicável a qualquer das Partes, ou, ainda, outras condutas que possam afetar a reputação de qualquer uma das Partes, seus controladores ou de empresas de seu grupo econômico, ou **(ii)** caso ocorra a divulgação, sob qualquer forma, de envolvimento de qualquer uma das Partes na prática de tais atos.

9. CAPÍTULO NONO – DO REGISTRO.

9.1. Registro de Imóveis. As Partes desde já autorizam e requerem, ao Oficial de Registro de Imóveis competente, o registro desta Escritura na matrícula do Imóvel.

9.2. Providências para Registro. A Parte Compradora poderá, por si ou seus sucessores, tomar todas as providências necessárias para que se efetive o registro desta Escritura, devendo a Parte Vendedora, sob pena de descumprimento desta Escritura, auxiliar naquilo que lhe cabe, incluindo, sem limitação, fornecer documentos adicionais, firmar aditamentos ou instrumentos de retificação e ratificação da presente Escritura, e praticar todos os atos e/ou tomar todas as providências que forem solicitadas de forma justificada pela Parte Compradora com o objetivo de aperfeiçoar ou formalizar os atos jurídicos necessários para a efetivação da Transação e da constituição da Alienação Fiduciária, sem prejuízo do exercício do mandato outorgado pela Parte Vendedora à Parte Compradora na Cláusula 5.1 acima.

9.3. Custos. Todos os custos relacionados ao registro desta Escritura serão arcados pela Parte Compradora, ficando a Parte Vendedora responsável por todas as medidas e custos a elas relacionados em decorrência de registros e averbações relativos a fatos anteriores à Escritura que eventualmente estejam pendentes.

10. CAPÍTULO DEZ – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.

10.1. Boa-fé. As Partes declaram que as regras e declarações presentes nesta Escritura foram convencionadas e manifestadas à luz do princípio da boa-fé objetiva, estando cientes de que estão sujeitas a deveres impostos por tal princípio, dentre os quais ficam registrados, para efeitos meramente enumerativos, o dever da colaboração, o dever de transparência, o dever de informação à contraparte acerca de eventos que venham a influenciar a relação contratual e o dever ético de lealdade.

10.2. Acordo Integral. As Partes declaram que leram e compreenderam, tendo discutido e ajustado todas as cláusulas aqui transcritas, as quais correspondem ao acordo integral celebrado pelas Partes com relação a seu objeto, prevalecendo seus termos e disposições sobre quaisquer outros entendimentos ou acordos mantidos anteriormente entre elas, expressos ou implícitos, verbais ou escritos, assinados ou não, referentes às condições aqui estabelecidas, declarando-se, ainda, cientes de que o negócio ora entabulado reflete condições atuais do mercado.

10.3. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. A presente Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando-se as Partes por si e seus sucessores a qualquer título, ao fiel cumprimento de todas as suas cláusulas e condições, podendo ser levada a registro para efeitos legais, ficando, desde já, autorizados todos os registros, averbações e cancelamentos que se fizerem necessários.

10.4. Tolerância. Qualquer tolerância em relação a qualquer cláusula da presente Escritura será considerada mera liberalidade, não importando novação da cláusula, cujo cumprimento continuará exigível a qualquer tempo, em todos os seus termos. Na hipótese de qualquer das Partes, a qualquer momento, não aplicar a penalidade cabível decorrente de infringência às disposições contratuais ou legais, ou relevar infração cometida, ou de algum modo, praticar algum ato em benefício da outra, fica claro que tais procedimentos não constituirão novação contratual, mas se caracterizarão como simples ato de liberalidade.

10.5. Renúncia e Alterações. A renúncia por qualquer das Partes ou, ainda, a alteração de qualquer direito, obrigação ou exigência desta Escritura terá efeito somente se formalizada por escrito em instrumento assinado por todas as Partes.

10.6. Nulidade. A declaração irrecorrível, por juízo competente, de nulidade de qualquer previsão da presente Escritura não afetará as demais cláusulas e condições, que continuarão em pleno vigor e efeito, para todos os fins de direito. Havendo a declaração por jurisdição competente sobre a invalidade ou inexequibilidade de qualquer das disposições da presente Escritura, as Partes negociarão de boa-fé os seus novos termos, que, na medida do possível, deverão refletir ao máximo a intenção original das Partes aqui expressa, bem como restaurar a vontade e efeito original desta Escritura.

10.7. Comunicações. Todas as entregas de documentos, comunicações, citações e notificações entre as Partes referentes à presente Escritura, até a data da celebração da Escritura, deverão ser encaminhadas por escrito, para cada uma das Partes abaixo indicadas: **(i)** no endereço físico, por carta com aviso de recebimento, notificação judicial ou extrajudicial; ou **(ii)** no eletrônico, mediante confirmação de recebimento: **(i)** se para a Parte Vendedora, aos cuidados de [●], no endereço eletrônico [●] e no endereço físico [●], **(ii)** se para a Parte Compradora, aos cuidados de [●], no endereço eletrônico [●] e no endereço físico [●].

10.7.1. Datas e Horários. As notificações entregues de acordo com esta Cláusula 10.7 serão consideradas efetivas e como tendo sido recebidas: **(i)** imediatamente quando enviadas por e-mail entre 9h e 18h (horário de Brasília) em qualquer dia útil (e quando enviado fora do referido horário, às 9h (horário de Brasília) no próximo dia útil), e **(ii)** na data em que forem recebidas, se enviadas em mãos, por serviço de entrega expresso (courier), e-mail com confirmação de recebimento ou carta registrada em qualquer dia útil.

10.7.2. Alteração de Endereço. Nenhuma das Partes poderá alegar desconhecimento ou não recebimento de qualquer comunicação que tenha sido dirigida, endereçada e remetida da forma acima mencionada, sendo certo que nenhuma delas poderá alegar desconhecimento se, tendo mudado seu endereço (físico ou eletrônico), não tiver notificado a outra Parte de tal circunstância e do novo endereço.

10.8. Despesas. Cada Parte será responsável pelos respectivos gastos, despesas e honorários (incluindo a remuneração de seus consultores e advogados) a que der causa, exceto pelas despesas relativas à transmissão do Imóvel e constituição da Garantia, tais como emolumentos de Tabelionatos de Notas e Registro de Imóveis, Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), entre outros, conforme e se aplicável, as quais serão responsabilidade única e exclusiva da Parte Compradora. Quaisquer despesas com averbações e registros de atos e fatos anteriores à Escritura, se necessários, serão de exclusiva responsabilidade da Parte Vendedora.

10.9. Execução Específica. As Partes expressamente reconhecem, neste ato, que as obrigações por elas ora assumidas estão sujeitas a execução específica e serão cumpridas nos termos dos artigos 497 e seguintes, 536 e seguintes e 806 e seguintes, da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Código de Processo Civil"). Além disso, o presente Escritura constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, III, do Código de Processo Civil

10.10. Títulos. Os títulos dos capítulos e das cláusulas nesta Escritura são apenas indicativos de referências e não serão considerados para alterar ou interpretar nenhuma de suas disposições.

10.11. Cessão. A não ser que de outra forma expressamente previsto nesta Escritura, as Partes não poderão ceder ou transferir a terceiros quaisquer de seus direitos ou obrigações aqui previstos, sem o consentimento prévio e expresso da Parte contrária, com exceção da cessão, pela Parte Compradora, à sociedade por ela detida, hipótese na qual não será necessária anuência prévia da Parte Vendedora.

10.12. Corretagem. As Partes não contrataram ou foram assistidas por corretor ou recebeu qualquer tipo de assessoria imobiliária na Transação e não há qualquer tipo de taxa, corretagem ou *fee* devido a qualquer terceiro pela compra do Imóvel.

10.13. Lei Aplicável. A presente Escritura e todos os aspectos da relação jurídica por ela instituída deverão ser interpretados e regidos de acordo com as leis brasileiras.

10.14. Foro. Fica eleito foro da Comarca da situação do Imóvel com preferência sobre qualquer outro, para processar e julgar eventuais ações oriundas desta Escritura.

11. CAPÍTULO ONZE – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. Documentos Apresentados. Além dos documentos cujas apresentações para o presente ato foram expressamente mencionadas acima, foram apresentados para este ato e ficam arquivados: [descrição dos documentos apresentados].

11.1.1. A Parte Vendedora declara, para todos os fins e feitos de direito, que apresenta a Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional em [data].

11.2. Imposto. Conforme exigido pela legislação municipal aplicável, a Parte Compradora apresentou o comprovante do recolhimento do imposto sobre transmissão de bens imóveis (ITBI), ora arquivado em formato permitido, no valor de R\$ [●] [●], referente ao Imóvel.

11.3. [Referências. As referências feitas à Parte Vendedora ou à Parte Compradora abrangem todas as pessoas que formam cada um desses conjuntos e, salvo exposição contrária, as disposições feitas à cada um desses se dá em mesma proporção às – ou igualmente entre as – respectivas pessoas que os formam].

11.4. Encerramento. ARQUIVAMENTO. Todos os documentos arquivados, para este ato ficam salvos no Classificador Eletrônico e pastas pertinentes, identificados pela combinação da numeração do livro e a primeira página deste ato, nos formatos autorizados pelas normas aplicáveis. **DA DOI.** “Emitida a DOI” (Declaração sobre Operações Imobiliárias) à Receita Federal do Brasil, conforme vigente Instrução Normativa. **DA RESSALVA.** Ficam ressalvados eventuais erros, omissões ou direitos de terceiros. **DOU FÉ PÚBLICA.** Lavrei esta escritura a pedido das Partes, que declaram terem a lido e com a qual concordam em todos os termos expostos, pelo que assinam abaixo.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 9063E47F-CBB5-8BF3-8069-801F494EB14C

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: DEMAREST_SP-#12896563-v13-Operação_Catargo_-_Proposta_Rio_Sul_(BTG_-_B...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 35

Assinaturas: 2

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 8

Rubrica: 0

Daniela Gaia de Castro

Assinatura guiada: Ativado

Av Pedroso de Moraes 1201

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

São Paulo, SP SP

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

dgaia@demarest.com.br

Endereço IP: 140.209.213.184

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Daniela Gaia de Castro

Local: DocuSign

09/09/2026 18:39:20

dgaia@demarest.com.br

Eventos do signatário

Assinatura

Registro de hora e data

Camilla Donati

camilla.donati@genial.com.vc

Procuradora

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinado por:


0872C5D1A6B54BB...

Enviado: 09/09/2026 18:40:42

Visualizado: 09/09/2026 18:45:35

Assinado: 09/09/2026 18:45:43

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.228.73

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/05/2026 15:33:16

ID: ced80a87-acec-4268-a93d-57ed29f0e1b2

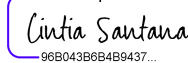
Cintia Santana

cintia.santana@genial.com.vc

Diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinado por:


96B043B6B4B9437...

Enviado: 09/09/2026 18:40:42

Visualizado: 09/09/2026 19:40:49

Assinado: 09/09/2026 19:40:55

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.233.63

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/09/2026 19:40:49

ID: 9c0d0bb2-ee80-4b07-933d-21488ea51bca

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Eventos com testemunhas

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos do tabelião

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope

Status

Carimbo de data/hora

Envelope enviado

Com hash/criptografado

09/09/2026 18:40:42

Entrega certificada

Segurança verificada

09/09/2026 19:40:49

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Assinatura concluída	Segurança verificada	09/09/2026 19:40:55
Concluído	Segurança verificada	09/09/2026 19:40:55
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Almeida, Rotenberg e Boscoli Sociedade de Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Almeida, Rotenberg e Boscoli Sociedade de Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: juridico.interno@demarest.com.br

To advise Almeida, Rotenberg e Boscoli Sociedade de Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at juridico.interno@demarest.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Almeida, Rotenberg e Boscoli Sociedade de Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to juridico.interno@demarest.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Almeida, Rotenberg e Boscoli Sociedade de Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to juridico.interno@demarest.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Almeida, Rotenberg e Boscoli Sociedade de Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Almeida, Rotenberg e Boscoli Sociedade de Advogados during the course of your relationship with Almeida, Rotenberg e Boscoli Sociedade de Advogados.

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Demarest Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Demarest Advogados:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To advise Demarest Advogados of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at demarest@demarestadvogados.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Demarest Advogados

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to demarest@demarestadvogados.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number.

To withdraw your consent with Demarest Advogados

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. . .

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Demarest Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Demarest Advogados during the course of your relationship with Demarest Advogados.

Regulamento

BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 14.376.247/0001-11

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – FUNDO

1.1 BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“Fundo”), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução 175” e “CVM”), terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , instituição com sede na Cidade e 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 e credenciada como Administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administrador”), responsável pela administração fiduciária.
Gestor	ARGUCIA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada empresária com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Assembleia, nº 10, sala 3.701, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.221.832/0001-87, devidamente autorizada à prestação dos serviços pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 15.486, de 17 de fevereiro de 2017 (“Gestor” e, quando referido conjuntamente com o Administrador, os “Prestadores de Serviços Essenciais”).
Foro Aplicável	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	31 de dezembro de cada ano.

1.2 Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto, e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas (respectivamente, “Regulamento”, “Parte Geral”, “Anexos” e “Apêndices”).

Regulamento

BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 14.376.247/0001-11

Denominação da Classe	Anexo
Cotas de Classe Única	Anexo I

1.3 O Anexo de cada Classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.

1.4 O Apêndice de cada Subclasse de Cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; e (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance.

1.5 Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles conforme as definições indicadas no Glossário apenso a este Regulamento e no decorrer do documento; (ii) referências a Artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a Artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no Artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte; (v) em caso de conflito de interpretações entre a Parte Geral, os Anexos e/os Apêndices, as disposições mais específicas deverão prevalecer em relação às disposições genéricas, isto é, as disposições do Apêndice se sobrepõem às disposições do seu respectivo Anexo e/ou da Parte Geral, e as disposições do Anexo se sobrepõem da Parte Geral; e (vi) salvo quando expressamente disposto de forma distinta, as disposições dos Anexos e dos Apêndices são aplicáveis, exclusivamente, aos seus respectivos Anexos e Apêndices.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do Fundo respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do Fundo ou à regulamentação vigente, praticados com

Regulamento

BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 14.376.247/0001-11

dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.

2.1.1 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador praticar os atos necessários à administração do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.

2.1.2 Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao Gestor praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do Fundo, o que inclui, mas não se limita, à contratação, em nome do Fundo ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos ou consultoria especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do Fundo ou da classe de cotas.

2.1.3 Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o Fundo e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.

2.2 Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.

2.2.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o Fundo venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.

2.3 Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do Fundo, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o Fundo ou a CVM.

2.4 Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, pelo Gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo FGC.

Regulamento

BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 14.376.247/0001-11

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

3.1 O Fundo terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

4.1 A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.

- 4.1.1** A convocação da assembleia geral de cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao Administrador e/ou Escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.
- 4.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
- 4.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 4.1.5** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.
- 4.1.6** As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo; e (iii) alteração do Regulamento, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

Regulamento

BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 14.376.247/0001-11

4.1.7 As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

4.2 As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, desde que observados os prazos mínimos previstos no item 4.1.1 acima.

4.3 Serão excluídos do cômputo dos quóruns de deliberação as Cotas de titularidade dos Cotistas que se declarem em situação de conflito de interesses.

4.4 Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

4.5 Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste ~~00CAPÍTULO 4~~ ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS quanto à assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO 5 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

5.1 Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.

5.2 O Administrador mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Website	www.btgpactual.com
SAC	0800 772 2827
Ouvidoria	0800 722 0048

* * *

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do Fundo estão descritas abaixo:

Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Indeterminado.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato “Híbrido”. Tipo de gestão “Ativa”. Segmento: “Outros”
Objetivo	A classe tem por objetivo o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição e exploração dos seguintes ativos (“ Ativos-Alvo ”): imóveis comerciais, prontos ou em construção, terrenos, vagas de garagem ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais; direitos relativos a imóveis (“ Imóveis-Alvo ”), com a finalidade de venda, locação típica ou atípica <i>built to suit</i> ; arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades, além dos Ativos Imobiliários elencados no item 4. 34-23 . do presente Anexo. O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Investidores em geral.
Custódia e Tesouraria	Banco BTG Pactual S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (" Custodiante ").
Escrituração	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários , instituição com sede na Cidade e 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, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 (" Escriturador ").
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas.
Capital Autorizado	Não aplicável, sendo que novas emissões de cotas desta classe deverão ser aprovadas pela assembleia especial de cotistas.
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas	Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas.
Negociação	As cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (" DDA ") e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (" B3 "), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (" Resolução CVM 160 "). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3,

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo.
Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, ressalvada a situação prevista no item 5.3.3 deste Anexo. Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.
Feriados	Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não receberá aplicações e nem realizará resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais, a classe de cotas receberá aplicações e realizará resgates e amortizações.
Integralização das Cotas	A integralização das cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H do Anexo Normativo III da Resolução 175, aprovado pela assembleia especial de cotistas, e sendo certo que a integralização em bens e direitos será realizada fora do ambiente da B3. A integralização das cotas por meio da entrega de bens e direitos deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de subscrição.
Adoção de Política de Voto	O Gestor, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

2.1 A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

2.2 Os seguintes eventos obrigarão o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de Classe de Cotas do Fundo;
- (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe que representem mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido, naquela data de referência;
- (iii) pedido de recuperação extrajudicial, proposta de recuperação judicial, falência, intervenção, liquidação extrajudicial e/ou regime de administração temporária de devedor e/ou emissor de ativos detidos pela Classe; e
- (iv) condenação da Classe, de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares, ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido.

2.3 Caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da Classe ou da declaração judicial de insolvência da Classe, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução CVM 175.

2.4 Serão aplicáveis as disposições da Resolução CVM 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo Administrador na hipótese de Patrimônio Líquido negativo da Classe.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS DA CLASSE

3.1 A Classe terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

3.2 As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas da Classe, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe.

CAPÍTULO 4 – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

4.1 Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela classe serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento H da Resolução 175.

4.2 Os recursos da Classe serão aplicados pelo Administrador segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado a longo prazo. A administração e gestão da Classe se processarão em atendimento aos seus objetivos, nos termos do item 1.1 acima, observando a seguinte política de investimentos:

- (a) A Classe terá por política básica realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente: (i) auferir prioritariamente receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

imóveis ou direitos a eles relativos; (ii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no item 4.34.1. deste Anexo;

- (b) Além dos Imóveis-Alvo a serem adquiridos por ocasião da 1ª (primeira) emissão de cotas, a Classe deverá adquirir, com os recursos das integralizações das cotas objeto de novas emissões, outros Ativos-Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Anexo; e
- (c) A Classe poderá manter as locações existentes nos Imóveis-Alvo incorporados ao seu patrimônio, e, em caso de vacância, locá-los a terceiros ou a cotistas da Classe, observadas, em qualquer hipótese, as condições praticadas pelo mercado à época.

4.3 Poderão constar do patrimônio da Classe os seguintes ativos (“Ativos-Alvo”):

4.3.1 Imóveis-Alvo:

- (i) Prédios e imóveis em geral destinados à atividade comercial;
- (ii) Lojas;
- (iii) Salas comerciais;
- (iv) Terrenos;
- (v) Vagas de garagem;
- (vi) Direitos sobre imóveis;

4.3.2 Ativos Imobiliários:

- (i) Letras Hipotecárias (“LHs”), observados os requisitos descritos neste Anexo;
- (ii) Letras de Crédito Imobiliário (“LCIs”), observados os requisitos descritos neste Anexo;
- (iii) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”);
- (iv) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (“Cotas de FIs”);
- (v) Ações ou cotas de Sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos Fundos de Investimento Imobiliário; e
- (vi) Cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio da Classe que, temporariamente, não estiver aplicada nos demais Ativos-Alvo, conforme estabelecido na legislação aplicável em vigor.

Formatted: Font: Bold

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

4.4 As aquisições dos Imóveis-Alvo pela Classe deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Anexo:

- (a) Os vendedores dos imóveis deverão ser detentores de direitos reais sobre os seus respectivos terrenos, acessões e benfeitorias;
- (b) Os imóveis deverão estar devidamente registrados no Cartório de Registro de Imóveis da localidade onde estiverem localizados;
- (c) Os imóveis deverão, preferencialmente, estar localizados em grandes centros comerciais, *shopping centers*, avenidas ou ruas de grande movimento de região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento comercial;
- (d) Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela Classe serão objeto de prévia avaliação, que observará as condições prevalentes no mercado para negócios realizados à vista, em moeda corrente nacional. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme a regulamentação aplicável e aprovado pelo Administrador;
- (e) Os imóveis poderão ser adquiridos pela Classe mediante pagamento à vista ou em parcelas, as quais, se for o caso, poderão ser pagas pela Classe com os recursos provenientes das locações dos respectivos imóveis.

4.5 As aquisições dos Ativos Imobiliários que podem compor o patrimônio da Classe deverão observar os seguintes critérios:

- (a) Em relação às LHs e LCIs, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, bem como possuir classificação de risco igual ou superior a AA, que tenha sido emitida por empresa classificadora de risco de primeira linha;
- (b) Em relação aos ~~certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs")~~ CRIs, tais títulos deverão ter sido emitidos em total conformidade com a legislação e regulamentação vigentes, e deverão contar com regime fiduciário e deverão ter sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (c) As ~~cotas de fundo de investimento imobiliário~~ Cotas de FIIs deverão ser emitidas por fundos de investimento imobiliários devidamente constituídos e sujeitos às normas emanadas pela CVM, sendo elas admitidas à negociação em mercado organizado administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, bem como os respectivos recibos de subscrição.

Formatted: Portuguese (Brazil)

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

4.6 Os recursos oriundos das emissões de cotas da Classe serão destinados à aquisição dos Ativos-Alvo, observadas as condições estabelecidas neste Anexo, assim como a arcar com despesas relativas à aquisição dos Ativos-Alvo, bem como aquelas relativas à oferta pública de cotas da Classe.

4.6.1 Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, a Classe deverá, tempestivamente, observado o disposto neste Anexo e na legislação em vigor, em especial no que diz respeito à necessidade de aprovação em Assembleia Especial de Cotistas e autorização da CVM, emitir novas cotas no montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

4.6.2 O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/1993, a proprietária fiduciária dos Ativos-Alvo adquiridos com os recursos da Classe, administrando e dispondo de tais Ativos-Alvo na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Anexo, ou, ainda, conforme as determinações das Assembleias Especiais de Cotistas.

4.7 A Classe poderá alienar os ativos integrantes do seu patrimônio a qualquer um dos seus cotistas ou a terceiros interessados, e com o capital oriundo da venda reinvestir em novos ativos ou amortizar o valor das cotas da Classe observando-se o disposto neste Anexo, desde que previamente aprovada em Assembleia Especial de Cotistas a alienação e a destinação dos recursos.

4.8 A Classe poderá, desde que previamente aprovado em Assembleia Especial de Cotistas, participar subsidiariamente de operações de securitização de seus recebíveis imobiliários que possam ser utilizados como lastro em operações dessa natureza, ou mesmo através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

4.9 O Administrador poderá submeter à aprovação da Assembleia Especial de Cotistas a possibilidade de alterar o vencimento das séries ainda não integralizadas, se for o caso, antecipando, adiando ou cancelando a programação estabelecida para a integralização de cotas emitidas, sempre que entender que tal medida seja de interesse dos cotistas.

4.10 As disponibilidades financeiras da Classe que temporariamente não estejam aplicadas nos Ativos-Alvo, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas pelo Gestor nos Ativos-Alvo, em especial títulos de renda fixa públicos ou privados, de acordo com as normas editadas pela CVM ("**Ativos Financeiros**").

4.11 Os resgates de recursos aplicados pela Classe conforme o artigo anterior, só serão permitidos para os seguintes eventos:

- (a) pagamento de Taxa de Administração ou Taxa de Gestão da Classe;
- (b) pagamento de encargos e despesas da Classe, inclusive valor referente ao preço, às despesas, tributos e encargos decorrentes da aquisição, venda, locação,

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

arrendamento, manutenção administração e avaliação dos imóveis que componham seu patrimônio;

- (c) investimentos em novos Ativos-Alvo; e
- (d) distribuição mensal de rendimentos aos cotistas.

4.12 A classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo e/ou Ativo Financeiro.

4.13 A classe poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe.

4.14 Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela classe deverão estar localizados em território brasileiro.

4.15 Os Ativos-Alvo que vierem a integrar o patrimônio da classe poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o Administrador e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

4.16 O objeto e a política de investimentos da Classe somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

4.17 Caso a Classe de Cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.

4.18 É vedada a aplicação em cotas de fundos de investimentos financeiros, regulamentados pelo Anexo Normativo I da Resolução CVM 175, que sejam destinadas exclusivamente a investidores profissionais e que não sejam administrados pelo Administrador.

4.19 A Classe de Cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 5 – POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

5.1 Os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pela Classe serão automaticamente assumidos pelo mesmo quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Anexo.

5.1.1 A Classe somente adquirirá imóveis cujos contratos de locação em vigor determinem expressamente que caberá aos locatários arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos da Classe, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

5.1.2 A compra ou venda dos Imóveis-Alvo será baseada em parecer técnico a ser elaborado por empresa especializada a ser oportunamente contratada pelo Administrador, às expensas da Classe. O parecer deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas aquisições de imóveis a serem incorporados ao patrimônio da Classe, bem como nas eventuais alienações de imóveis da carteira da Classe, mencionando a fundamentação econômica de cada operação de compra, ou alienação do imóvel em questão, observado o objeto e a política de investimentos estabelecidos no Anexo.

CAPÍTULO 6 – CARACTERÍSTICAS, CONDIÇÕES E COLOCAÇÃO DAS COTAS

6.1 O Patrimônio Líquido da Classe é constituído pela soma: (i) do caixa disponível; (ii) do valor da carteira, incluindo os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros; e (iii) dos valores a receber, deduzidas de tal soma as exigibilidades.

6.2 As Cotas da Classe corresponderão a frações ideais de seu patrimônio, terão forma nominativa e escritural, conferindo aos seus titulares os mesmos direitos e obrigações, incluindo o direito de comparecer às Assembleias de Cotistas, sendo atribuído a cada cota um voto, ressalvadas as hipóteses de impedimento e/ou suspensão de direitos de voto previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável.

6.3 A propriedade das Cotas presumir-se-á pela conta de depósito das Cotas, aberta em nome do Cotista e o extrato das contas de depósito representará o número inteiro ou fracionário de Cotas pertencentes ao Cotista.

6.4 Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas, a qualquer tempo, senão na data de liquidação da Classe e segundo os procedimentos previstos neste Anexo I.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

6.5 O titular de cotas da classe: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio da classe; (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio da classe ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

CAPÍTULO 7 – EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS COTAS

Emissão das Cotas

7.1 Com vistas à constituição da Classe foram emitidas 998.405 (novecentas e noventa e oito mil quatrocentas e cinco) Cotas na 1ª (primeira) emissão, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante de R\$ 99.840.500,00 (noventa e nove milhões oitocentos e quarenta mil e quinhentos reais), em série única ("**Primeira Emissão**").

7.1.1 A Primeira Emissão, incluindo o montante e demais características, foi aprovada no ato de constituição do Fundo.

7.1.2 Caso sejam integralizadas Cotas durante o processo de distribuição, tais valores deverão ser alocados em Ativos Financeiros.

7.2 A Classe poderá, encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão, realizar novas emissões mediante prévia aprovação da Assembleia Especial de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- a. O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Especial de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da Classe e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade da Classe, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- b. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias;
- c. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, caso os cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas cotas;
- d. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- e. De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Especial de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Resolução CVM 175, o objeto e a política de investimentos da Classe;
- f. A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Suplemento H da Resolução CVM 175, e aprovado pela Assembleia Especial de Cotistas.
- g. O Administrador deverá tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, respondendo pela omissão nesse seu dever, e exigir que o avaliador apresente declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.
- h. A integralização de cotas em bens e direitos deverá ocorrer no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição ou naquele estabelecido pelo compromisso de investimento, aplicando-se, no que couber, os arts. 8º a 10, arts. 89, 98, parágrafo 2º, e 115, parágrafos 1º e 2º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
- i. É admitido que, nas novas emissões destinadas à oferta pública, a deliberação da Assembleia Especial de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta.
- j. A integralização das cotas de nova emissão poderá ser à vista ou em prazo determinado no boletim de subscrição, por meio do qual o investidor se obriga a integralizar as cotas subscritas de acordo com prazos, processos decisórios e demais procedimentos estabelecidos no respectivo boletim de subscrição e no Anexo. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.
- k. Não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada, ainda que parcialmente, a distribuição anterior.

7.2.1 A cada Emissão, poderá, a exclusivo critério do Administrador, ser cobrada uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva Emissão.

Subscrição das Cotas

7.3 Ao subscrever ou adquirir Cotas, o investidor deverá assinar (i) Termo de Adesão, no qual declarará que conhece e está ciente de todos os termos e condições da Classe, em especial dos

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

riscos aplicáveis ao investimento nas Cotas; e (ii) para a subscrição de Cotas, Compromisso de Investimento e/ou Boletim de Subscrição, conforme o caso.

7.3.1 No momento da subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou ao Administrador, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao Público-Alvo da Classe.

7.3.2 Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas da Classe.

7.4 Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, participando integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes.

Integralização das Cotas

7.5 As Cotas poderão ser integralizadas à vista ou mediante chamadas de capital, em moeda corrente nacional ou mediante a entrega de Ativos-Alvo, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva Emissão de Cotas, observadas as condições estabelecidas os respectivos Boletins de Subscrição e Compromissos de Investimento, conforme o caso.

Transferência de Cotas

7.6 Não haverá direito de preferência aos Cotistas da Classe em relação às transferências de Cotas no mercado secundário.

7.7 No caso de alienação voluntária de cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito ao Administrador e ao Gestor, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

7.7.1 A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo Administrador do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

7.7.2 As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas ou, caso não estejam, se o cessionário assumir, por escrito, todas as futuras obrigações do cotista cedente perante a Classe no tocante à sua integralização.

CAPÍTULO 8 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

8.1 Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

8.2 A classe poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

8.3 A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da Classe implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

8.4 No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe, sendo certo que a partilha do patrimônio da classe ocorrerá fora do ambiente de mercado organizado da B3.

8.4.1 Na hipótese de liquidação da classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.

8.4.2 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

8.4.3 Após a partilha do ativo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

9.1 A Assembleia Especial de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

9.2 A Classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, mensalmente, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado porventura não distribuído terá a destinação que lhe der a Assembleia Especial de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador

9.3 Entende-se por resultado da Classe o produto decorrente dos rendimentos oriundos da venda, locação, arrendamento ou exploração dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, acrescido de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras, deduzidos os valores (i) de prestação devida pela Classe, relativa ao pagamento de Ativos-Alvo adquiridos, se for o caso, (ii) da Reserva de Contingência a seguir definida, e (iii) das demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção da Classe, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

9.4 Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) ativos integrantes do patrimônio da Classe, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, conforme determinação do Administrador, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

9.5 O valor total da Reserva de Contingência pode chegar a 1% (um por cento) do valor de mercado dos imóveis que compõem a carteira da Classe, calculado com base no valor de aquisição dos imóveis, a ser devidamente reajustado com base em futuras reavaliações, se houver. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

9.6 A Classe manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

CAPÍTULO 10 – PRESTADORES DE SERVIÇOS

Administração

10.1 A administração da Classe compreende as atividades deliberativas do Comitê de Investimentos, às quais se subordinam o Administrador e o Gestor, bem como o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção da Classe, que podem ser prestados pela própria Administradora ou por terceiros por ela contratados, por escrito, em nome da Classe.

10.1.1 O Comitê de Investimentos será composto por até 3 (três) membros titulares e respectivos 3 (três) suplentes, sendo um deles o seu presidente.

10.1.2 O presidente do Comitê de Investimentos e seu suplente serão indicados pelo Gestor, 1 (um) membro titular e seu respectivo suplente serão indicados pelo Consultor Especializado, e 1 (um) membro titular e seu respectivo suplente serão indicados pelo representante dos Cotistas.

10.1.3 Os membros do Comitê de Investimentos terão mandato unificado até a segunda Assembleia Especial Ordinária após a sua eleição, admitida a reeleição.

10.1.4 Caso qualquer dos membros efetivos ou suplentes do Comitê de Investimentos deixe de integrá-lo, por qualquer motivo, o Administrador deverá solicitar nova indicação à parte que o indicou, exclusivamente para terminar o mandato do membro substituído.

10.1.5 As seguintes matérias deverão ser necessariamente submetidas, pela parte interessada, à prévia deliberação do Comitê de Investimentos, cujos membros terão plena autonomia para votar e poderá aprovar ou rejeitar total ou parcialmente as matérias submetidas à sua deliberação:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (i) Aquisição de Imóveis-Alvo pela Classe;
- (ii) Laudos de avaliação de Imóveis-Alvo previamente a sua aquisição pela Classe;
- (iii) Relatório de segmento de investimento da Classe no mercado imobiliário e especificamente o desempenho dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio da Classe conforme apresentações dos membros do Comitê de Investimentos indicados pelo Consultor Especializado e/ou pelo Gestor;
- (iv) Solicitações de desinvestimento pela Classe conforme requisições apresentadas pelo Gestor;
- (v) Qualquer reorganização, cisão, fusão, incorporação ou transformação envolvendo a Classe;
- (vi) Qualquer operação de empréstimo, financiamento, securitização, cessão ou alienação fiduciária envolvendo os imóveis detidos pela Classe;
- (vii) Contratos e negócios entre, de um lado (i) qualquer dos ativos detidos pela Classe, e de outro (ii) qualquer sociedade ou entidade controlada por (a) qualquer cotista direto ou indireto da Classe; ou (b) qualquer membro dos órgãos de administração de uma sociedade ou entidade controlada direta ou indiretamente por qualquer cotista direto ou indireto da Classe;
- (viii) Contratação de prestadores de serviços ligados ao desenvolvimento das atividades do Imóvel-Alvo e à empresa responsável pela comercialização das locações e administração do Imóvel-Alvo, bem como o Administrador Predial indicada pelo Consultor Especializado;
- (ix) Demais assuntos estratégicos relacionados aos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio da Classe;
- (x) Destinação a ser dada pelo Administrador ao saldo de resultados não distribuídos, conforme proposta apresentada pelo Gestor;
- (xi) Direcionamento a ser adotado pelo Administrador em disputas envolvendo a Classe e indicar os limites em que o Administrador fica autorizada a transigir em disputas envolvendo a Classe;
- (xii) Representação da Classe e, respectivamente, a quem o Administrador deverá outorgar procuração para exercer tal representação; e
- (xiii) Indicação e eleição do Consultor Especializado.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

10.1.6 As reuniões do Comitê de Investimentos serão convocadas por qualquer de seus membros, por meio de correio eletrônico enviado aos demais membros do Comitê de Investimentos, com antecedência mínima de 10 (dez) dias, constando, obrigatoriamente da referida convocação: dia, hora e local em que será realizada a reunião do Comitê de Investimentos, bem como a ordem do dia, da qual deverá constar todas as matérias para as quais se exija a deliberação do Comitê de Investimentos, não se admitindo sob a rubrica “assuntos gerais” qualquer matéria sobre a qual o Comitê de Investimentos deva deliberar.

10.1.7 De cada reunião do Comitê de Investimentos, o Presidente fará lavrar a devida ata, que ficará arquivada em livro ou registros eletrônicos próprios sob a guarda do Administrador

10.2 A classe será administrada pelo Administrador. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o Administrador tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao Gestor.

10.3 O Administrador deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade à Classe e manter reserva sobre seus negócios.

10.4 O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo.

10.4.1 O Administrador, para o desempenho das atividades mencionadas no item retro, contratará:

- (i) Observada a indicação pelo Consultor Especializado e validação pelo Comitê de Investimentos, empresa especializada em administração predial e de condomínio, doravante denominada apenas Administradora Predial, que terá um contato presencial e direto com os Imóveis-Alvo, e zelará pela manutenção e preservação dos Imóveis-Alvo, e manterá o Consultor Especializado sempre informado a respeito de qualquer problema, questão ou oportunidade relacionados aos Imóveis-Alvo;
- (ii) Empresa de auditoria independente para a auditoria e elaboração dos relatórios exigidos pela legislação aplicável.

10.4.2 A responsabilidade pelas atividades desenvolvidas pelo Administradora Predial, referida no item (i) acima, é exclusivamente do Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos imóveis.

10.5 O Administrador tem amplos poderes para:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;
- (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (iii) abrir e movimentar contas bancárias
- (iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele
- (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
- (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.

10.6 Os poderes constantes do item 10.5 são outorgados ao Administrador pelos cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

10.7 O Administrador deverá prover a classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- (a) consultor especializado na gestão de ativos imobiliários, doravante denominado apenas Consultor Especializado, observada a sua indicação e aprovação prévia pelo Comitê de Investimentos;
- (b) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos;
- (c) escrituração de Cotas;
- (d) auditor independente;
- (e) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (f) custódia de ativos financeiros.

10.7.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da classe compete

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe.

10.7.2 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

10.8 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo Administrador

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos; e
- (iii) escrituração de cotas;

Obrigações e responsabilidades do Administrador

10.9 Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao Administrador:

- (i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, após a apresentação do investimento ou desinvestimento pelo Gestor e aprovação pelo Comitê de Investimentos, sempre de acordo com a política de investimento da Classe, bem como implementar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da Classe, respeitadas as competências do Gestor e observadas as devidas aprovações prévias do Comitê de Investimentos e da Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso;
- (ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iii) Diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações da Classe; e (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iv) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
- (v) Custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe; e
- (vi) Efetivar a aquisição e alienação dos Imóveis-Alvo, observado o disposto no presente Anexo e respectivas aprovações prévias para tais atos;
- (vii) Exercer diretamente ou, conforme o caso, outorgar a devida procuração para que o Consultor Especializado ou o Administrador Predial, exerçam, em seu nome, todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- (viii) Transigir em disputas envolvendo a Classe, levando sempre em consideração o melhor interesse da Classe e os direcionamentos determinados pelo Comitê de Investimentos;
- (ix) Representar a Classe em juízo e fora dele; e, podendo outorgar procuração para legitimar a representação da Classe pelo Consultor Especializado ou pela Administradora Predial, conforme o caso;

10.10 O Administrador tem amplos poderes para administrar a Classe, respondendo em caso de má administração, administração temerária, conflito de interesses, descumprimento do Regulamento, de determinação da Assembleia Especial de Cotistas ou do Comitê de Investimentos.

10.10.1 O Administrador responde pessoalmente pela evicção de direito, no caso de alienação de imóveis pertencentes aos ativos da Classe.

10.10.2 O Administrador da Classe deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade à Classe e manter reserva sobre seus negócios.

10.10.3 O Administrador poderá praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos da Classe:

- (i) Celebrar os negócios jurídicos de venda, permuta ou de qualquer outra forma de alienação, no todo ou em parte, de imóvel, direta ou indiretamente, integrante do patrimônio da Classe, de acordo com deliberação prévia da Assembleia Especial de Cotistas, e do Comitê de Investimentos, conforme o caso; e
- (ii) Celebrar os negócios jurídicos de aquisição de outros Ativos-Alvo para integrar seu patrimônio, desde que observados os critérios constantes deste Anexo.

Da divulgação de informações

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

10.11 O Administrador prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas da Classe estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

10.12 Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

10.12.1 O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

10.13 Compete ao cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

10.14 O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o Administrador e a CVM.

Substituição do Administrador

10.15 O Administrador deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.

10.16 Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

10.16.1 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 10.17 acima, caso o Administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

10.16.2 Aplica-se o disposto no item 10.17 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do Fundo ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo Administrador para processar a liquidação.

10.16.3 Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo Administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação da Classe.

10.16.4 Nas hipóteses referidas no item 10.17, bem como na sujeição do Administrador ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

eleger novo Administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

10.16.5 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

Gestão

10.17 O Gestor, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

10.18 Compete ao Gestor negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe para essa finalidade, observada que a responsabilidade pela gestão ativa dos ativos imobiliários da Classe compete exclusivamente ao Administrador, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da Classe.

10.19 Sem prejuízo das demais obrigações previstas no Regulamento, na legislação e regulamentação aplicável, cabe ao Gestor:

- (i) Monitorar os Imóveis-Alvo integrantes da carteira da Classe;
- (ii) Apresentar propostas de investimento ou desinvestimento pela Classe ao Comitê de Investimentos;
- (iii) Monitorar e gerir a carteira de valores mobiliários da Classe;
- (iv) Adquirir e alienar títulos e valores mobiliários para a carteira da Classe, incluindo sua estratégia de diversificação e limites, em conformidade com a política de investimentos da Classe;
- (v) Acompanhar as Assembleias Especiais de Cotistas dos fundos de investimento imobiliários em que a Classe, eventualmente, venha a investir, podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às Assembleias Especiais de Cotistas e exercer ou não o respectivo direito de voto em nome da Classe;
- (vi) Exercer e diligenciar perante o Administrador para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira da Classe;
- (vii) Elaborar relatórios periódicos das atividades da Classe, os quais deverão ser disponibilizados aos cotistas, na forma prevista na regulamentação em vigor;
- (viii) Investir os recursos da reserva de contingências da Classe; e

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (ix) Apresentar proposta de destinação do saldo de resultados não distribuídos ao Comitê de Investimentos.

Consultoria Especializada

10.20 O Administrador, conforme disposto no Anexo Normativo III da Resolução 175, poderá contratar Consultoria Especializada para que preste os seguintes serviços ("Consultoria Especializada"):

- (i) Dar suporte e subsidiar o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação de Imóveis-Alvo que possam vir a integrar a carteira da Classe, bem como a respeito dos respectivos desinvestimentos pela Classe de tais Imóveis-Alvo;
- (ii) Gerir os Imóveis-Alvo com vistas a obter a maior rentabilidade possível deles para a Classe;
- (iii) Indicar, se julgar necessário, o Administrador Predial para validação pelo Comitê de Investimentos e, posteriormente, contratação pelo Administrador para prestar tais serviços em relação aos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio da Classe;
- (iv) Orientar e acompanhar as atividades do Administrador Predial;
- (v) Coordenar e gerenciar, juntamente com as imobiliárias selecionadas e, conforme o caso, com o Gestor, a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Imóveis-Alvo;

10.20.1 A negociação dos Imóveis Alvo deverá ser realizada após a avaliação pelo Administrador das recomendações da Consultoria Especializada.

10.20.2 O Administrador não estará obrigada a acatar as recomendações da Consultoria Especializada, caso tais recomendações (i) fundamentadamente não estiverem alinhadas aos melhores interesses da classe; ou (ii) potencialmente expuserem a classe ou o Administrador a riscos incompatíveis com o dever fiduciário; ou, ainda, (iii) estiverem comprovadamente em desacordo com qualquer lei e/ou regulamentação aplicável.

10.20.3 Ocorrendo a contratação, a Consultoria Especializada receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

10.21 É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da classe:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (i) receber depósito em conta corrente;
- (ii) contrair ou efetuar empréstimos;
- (iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
- (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
- (v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e
- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade.

Vedações Aplicáveis ao Gestor

10.22 Em acréscimo às vedações previstas no item 10.21 acima, é vedado ao Gestor, utilizando os recursos da classe de cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iii) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre: (a) a classe de cotas e o Administrador, Gestor ou Consultoria Especializada; (b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe; (c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e (d) classe de cotas e o empreendedor;
- (iv) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (v) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vi) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (vii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

10.22.1 A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio

10.23 É vedado ao Gestor e à Consultoria Especializada o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

CAPÍTULO 11 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, CONSULTORIA E MÁXIMA DE DISTRIBUIÇÃO As seguintes remunerações serão devidas pela Classe para remunerar os seus prestadores de serviços (base 1/12), as quais serão quitadas até o 7º (sétimo) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados:

Formatted: Portuguese (Brazil)

Taxa Global	Base de cálculo e percentual
Taxa de Administração	(a) Pelas atividades de administração, 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculado sobre (a.1) o valor contábil do Patrimônio Líquido ou (a.2) sobre o valor de mercado da Classe, caso suas cotas 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 pela Classe, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser pago diretamente ao Administrador, com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), atualizado anualmente a partir da presente data pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, que será pago diretamente ao Administrador; e (b) Pelas atividades de escrituração, 0,30% (trinta centésimos por cento) ao ano, calculado (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe, caso a Taxa de Administração seja calculada nos termos do item (a.1) acima; ou (b.2) sobre o valor de mercado da Classe, caso a Taxa de Administração seja calculada nos termos do item (a.2) acima, cujo montante mensal será calculado com base no Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração de Cotas celebrado entre a Classe e o Escriturador de Cotas.
Taxa de Gestão	0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, calculado sobre o valor de mercado da Classe, com base na média diária da

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	cotação de fechamento das Cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), atualizado anualmente a partir da presente data pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV.
Taxa da Consultoria Especializada	0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao mês, calculado sobre as receitas brutas de aluguéis dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio da Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente a partir da presente data pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV. Para fins de esclarecimento, apenas as receitas brutas de aluguéis dos Imóveis-Alvos integrantes do patrimônio da Classe integram o denominador do cálculo da Taxa de Consultoria Especializada, excluindo-se, expressamente e com preponderância sobre qualquer disposição em contrário, quaisquer outras receitas dos Imóveis-Alvo, especialmente, aquelas decorrentes de venda dos referidos Imóveis-Alvo.
Taxa de Ingresso	Não serão cobradas taxas de ingresso da Classe ou dos Cotistas. Não obstante, a cada nova Emissão de Cotas, poderá ser cobrada taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da Oferta da nova Emissão de Cotas, a ser paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em Assembleia de Cotistas ou no ato do Administrador que aprovar a respectiva Oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
Taxa de Saída	A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.
Taxa de Performance	Não será cobrada da Classe taxa de performance.
Taxa Máxima de Distribuição	Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de Cotas da Classe são descritas nos documentos da Oferta de cada Emissão, conforme aplicável.

CAPÍTULO 12 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

12.1 A assembleia especial de cotistas desta classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

Anexo I ao Regulamento**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

- (a) demonstrações contábeis
- (b) destituição e substituição do Administrador e do Gestor, e a escolha de seu substituto;
- (c) emissão e distribuição de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da Classe;
- (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, ou transformação da Classe;
- (e) dissolução ou liquidação da Classe, naquilo que não estiver disciplinado no presente Anexo;
- (f) alteração do presente anexo;
- (g) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (h) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (i) salvo quando diversamente previsto em regulamento, alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (j) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (k) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, limitada ao valor mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), atualizado anualmente a partir da data em que for eleito pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável, admitindo-se também que não seja aprovado nenhum reembolso de despesa;
- (l) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (m) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Gestão;
- (n) alteração do prazo de duração da classe;
- (o) a amortização não programada de Cotas da Classe;
- (p) a contratação de formador de mercado para as Cotas da Classe;
- (q) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos adquiridos pela Classe, em condições diversas das estabelecidas neste Anexo ou em Assembleia Especial de Cotistas;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (r) determinar a adoção de medidas específicas de política de investimentos que não importem em alteração do Anexo da Classe;
- (s) propor e deliberar alterações na diversificação do patrimônio da Classe;

12.2 Compete ao Administrador convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

- (a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e
- (b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

12.3 A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no ~~9.109.10.1(i)(c)CAPÍTULO 12~~ REPRESENTANTE DE COTISTAS.

12.4 A convocação referida no item 12.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

12.5 A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (b) a convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

12.5.1 A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

12.5.2 A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação

12.5.3 Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

12.5.4 O Administrador deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.

12.5.5 Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.

12.5.6 O pedido de que trata o item 12.5.5. acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.

12.5.7 Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos no item 12.6.1 deste Anexo, será considerado pelo Administrador os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.

12.6 Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial ("**Maioria Simples**").

12.6.1 Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (f), (j), (l) e (m) do item 12.1 acima.

12.6.2 Cabe ao Administrador informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

12.7 O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

12.7.1 O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

12.7.2 É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

12.7.3 O Administrador deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação

12.7.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.

12.8 As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.

12.9 As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista, para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2, acima.

12.10 Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

12.11 Não podem votar nas assembleias de cotistas:

- (i) O Administrador ou o Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador, seus sócios, diretores e funcionários;
- (iv) os prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários;
- (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da classe; e
- (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o da classe.

12.11.1 Não se aplica a vedação prevista neste item quando:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (a) os únicos cotistas da classe forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) acima;
- (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria assembleia de cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia em que se dará a permissão de voto; e
- (c) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o art. 19 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

CAPÍTULO 13 REPRESENTANTE DOS COTISTAS

- 13.1** A classe poderá ter um representante dos cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Especial de Cotistas, com prazo de mandato até a segunda Assembleia Especial Ordinária após a sua eleição, permitida a reeleição, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 13.2** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:
- (i) seja cotista da classe de cotas;
 - (ii) não exerça cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
 - (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
 - (iv) não seja Administrador, Gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
 - (v) não esteja em conflito de interesses com a Classe de cotas; e
 - (vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.
- 13.3** Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 13.4** A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.
- 13.5** A função de representante dos cotistas é indelegável.
- 13.6** Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.
- 13.7** O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 13.8** Os representantes de cotistas podem solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.
- 13.9** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o Administrador proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 13.10** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias da Classe e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 13.11** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia da Classe, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.
- 13.12** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 13.13** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

CAPÍTULO 14 – TRIBUTAÇÃO

- 14.1** O disposto neste Capítulo foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e à Classe, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.
- 14.2** Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados na Classe.

Tributação aplicável às operações da carteira:
Imposto de Renda na Fonte ("IRF"):
Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira da Classe não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.
Para os investimentos realizados pela Classe em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário ("FII"), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).
O IRF pago pela carteira da Classe poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pela Classe no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.
Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pela Classe que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pela Classe poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, a Classe estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas ¹ .
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:

¹ O limite também é aplicável para cada classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

IRF:
Cotistas Residentes no Brasil:
Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pela Classe a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento). O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pela Classe, exclusivamente na hipótese de a Classe, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pela Classe ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. A Classe terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima. Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pela Classe, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.
Cotistas Não-Residentes (INR):
Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país. Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pela Classe aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pela Classe aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.	
Cobrança do IRF:	Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada da Classe.
IOF:	
IOF/TVM:	O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia. Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso a Classe esteja constituída e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso a Classe não esteja constituída ou não entre em funcionamento regular.
IOF/Câmbio:	As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pela Classe relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 15 – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

- 15.1** A Classe terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.
- 15.2** As demonstrações financeiras da Classe serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.
- 15.2.1** Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo da classe, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.
- 15.2.2** Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado da classe e o número de cotas emitidas.
- 15.3** A Classe estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.
- 15.4** Os Ativos integrantes da carteira da Classe que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o Manual de Marcação a Mercado do Administrador, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

CAPÍTULO 16 – FATORES DE RISCO E POLÍTICA DE ADMINISTRAÇÃO DE RISCOS

- 16.1** A carteira da Classe está sujeita às flutuações de preços e/ou cotações do mercado, conforme o caso, aos riscos de crédito e liquidez e às variações de preços e cotações inerentes aos seus Ativos Financeiros, o que pode acarretar perda patrimonial à Classe e aos Cotistas.
- 16.2** O inteiro teor dos fatores de riscos e a métrica completa adotada pelo Gestor e o Administrador, descritos neste Capítulo, podem ser consultados no link: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>, bem como no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.
- 16.2.1** Os fatores de risco ora descritos poderão sofrer alterações circunstanciais, e, portanto, poderão ser reavaliados no devido contexto, a exclusivo critério dos Prestadores de Serviços Essenciais. O Administrador esclarece que quaisquer mudanças no teor constante no link descrito acima serão devidamente informadas aos cotistas através do envio de fato relevante.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

16.3 Não obstante o emprego, pelo Administrador e pelo Gestor, de plena diligência e da boa prática de administração e gestão de fundos de investimento e da estrita observância da política de investimento definida no Anexo desta classe de cotas, das regras legais e regulamentares em vigor, este estará sujeito a outros fatores de risco, que poderão ocasionar perdas ao seu patrimônio e, conseqüentemente, ao cotista.

CAPÍTULO 17 – DISPOSIÇÕES FINAIS

16.4 A assinatura, pelo subscritor, do Termo de Adesão implica na sua expressa ciência e concordância com todos os termos, condições e documentos deste Regulamento, a cujo cumprimento estará obrigado.

16.5 Em caso de morte ou incapacidade do Cotista, o representante do espólio ou do incapaz exercerá os direitos e cumprirá as obrigações, perante o Administrador, que cabiam ao *de cujus* ou ao incapaz, observadas as prescrições legais.

16.6 Os Cotistas deverão manter em sigilo: (i) as informações constantes de estudos e análises de investimento elaborados pelo ou para o Administrador e/ou o Gestor; (ii) as suas atualizações periódicas, que venham a ser a eles disponibilizadas; e (iii) os documentos relativos às operações da Classe, não podendo revelar utilizar ou divulgar, no todo ou em parte, isolada ou conjuntamente com terceiros, qualquer destas informações, salvo com o consentimento prévio e por escrito do Gestor ou se obrigado por ordem de autoridades governamentais, sendo que nesta última hipótese, o Administrador e o Gestor deverão ser informados por escrito de tal ordem, previamente ao fornecimento de qualquer informação.

* * *

Anexo I ao Regulamento**CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA****ANEXO A**

Item	Endereço	Nº da Sala	Nº da Matrícula	Local de Registro
1	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	2101	18.206	3º Ofício de Registro de Imóveis
2	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	2102	18.211	3º Ofício de Registro de Imóveis
3	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	2103	17.871	3º Ofício de Registro de Imóveis
4	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	2104	17.876	3º Ofício de Registro de Imóveis
5	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	2105	18.371	3º Ofício de Registro de Imóveis
6	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	2106	18.391	3º Ofício de Registro de Imóveis
7	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	2107	17.881	3º Ofício de Registro de Imóveis
8	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	2108	17.886	3º Ofício de Registro de Imóveis
9	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	2.801	18.411	3º Ofício de Registro de Imóveis
10	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	2.802	18.421	3º Ofício de Registro de Imóveis
11	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	2.803	17.561	3º Ofício de Registro de Imóveis

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

12	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	2.804	17.566	3º Ofício de Registro de Imóveis
13	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	2.805	17.841	3º Ofício de Registro de Imóveis
14	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	2.806	17.846	3º Ofício de Registro de Imóveis
15	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	2.807	17.571	3º Ofício de Registro de Imóveis
16	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	2.808	17.576	3º Ofício de Registro de Imóveis
17	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	4.001	18.296	3º Ofício de Registro de Imóveis
18	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	4.002	18.301	3º Ofício de Registro de Imóveis
19	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	4.003	17.656	3º Ofício de Registro de Imóveis
20	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	4.004	18.071	3º Ofício de Registro de Imóveis
21	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	4.005	18.076	3º Ofício de Registro de Imóveis
22	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	4.006	17.661	3º Ofício de Registro de Imóveis
23	Rua Joaquim Floriano, 466, São Paulo, SP	201	166.035	4º Oficial de Registro de imóveis da Capital

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

24	Rua Joaquim Floriano, 466, São Paulo, SP	202	166.036	4º Oficial de Registro de móveis da Capital
25	Rua Joaquim Floriano, 466, São Paulo, SP	203	166.037	4º Oficial de Registro de móveis da Capital
26	Rua Joaquim Floriano, 466, São Paulo, SP	204	166.038	4º Oficial de Registro de móveis da Capital
27	Rua Joaquim Floriano, 466, São Paulo, SP	1.501	166.066	4º Oficial de Registro de móveis da Capital
28	Rua Joaquim Floriano, 466, São Paulo, SP	1.502	166.067	4º Oficial de Registro de móveis da Capital
29	Rua Joaquim Floriano, 466, São Paulo, SP	1.503	166.068	4º Oficial de Registro de móveis da Capital
30	Rua Joaquim Floriano, 466, São Paulo, SP	1.504	166.069	4º Oficial de Registro de móveis da Capital
31	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	2.701	18.236	3º Ofício de Registro de Imóveis
32	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	2.702	18.241	3º Ofício de Registro de Imóveis
33	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	2.703	17.931	3º Ofício de Registro de Imóveis
34	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	2.704	17.936	3º Ofício de Registro de Imóveis
35	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	2.705	18.386	3º Ofício de Registro de Imóveis

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO BM BRASCAN LAJES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA

36	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	2.706	18.406	3º Ofício de Registro de Imóveis
37	Rua Lauro Muller, 116, Rio de Janeiro, RJ	2.707	17.941	3º Ofício de Registro de Imóveis

ATA DE REUNIÃO DO COMITÊ DE INVESTIMENTOS
BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ nº 14.376.247/0001-11 – Código B3: BMLC11

1. Data, horário e local: No dia 11 de agosto de 2026, às 16:00 horas, por videoconferência.

2. Convocação: Dispensada a convocação em razão da presença da totalidade dos representantes dos membros ao Comitê de Investimentos

3. Presenças: Felipe Cruz, Presidente, indicado pelo Gestor; Luis Gustavo Torrano Correa, membro indicado pelo Consultor Especializado; e Marcelo Cabral Bernabé, membro indicado pelo Representante dos Cotistas - totalidade dos membros do Comitê de Investimentos. Participaram da reunião, na qualidade de convidados, sem deliberar e sem direito a voto, representantes do Gestor, para apresentação da análise referida no item 6 abaixo.

4. Mesa: Presidente: Felipe Cruz; Secretário: Luis Gustavo Torrano Correa.

5. Ordem do dia: item único — analisar e deliberar sobre a proposta indicativa datada de 3 de agosto de 2026, apresentada pelo Banco Genial S.A. (“Banco Genial” ou “Administrador do Fundo Pátria”), na qualidade de administrador do Pátria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Fundo Pátria” ou “Proponente”), para a aquisição da totalidade das 29 (vinte e nove) unidades autônomas na Torre Rio Sul (“Imóvel”), detidas pelo Fundo (“Proposta”), no exercício da competência do Comitê de Investimentos, conforme prevista nos itens 10.19(ii), 10.1.5(iv) e 10.1.5(ix), e da competência deliberativa prevista no item 10.1 do Anexo I ao Regulamento do Fundo.

6. Documentos submetidos ao Comitê

6.1. O Gestor apresentou ao Comitê, na forma do item 10.19(ii) do Anexo I, análise técnica e econômica da Proposta, consubstanciada no documento “Análise da Proposta do Fundo Pátria — Torre Rio Sul”, que integra esta ata como Anexo A e dela é parte inseparável para todos os fins.

6.2. O Comitê recebeu, ainda, a íntegra da Proposta e de seus anexos, inclusive a minuta de Escritura Pública de Venda e Compra com alienação fiduciária em garantia, o Regulamento do Fundo e seus anexos, o laudo de avaliação Cushman & Wakefield relativo ao exercício de 2025 e o Edital de Convocação da 10ª emissão de cotas do Fundo Pátria.

7. Análise e discussão

7.1. O Comitê examinou a Proposta sob três aspectos autônomos: (a) considerações preliminares; (b) a suficiência do preço e da forma de pagamento ofertados; e (c) a adequação dos termos não comerciais, compreendidos o rito de aprovação pretendido, a alocação de riscos entre as partes e as condições de execução da operação.

7.2. Considerações Preliminares. Preliminarmente, foram examinados aspectos formais da Proposta, sem adentrar-se ao mérito da oferta de compra do Imóvel propriamente dita. Nesse sentido destacam-se os seguintes pontos:

7.2.1. Competência para Apresentar a Proposta. A Proposta foi apresentada pelo Banco Genial, em nome do Fundo Pátria. Como se sabe, para fins de a Proposta ser vinculante para o Fundo Pátria, ela deveria ser apresentada em conformidade com a representação legal e legítima prevista no regulamento do Fundo Pátria para vinculá-lo em operações de aquisições de imóveis. Nesse sentido, em breve consulta ao regulamento do Fundo Pátria, não foi possível concluir-se a respeito de a Proposta ser efetivamente vinculante para o Fundo Pátria.

Para fins de “adquirir... empreendimentos imobiliários para o patrimônio do FUNDO” (art. 6º, § 3º e inc. III do regulamento do Fundo Pátria), a Política de Investimentos do Fundo Pátria, no mencionado dispositivo, faz referência a um acordo operacional. Em tal acordo operacional estariam distribuídas as competências e responsabilidades, entre o Banco Genial e o gestor do Fundo Pátria, para a operação em questão. O Proponente, porém, não anexou o acordo operacional à Proposta e o Comitê de Investimentos não conseguiu localizá-lo.

Apenas em face de tal acordo operacional seria possível a este Comitê de Investimentos **verificar se o Banco Genial efetivamente tem poderes para representar o Fundo Pátria e vinculá-lo à Proposta**, razão pela qual a análise desse ponto restou prejudicada. A recomendação seria que o acordo operacional venha a ser solicitado ao Banco Genial e, então, o Comitê de Investimentos retomasse essa análise,

7.2.2. Condições da Proposta - Risco de Condição Potestativa. A Proposta contém uma série de condições, ou seja, “cláusula que... subordina o efeito do negócio jurídico a evento futuro e incerto” (art. 121, *caput*, do Código Civil). O Comitê de Investimentos entende que seria fundamental a contratação de advogado especializado para realizar uma análise técnica de todas as condições incluídas na Proposta e seus potenciais impactos para o negócio de compra do Imóvel.

Dito isso, duas condições chamaram particularmente a atenção do Comitê de Investimentos, ambas constantes do item 6 da Proposta, que trata do “PREÇO DE AQUISIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO”:

(i) O Proponente parece condicionar - ainda que não explicitamente - a operação de compra do Imóvel **e especialmente o pagamento** ao sucesso de uma futura e incerta oferta pública de distribuição de cotas de sua emissão, sem sequer indicar se tal operação se encontra aprovada pelo Fundo Pátria, nos termos do seu regulamento, e também sem indicar como se dará o pagamento no caso de o Fundo Pátria não ser bem sucedido em levantar os recursos pretendidos na referida oferta pública. O Comitê de Investimentos avalia tal condição como de alto risco de crédito para o Fundo.

(ii) O Proponente inclui, na parte final do segundo parágrafo do referido item 6, que fica “desde já estabelecido que **os termos e condições específicos da Oferta serão oportunamente definidos pelo Fundo Comprador**”, ou seja, o Fundo Comprador os termos e condições específicos da Oferta parecem sujeitar-se ao puro arbítrio do Fundo Comprador. Segundo breve consulta do Comitê de Investimentos, tal condição parece ser vedada pelo art. 122 do Código Civil, conforme reproduzido abaixo:

“122. ... entre as condições defesas se incluem as que privarem de todo efeito o negócio jurídico, ou o sujeitarem ao puro arbítrio de uma das partes” (destacou-se).

Ao incluir condição de tal natureza *ilícita* na Proposta, o Comitê de Investimentos identifica risco relevante de questionamento quanto à validade do negócio jurídico de compra do imóvel, tal como estruturado, à luz do disposto no art. 123, inc. II, do Código Civil, conforme reproduzido abaixo, ressaltando que a apreciação definitiva dessa matéria depende da análise jurídica especializada recomendada nesta ata e não constitui objeto de deliberação deste Comitê:

Art. 123. Invalidam os negócios jurídicos que lhes são subordinados:

II - as condições ilícitas...” (destacou-se).

O Comitê de Investimentos avalia como de alto risco para o Fundo submeter **o negócio jurídico descrito na Proposta - uma vez que subsiste risco relevante de questionamento quanto à sua validade** - à aprovação pela Assembleia Especial de Cotistas, nos termos do item 4.7 do Anexo I ao Regulamento do Fundo. A recomendação seria que todas as condições fossem analisadas por advogado especializado e o Proponente reapresentasse a Proposta **sem condições ilícitas**, para, então, o Comitê de Investimentos retomar essa análise da Proposta, recomendando-se que a análise jurídica especializada e a eventual Proposta revista integrem as informações e documentos a serem disponibilizados pelo Administrador aos cotistas na forma do item 12.5.4 do Anexo I, previamente à realização da Assembleia Especial de Cotistas

7.2.3. Proposta Indicativa vs. Proposta Firme. O Proponente indica tratar-se, logo na referência inicial do documento e ao final do primeiro parágrafo, de proposta indicativa. Por outro lado, no item 10 da Proposta, o Proponente indica que ela é firme.

Essa é uma contradição irreconciliável, uma vez que a Proposta não pode ser concomitantemente indicativa e firme. Essa contradição intrínseca da Proposta traz dúvidas substanciais com relação ao tratamento a ser dado à Proposta pelo Fundo e precisaria ser resolvida, para que haja clareza em relação às reais intenções do Proponente, antes de o Comitê de Investimentos analisá-la e decidir sobre ela.

O Comitê de Investimentos recomenda que a Proposta seja refeita pelo Proponente, eliminando tais pontos de contradição e, então, o Comitê de Investimentos retomasse essa análise, recomendando-se que o esclarecimento dessa contradição integre as informações e documentos a serem disponibilizados pelo Administrador aos cotistas na forma do item 12.5.4 do Anexo I, previamente à realização da Assembleia Especial de Cotistas, devendo a Proposta ser **uma proposta firme de compra do Imóvel**.

7.3. Análise do Preço de Compra do Imóvel. Quanto ao preço de compra do Imóvel, o Comitê de Investimentos registra que a Proposta indica o valor nominal de R\$ 107.483.000,00, equivalente ao valor de avaliação do imóvel constante do laudo de 2025 (“Laudo de Avaliação de 2025”), de R\$ 107.483.372,00. O pagamento, contudo, não seria integralmente em moeda corrente: até 40% do preço pode ser pago, a critério exclusivo do Proponente, em cotas de sua própria emissão subscritas ao valor patrimonial, e 30% do preço é diferido por 180 dias.

Apurado o valor presente da contraprestação na forma do Anexo A, chega-se, considerando a cota de fechamento do HGRE11 de 10/08/2026 de R\$ 116,27, a R\$ 97,4 milhões — equivalentes a R\$ 16.621,94 por metro quadrado —, valor inferior ao do Laudo de Avaliação de 2025 e situado, também, abaixo das demais referências de valor disponíveis para o Imóvel, dentre as quais: (i) o preço

por metro quadrado praticado na transação realizada no próprio edifício em que localizado o Imóvel em abril de 2023, na qual o Proponente figurou como alienante de unidades que não integravam o patrimônio do Fundo, corrigido pelo IPCA, de R\$ 17.668,60/m², que seriam equivalentes a R\$ 103,5 milhões para a área total do Imóvel objeto da Proposta — e isso ainda que, no intervalo, os aluguéis contratados pelo Fundo tenham sido reajustados acima da inflação do período; e (ii) o valor implícito atribuído ao imóvel pelo preço de negociação da cota em bolsa, de R\$ 99,1 milhões, ainda que a cota negocie com desconto sobre o valor patrimonial.

7.4. Preço de Compra do Imóvel Inferior ao Valor Patrimonial. O Comitê consigna que o valor presente do preço de compra do Imóvel é inferior ao valor patrimonial correspondente ao Imóvel na carteira do Fundo, de modo que a consumação da operação nos termos propostos reduziria a cota patrimonial de R\$ 110,33 para aproximadamente R\$ 100,23, com perda patrimonial estimada em R\$ 10,10 por cota, ou 9,2% do patrimônio líquido. Registra, ainda, que a diferença entre o preço nominal e o valor presente decorre integralmente de elementos de estrutura da própria Proposta — a marcação a mercado da fração do preço a ser paga em cotas do Fundo Pátria, cuja cotação em bolsa corresponde a 0,79 vez o valor patrimonial, considerando a cota de fechamento de 10/08/2026 de R\$ 116,27, pelo qual seriam emitidas, e o diferimento por 180 dias de 30% do preço. Essa análise não considera ainda o impacto de mercado da venda das cotas do HGRE11.

7.5. O Comitê observa que a deterioração das condições ofertadas se dá em sentido contrário ao desempenho operacional do Imóvel: o aluguel contratado por metro quadrado, entre as duas transações na Torre do Rio Sul comparadas, evoluiu de R\$ 107,92 em abril de 2023 para R\$ 140,74 em agosto de 2026, a vacância física é de 0,0% e o rendimento distribuído nos últimos doze meses foi integralmente coberto pelo resultado recorrente da locação. Em consequência, o cap rate implícito na Proposta, de 10,16% ao ano sobre o valor presente, é substancialmente superior ao cap rate de 8,43% praticado na transação de 2023 no mesmo edifício, tendo o HGRE sido vendedor.

7.6. Quanto aos termos não comerciais, o Comitê de Investimentos identificou, na forma detalhada no Anexo A, deficiências de rito e assimetrias relevantes na alocação de riscos, dentre as quais: a inobservância do rito regulamentar de desinvestimento, que atribui à Gestora o poder de negociação em nome do Fundo e a competência decisória inicial sobre a Proposta. Em seguida, atribui ao Comitê de Investimentos a competência deliberativa prévia; em ambos os casos com o subsídio do parecer técnico exigido pelo item 5.1.2 do Anexo I ao Regulamento.

Nesse sentido, o rito e os prazos incluídos pelo Proponente na Proposta são incompatíveis com os constantes do Regulamento do Fundo; a vinculação e a exclusividade impostas ao Fundo desde uma suposta aprovação pela Assembleia Especial de Cotistas, sem data-limite, sinal, depósito em garantia ou multa compensatória em favor do vendedor, ao passo que a obrigação do Proponente permanece condicionada ao seu **puro arbítrio**; o ajuste unilateral de preço de até 2%, automaticamente aprovado e sem contraditório; a responsabilidade do Fundo por passivos “conhecidos ou não”, sem teto e sem prazo de sobrevivência; e a dependência da operação de captação ainda não realizada, cuja condição mínima de manutenção é de R\$ 1 milhão, contra necessidade de caixa de até R\$ 75,2 milhões no fechamento.

7.7. O Comitê de Investimentos registra que a presente deliberação recai sobre a Proposta tal como apresentada, e não sobre a conveniência da alienação do Imóvel em si, permanecendo o Comitê aberto

ao exame de Proposta revista que atenda às condições mínimas fixadas no item 8(ii) abaixo, bem como com as correções formais indicadas nos itens 7.2.1, 7.2.2 e 7.2.3.

7.8. Declaração de interesses. Para os fins dos deveres de lealdade e transparência, os membros do Comitê registram que (i) o Gestor faz jus à Taxa de Gestão prevista no Capítulo 11 do Anexo I, calculada sobre o valor de mercado da Classe, observado o valor mínimo mensal ali fixado; e (ii) a Consultoria Especializada faz jus à Taxa da Consultoria Especializada, calculada exclusivamente sobre as receitas brutas de aluguéis dos Imóveis-Alvo, excluídas expressamente, na forma do referido Capítulo 11, quaisquer receitas decorrentes da venda dos Imóveis-Alvo. Registram, em consequência, que a alienação do Imóvel implicaria a redução ou a extinção de tais remunerações, e consignam que as deliberações constantes desta ata fundam-se exclusivamente na insuficiência da contraprestação ofertada, na inadequação dos termos não comerciais e na inobservância do rito regulamentar, e não na conveniência da manutenção do Imóvel na carteira da Classe, permanecendo o Comitê aberto ao exame de Proposta revista nos termos do item 8(ii) abaixo.

8. Deliberações

Instalada a reunião e examinada a matéria, os membros do Comitê de Investimentos, no exercício da competência prevista nos itens 10.1, 10.1.5(iv) e 10.1.5(ix) do Anexo I, ao Regulamento deliberaram, por unanimidade e sem ressalvas:

(i) Rejeição da Proposta. Rejeitar a Proposta nos exatos termos em que apresentada, por tripla fundamentação autônoma: (a) não observância de critérios formais, conforme indicado nos itens 7.2.1, 7.2.2 e 7.2.3; (b) insuficiência da contraprestação ofertada, cujo valor presente é inferior ao valor patrimonial do Imóvel, ao valor de avaliação vigente e modelo que replica as premissas utilizadas pela Cushman & Wakefield atualizado para os aluguéis de agosto de 2026, à referência real da transação realizada no próprio edifício em abril de 2023 e ao valor implícito atribuído ao Imóvel pelo mercado secundário da cota; e (c) inadequação dos termos não comerciais, que impõem ao Fundo vinculação, exclusividade e responsabilidade sem contrapartida, prazo certo ou limite, na forma detalhada no Anexo A, que integra esta deliberação;

(ii) Abertura à negociação e condições mínimas. Registrar que a rejeição não encerra a disposição do Fundo de negociar a alienação do Imóvel, desde que observadas, cumulativamente, as seguintes condições mínimas, cuja verificação competirá ao Comitê: (a) pagamento integralmente em moeda corrente, vedada a contraprestação em cotas de emissão do Proponente ou de qualquer veículo a ele ligado; (b) preço cujo valor presente não seja inferior ao valor de avaliação do Imóvel atualizado na data da nova proposta, tomando-se como referências adicionais o preço por metro quadrado da transação de abril de 2023 corrigido pelo IPCA e o cap rate então praticado; (c) simetria contratual, com data-limite (long-stop date) para a verificação das condições precedentes, sinal ou multa compensatória em favor do Fundo, teto e prazo de sobrevivência para as obrigações indenizatórias e procedimento de contraditório para qualquer ajuste de preço; (d) observância integral do rito e dos prazos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável; e (e) previsão de que as partes envolvidas poderão contratar e ser assessoradas por advogados especializados na operação, inclusive no que se refere a um Term Sheet inicial, ao Contrato de Compra e Venda do Imóvel (ou outro documento que venha a ser acordado entre as partes) e elaboração/revisão da minuta de Escritura de Compra e Venda e registros na matrícula do Imóvel.

(iii) Resposta ao Proponente. Determinar ao Gestor que comunique formalmente ao Proponente o teor desta deliberação, com a fundamentação constante do Anexo A e a indicação das condições mínimas do item (ii), consignando a disposição do Fundo de receber proposta revista em linha com os termos desta deliberação, dentro ou fora do prazo de validade da Proposta, **sem exclusividade até a assinatura de Term Sheet específico;**

(iv) Providências do Administrador. Encaminhar a presente ata e o Anexo A ao Administrador, para ciência e para que, no exercício de suas atribuições próprias: (a) observe, em relação a esta e a qualquer proposta futura, o rito de desinvestimento previsto no Regulamento, inclusive o poder de negociação em nome do Fundo atribuído à Gestora, sua competência de iniciar procedimentos de desinvestimento, a competência deliberativa prévia deste Comitê e os prazos mínimos de convocação; (b) providencie, previamente à submissão de qualquer alienação à Assembleia Especial de Cotistas, o parecer técnico de empresa especializada e independente exigido pelo item 5.1.2 do Anexo I; (c) avalie e decida, de forma fundamentada, quanto à divulgação ao mercado desta deliberação e das informações relativas à Proposta que ainda não tenham sido divulgadas, não competindo a este Comitê promover divulgação seletiva de informações a cotistas ou terceiros; e (d) na hipótese de convocação de assembleia para deliberar sobre a matéria, manifeste-se expressamente sobre o enquadramento das matérias da ordem do dia na hipótese do item 12.1(l) do Anexo I e sobre eventuais impedimentos de voto nos termos do item 12.11 do Anexo I, em especial nas hipóteses de seus incisos (iii) - empresas ligadas ao Administrador - e (vi) - cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe, considerado o disposto no item 10.22(iii) e o resultado da verificação, a ser por ele realizada com base no registro de cotistas de que é Escriturador, quanto à existência de cotistas em potencial situação de conflito de interesses e/ou benefício particular; e

(v) Confirmação de recebimento. Solicitar ao Administrador que confirme, por escrito e no prazo de 5 (cinco) dias úteis, o recebimento desta ata e do Anexo A, bem como as providências adotadas em relação a cada determinação que lhe seja aplicável.

8.1. As deliberações constantes desta ata são adotadas no exercício das competências atribuídas ao Comitê pelos itens 10.1, 10.1.5(iv) e 10.1.5(ix) do Anexo I ao Regulamento e serão implementadas pelo Administrador e pelo Gestor no âmbito de suas respectivas atribuições, sem substituir, limitar ou condicionar a competência da Assembleia Especial de Cotistas para deliberar sobre as matérias que lhe são próprias.

9. Documento anexo

Anexo A — Análise da Proposta do Fundo Pátria — Torre Rio Sul: resumo executivo, análise dos termos não comerciais e análise de preço. Documento apresentado pelo Gestor na forma do item 10.19(ii) do Anexo I, que integra esta ata e dela é parte inseparável.

10. Encerramento: nada mais havendo a tratar, foi a presente ata lavrada pelo Secretário, lida, aprovada e assinada por todos os presentes, para arquivamento sob a guarda do Administrador nos termos do item 10.1.7 do Anexo I, com encaminhamento imediato ao Administrador e ao Gestor.

Rio de Janeiro, 11 de agosto de 2026.

Felipe Carvalho da Cruz

Felipe Cruz — Presidente

Luis Gustavo Torrano Corr

Luis Gustavo Torrano Correa — Membro



Marcelo Cabral Bernabé — Membro

Ata_Comite_BMLC11_v5_redline_v2.1.docx

Documento número #388aa31a-098d-4e51-9473-39b789190843

Hash do documento original (SHA256): 809e4582475a55ddb51697b1d24fe0e954512f3a1420237bcd884f2d99841f84

Assinaturas

✓ Marcelo Cabral Bernabé

CPF: 265.142.448-07

Assinou em 28 ago 2026 às 16:07:19


CLIK REPRODUÇÃO PROIBIDA
28/08/2026 16:07:05

Marcelo Cabral Bernabé

✓ Luis Gustavo Torrano Correa

CPF: 150.814.488-50

Assinou como secretário(a) em 28 ago 2026 às 17:18:02


CLIK REPRODUÇÃO PROIBIDA
28/08/2026 17:18:02

Luis Gustavo Torrano Correa

✓ Felipe Carvalho da Cruz

CPF: 082.717.687-27

Assinou como presidente em 28 ago 2026 às 15:52:49


CLIK REPRODUÇÃO PROIBIDA
28/08/2026 15:52:49

Felipe Carvalho da Cruz

Log

- 28 ago 2026, 15:41:09 Operador com email otavio.neto@fga.com.br na Conta aa63af29-a8d2-4b9c-bba8-2a4b7e12ca83 criou este documento número 388aa31a-098d-4e51-9473-39b789190843. Data limite para assinatura do documento: 27 de setembro de 2026 (15:41). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 28 ago 2026, 15:47:59 Operador com email otavio.neto@fga.com.br na Conta aa63af29-a8d2-4b9c-bba8-2a4b7e12ca83 adicionou à Lista de Assinatura: felipe@argucia.com.br para assinar como presidente, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Felipe Carvalho da Cruz e CPF 082.717.687-27.
- 28 ago 2026, 15:47:59 Operador com email otavio.neto@fga.com.br na Conta aa63af29-a8d2-4b9c-bba8-2a4b7e12ca83 adicionou à Lista de Assinatura: marcelo.c.bernabe@gmail.com para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Marcelo Cabral Bernabé.

- 28 ago 2026, 15:47:59 Operador com email otavio.neto@fga.com.br na Conta aa63af29-a8d2-4b9c-bba8-2a4b7e12ca83 adicionou à Lista de Assinatura: gustavo.correa@fga.com.br para assinar como secretário(a), via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP; Assinatura manuscrita. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Luis Gustavo Torrano Correa.
- 28 ago 2026, 15:52:49 Felipe Carvalho da Cruz assinou como presidente. Pontos de autenticação: Token via E-mail felipe@argucia.com.br. CPF informado: 082.717.687-27. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 8c6d56(...), vide anexo manuscript_28 ago 2026, 15-51-44.png. IP: 200.172.255.178. Componente de assinatura versão 1.1508.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 28 ago 2026, 16:07:19 Marcelo Cabral Bernabé assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail marcelo.c.bernabe@gmail.com. CPF informado: 265.142.448-07. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 6f7c38(...), vide anexo manuscript_28 ago 2026, 16-06-58.png. IP: 177.26.230.195. Componente de assinatura versão 1.1508.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 28 ago 2026, 17:18:02 Luis Gustavo Torrano Correa assinou como secretário(a). Pontos de autenticação: Token via E-mail gustavo.correa@fga.com.br. CPF informado: 150.814.488-50. Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 27575b(...), vide anexo manuscript_28 ago 2026, 17-17-22.png. IP: 177.52.83.245. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -21.23310131874319 e longitude -47.80491997082196. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.1508.1 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 28 ago 2026, 17:18:23 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 388aa31a-098d-4e51-9473-39b789190843.



Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 388aa31a-098d-4e51-9473-39b789190843, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

Anexos

Marcelo Cabral Bernabé

Assinou o documento em 28 ago 2026 às 16:07:19

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 6f7c38(...)

A handwritten signature in black ink is written over a rectangular digital stamp. The stamp has a dotted border and contains the text 'REPRODUÇÃO PROIBIDA' and the date and time '28/08/2026 16:07:05'. A large, semi-transparent 'Clicksign' watermark is visible in the background of the stamp.

Marcelo Cabral Bernabé
manuscript_28 ago 2026, 16-06-58.png

Luis Gustavo Torrano Correa

Assinou o documento enquanto secretário(a) em 28 ago 2026 às 17:18:02

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 27575b(...)

A handwritten signature in black ink, reading "Luis Gustavo Torrano Corr", is enclosed in a dashed rectangular box. A faint, semi-transparent watermark is visible over the signature, containing the text "REPRODUÇÃO PROIBIDA" and a date/time stamp "28/08/2026 17:18:02".

Luis Gustavo Torrano Correa
manuscript_28 ago 2026, 17-17-22.png

Felipe Carvalho da Cruz

Assinou o documento enquanto presidente em 28 ago 2026 às 15:52:49

ASSINATURA MANUSCRITA

Assinatura manuscrita com hash SHA256 prefixo 8c6d56(...)

A handwritten signature in black ink, reading "Felipe Carvalho da Cruz", is enclosed in a dashed rectangular box. A faint, semi-transparent watermark is visible over the signature, containing the text "REPRODUÇÃO PROIBIDA" and a date/time stamp "28/08/2026 15:52:27".

Felipe Carvalho da Cruz
manuscript_28 ago 2026, 15-51-44.png

Carta do Gestor

Sobre a proposta de aquisição da totalidade do patrimônio imobiliário do Fundo e sobre a contraproposta da Gestora

Rio de Janeiro, 17 de setembro de 2026

A **ARGUCIA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.** (“Argucia” ou “Gestora”), na qualidade de gestora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS** (“Fundo” ou “BMLC11”), tomou conhecimento em **24 de julho de 2026**, por encaminhamento do Administrador, de proposta indicativa para a aquisição da totalidade das 29 unidades autônomas que o Fundo detém no Edifício Torre Rio Sul, o **único ativo imobiliário do Fundo**, apresentada pelo Banco Genial S.A., na qualidade de administrador do Pátria Escritórios – Fundo de Investimento Imobiliário (“HGRE11”). Em 4 de agosto de 2026 foi apresentada versão revista e, em 10 de setembro de 2026, nova versão que substituiu as anteriores, mantido o preço nominal de R\$ 107.483.000,00 (“Proposta”).

Em **12 de agosto de 2026**, cotista titular de aproximadamente 29% das cotas emitidas do Fundo, representado por sua gestora, a Capitânia, requereu ao Administrador a convocação de Assembleia Geral Extraordinária para deliberar sobre a Proposta, cujo inteiro teor consta do Fato Relevante publicado na mesma data. Em 10 de setembro de 2026 foi apresentado novo pedido, com ordem do dia ampliada, divulgado pelo Fato Relevante de 11 de setembro de 2026 (“Pedido de Convocação” e “Assembleia”).

A Gestora e os demais membros do Comitê de Investimentos do Fundo (“Comitê”) **não foram consultados** e não participaram da elaboração da Proposta, nem da decisão do cotista requerente de pedir a convocação da Assembleia.

No exercício do seu dever fiduciário de defender o interesse do Fundo e de seus cotistas, a Gestora apresenta suas **considerações sobre a decisão** efetivamente submetida à Assembleia: vender agora, com base em **uma única proposta** e com uma contraprestação que combina dinheiro no fechamento, pagamento diferido e cotas de emissão futura do adquirente, de valor incerto, **ou realizar**, por prazo limitado, **processo competitivo que permita comparar preço, forma de pagamento e risco de execução**.

Registramos, desde logo, o que esta carta não é. A **Gestora não pretende impedir os cotistas de deliberar sobre a venda do imóvel, nem substituir a vontade da Assembleia**. Pretende assegurar que essa vontade se forme com **informação suficiente e entre alternativas reais**, sendo certo que a **regulamentação impõe a todos o dever de exercer o direito de voto no interesse da classe de cotas**.

Nossa manifestação abrangerá os seguintes tópicos:

- I. Nossas considerações, em síntese.
- II. O Fundo, sua gestão e a carteira hoje.
- III. A contraprestação: o preço anunciado e o que o Fundo receberia.
- IV. A forma de pagamento.

- V. O ativo que o Fundo receberia em pagamento.
- VI. A Proposta e os seus termos contratuais.
- VII. As informações necessárias para comparar as alternativas.
- VIII. A contraproposta da Gestora: um processo competitivo de venda.
- IX. O alcance desta discussão para o mercado.
- X. Considerações finais.

I Nossas considerações, em síntese

Para quem for ler apenas esta página:

- **O preço anunciado é nominal.** Os R\$ 107.483.000,00 **não correspondem integralmente ao dinheiro disponível no fechamento da venda.** Em exercício que considerou a cotação de fechamento de 10 de agosto de 2026, na determinação do valor da parcela de 40% do preço que será paga em cotas do HGRE11, e trouxe a valor presente a parcela de 30% do preço que será paga em 180 dias, a **Gestora estimou valor presente de aproximadamente R\$ 97,4 milhões, cerca de 11% abaixo do patrimônio líquido do fundo.** A diferença, da ordem de R\$ 10 milhões, decorre da forma de pagamento. Como a cotação do HGRE11, que representa o valor recebido em cotas, varia, a memória de cálculo deverá ser atualizada para a data mais próxima possível da deliberação.
- **Essa contraprestação situa-se abaixo das referências de valor de que dispomos,** abaixo do laudo de avaliação que serviu de **referência ao próprio preço proposto, abaixo do valor do imóvel na carteira do Fundo e abaixo das demais referências examinadas pelo Comitê de Investimentos.**
- **O desconto é menos justificável diante das características do ativo.** A vacância física é de **0,0%** (informe mensal de agosto de 2026) e o aluguel contratado está **acima da premissa de aluguel de mercado adotada no laudo** que serviu de referência ao preço proposto.
- **As cotas seriam emitidas ao valor patrimonial, e negociam em bolsa com desconto relevante sobre esse valor.** O volume envolvido é expressivo frente à liquidez do papel. O risco de preço e de conversão em caixa ficaria com o Fundo, e não está refletido no preço nominal.
- **O ativo que o Fundo receberia tem características distintas daquele que entregaria,** aluguel médio por metro quadrado substancialmente inferior, vacância superior e concentração de receita em poucos inquilinos. E o item da ordem do dia que fixa os parâmetros de negociação só permitiria ao Fundo vendê-lo acima do valor patrimonial da cota do HGRE11, que é o próprio valor pelo qual as cotas seriam emitidas.
- **A ordem do dia inclui, ainda, alterar o objeto e a política de investimento do Fundo, para permitir que ele detenha cotas de fundos de investimento imobiliário e os respectivos recibos de subscrição.** O cotista deliberará, no mesmo ato, sobre alienar o imóvel e sobre modificar a política de investimentos que hoje orienta o Fundo.
- **A Proposta não foi objeto de negociação, pelo lado do Fundo, quanto a preço, forma de pagamento, garantias e alocação de riscos, nem de consulta organizada ao mercado.** Em 11 de agosto de 2026 o Comitê de Investimentos a rejeitou por unanimidade, na forma em que apresentada, e não quanto à conveniência da alienação do imóvel. A renegociação dos termos, buscada na sequência, não obteve retorno do proponente.
- **Três elementos** ajudariam materialmente o cotista a comparar as alternativas e hoje **não estão disponíveis: parecer técnico de empresa especializada, avaliação atualizada do imóvel e apuração independente do valor econômico das cotas que o Fundo receberia em pagamento.**
- **A preocupação da Gestora não se esgota neste Fundo.** Submete-se à assembleia um **pacote contratual fechado, originado fora dos órgãos do Fundo, sem teste de mercado, com parcela relevante do preço a ser definida depois do voto e sem que as etapas previstas no próprio Regulamento tenham sido**

percorridas. Num momento em que a indústria consolida carteiras, emite cotas e busca capital de longo prazo, inclusive estrangeiro, **um precedente assim alcança muito além deste Fundo.**

- **A recomendação da Gestora: Não aprovar a Proposta em sua forma atual e autorizar, em seu lugar, processo competitivo de venda por até 90 dias, podendo ser prorrogado por mais 30 dias.** Não afirmamos que esse processo necessariamente produzirá proposta superior. **Afirmamos que, sem teste de mercado, não existe base objetiva para concluir que a oferta atual representa o melhor preço e as melhores condições disponíveis.** O atual proponente poderá participar e aperfeiçoar sua oferta, e a decisão final continuará pertencendo à Assembleia.

II O Fundo, sua gestão e a carteira hoje

A Argucia é gestora do Fundo desde **4 de outubro de 2017**. Na data em que assumimos, o patrimônio imobiliário apresentava vacância de aproximadamente 40% da área locável. Na competência de **agosto de 2026**, a vacância física é de **0,0%**.

A recomposição foi conduzida conjunto a conjunto e está documentada nos informes mensais do período: entrada de locatário em dois conjuntos em setembro de 2019, desocupação em fevereiro de 2021 e recolocação em agosto de 2021; desocupação de três conjuntos em março de 2022 e recolocação em junho do mesmo ano; substituição de ocupantes **sem qualquer intervalo de vacância** em setembro e em novembro de 2024; e ocupação do último conjunto vago em julho de 2025, com restabelecimento da ocupação plena. Das duas desocupações relevantes do período, uma foi recolocada em seis meses e a outra em três. Em cem meses de série, 46 registraram vacância nula.

A receita acompanhou a ocupação. **Novos contratos e revisionais implementadas em 2025 e 2026** elevaram o aluguel dos conjuntos envolvidos de uma faixa de R\$ 73 a R\$ 105 por metro quadrado, entre 2020 e 2022, para uma faixa de R\$ 135 a R\$ 141 por metro quadrado, com **ganho real em todos os casos**, apurado líquido do IPCA nos respectivos intervalos.

Em consequência, o aluguel contratado médio **da carteira está acima de R\$ 140 por metro quadrado** na competência de agosto de 2026, **acima da premissa de aluguel de mercado adotada no laudo de avaliação** elaborado por empresa especializada **em dezembro de 2025**, o mesmo laudo que serviu de referência ao preço da Proposta. Os onze contratos apresentam **dispersão menor que 20%** entre os extremos: é uma carteira homogênea, em que a média descreve o ativo de fato.

O Fundo mantém **998.405 cotas** emitidas, sem qualquer emissão desde outubro de 2017, e patrimônio líquido de **R\$ 109,9 milhões** na competência de julho de 2026. **Não possui endividamento**, não tem obrigação financeira a refinanciar e não depende de acesso ao mercado primário para manter suas atividades ou sua política de distribuição. A carteira reúne **dez locatários e onze contratos**, com **prazo médio remanescente de 2,47 anos** e nenhum vencimento programado para 2026 (informe mensal de agosto de 2026).

O que isso produziu para o cotista

Indicador	BMLC11	Referência
Retorno total desde 4 de outubro de 2017, até junho de 2026, considerando o reinvestimento da distribuição em cotas	162,2%	IFIX 71,2% · CDI 111,7%
Retorno total nos doze meses até junho de 2026	15,2%	IFIX 10,0% · CDI 14,8%
Rendimento distribuído nos doze meses até agosto de 2026	R\$ 8,69/cota	8,52% sobre a cota de R\$ 101,97, em 10/08/2026

Cobertura do rendimento pelo resultado recorrente, doze meses até julho de 2026	1,02	—
Vacância física, competência de agosto de 2026	0,0%	—

Em 105 meses de gestão, encerrados em junho de 2026, a **distribuição acumulada foi de R\$ 64,39 por cota**, 61,8% da cota patrimonial de origem, e, no mesmo intervalo, a cota patrimonial **subiu 5,93%**. A **distribuição foi realizada sem redução do patrimônio por cota**. Do retorno acumulado, 91,2% vieram de rendimento distribuído e 8,8% de valorização patrimonial. O resultado decorreu da redução da vacância e do aumento da receita de locação por metro quadrado ao longo destes anos. O valor de avaliação por metro quadrado variou 36,5% em termos nominais entre 2019 e 2025.

Histórico de alienação conduzida pela Gestora

Até 2023 o Fundo também detinha unidades no Edifício Brascan Century Corporate, em São Paulo, com área locável total de 1.453,18 m². Essas unidades foram alienadas em duas operações negociadas pela Gestora, aprovadas em assembleia em novembro de 2022 e em maio de 2023 e formalizadas em março e junho de 2023, pelo montante total de **R\$ 18.172.093,02, 19,3% acima do valor de avaliação** de R\$ 15.231.000,00 atribuído aos dois imóveis nas demonstrações financeiras de **31 de dezembro de 2021**, referência anterior ao início da negociação.

Registramos esse histórico como fato, e não como parâmetro do que se obteria hoje. Foram outros imóveis, outra praça e outro momento de mercado.

Lembramos que o resultado de uma negociação depende de condições que não estão sob controle da Gestora. **A condução pela Gestora não assegura, por si, preço superior ao de avaliação**, e nada nesta carta deve ser lido como promessa de repetição daquele resultado. **O que o histórico registra é que o Fundo já percorreu, com resultado, o caminho de negociar a alienação de ativos em lugar de aderir a uma oferta recebida.**

III A contraprestação: o preço anunciado e o que o Fundo receberia

O preço anunciado é de R\$ 107.483.000,00, valor praticamente idêntico ao do laudo de avaliação de dezembro de 2025. Esse é o valor de face da Proposta, mas não descreve sozinho o valor econômico daquilo que o Fundo receberia.

A contraprestação se compõe de 40% do preço em cotas de emissão futura do HGRE11, subscritas ao valor patrimonial; 30% em moeda corrente no fechamento; e 30% diferidos por até 180 dias, corrigidos apenas pelo IPCA, sem juros remuneratórios. Em exercício baseado na cotação de fechamento de 10 de agosto de 2026 e no desconto do diferimento, a Gestora estimou valor presente de aproximadamente R\$ 97,4 milhões. Esse valor é datado e varia com a cotação das cotas e com os termos definitivos da emissão.

A diferença frente ao preço anunciado decorre da estrutura descrita na própria Proposta: as cotas seriam emitidas ao valor patrimonial e negociavam em bolsa, na data utilizada, com desconto relevante sobre esse valor; além disso, 30% do preço somente seria recebido 180 dias depois, sem remuneração pelo prazo. Se incidir também o custo unitário de distribuição previsto no Edital da 10ª emissão do HGRE11, o Fundo receberá menos cotas do que as indicadas na Proposta. Por isso, qualquer comparação deve explicitar data, cotação, prazo e custos considerados.

As referências de valor disponíveis

O Comitê de Investimentos **examinou o valor econômico estimado da contraprestação contra as referências disponíveis para o imóvel**. No exercício realizado, ele se situa **abaixo do laudo de avaliação vigente e do valor do imóvel na carteira do Fundo; abaixo de modelagem que atualiza as premissas da avaliadora para os aluguéis efetivamente contratados hoje; abaixo da referência real de transação anterior realizada no próprio edifício**, corrigida pela inflação; e, ainda, **abaixo do valor implícito atribuído ao imóvel pela cotação da cota do Fundo em bolsa**.

Não abrimos nesta carta os valores de cada referência. Parte deles decorre de transação privada de terceiros, e parte é modelagem da própria Gestora, que não substitui laudo de empresa especializada. Por essa razão, não pedimos que os cotistas aceitem essas referências como prova conclusiva. Elas são sinais convergentes de que a **oferta merece ser testada**.

Desempenho operacional e preço ofertado em direções distintas

O ponto que consideramos mais relevante nesta seção é a divergência de direções. Desde a **última transação de referência realizada no próprio edifício**, o aluguel contratado por metro quadrado da carteira do Fundo **cresceu acima da inflação do período** e a vacância física foi a **0,0%**. Ainda assim, **o preço ofertado, em termos reais e por metro quadrado, é inferior** ao daquela referência em 2023.

O mercado em que o ativo está inserido

Conforme dados públicos de mercado de 2026, a vacância na Zona Sul e em Botafogo está em torno de **7,9%**, e a da cidade como um todo no menor patamar em mais de dez anos. Não há entregas relevantes de lajes de grande área fora do Centro, e a oferta na orla é fisicamente limitada. O plano de investimentos da Petrobras para **2026–2030**, de US\$ 109 bilhões, sustenta a demanda do setor de óleo e gás, que é o principal vetor de demanda do Edifício Torre Rio Sul. Avaliamos que esse é um ambiente de suporte ao valor do ativo.

O efeito sobre o patrimônio por cota

Pela apuração datada da Gestora, concluída a operação nos exatos termos propostos e mantidas as premissas utilizadas, a cota patrimonial do Fundo recuaria da ordem de 9% frente à posição de junho de 2026. O efeito estimado decorre da marcação a mercado da fração paga em cotas e do diferimento de 30% do preço por 180 dias. A estimativa deve ser atualizada quando estiverem definidos o preço da emissão, a quantidade de cotas e a data de fechamento.

IV A forma de pagamento

Esta é, na nossa avaliação, uma questão central. Preço não é apenas o valor nominal anunciado. O valor econômico depende da proporção recebida em dinheiro, do prazo, das garantias, do preço e da liquidez dos ativos entregues em pagamento e do risco assumido até sua conversão em caixa.

Até 40% do preço seria pago em cotas de emissão futura do HGRE11, **subscritas ao valor patrimonial**. Na competência de **30 de junho de 2026**, o valor patrimonial por cota do HGRE11 era de **R\$ 146,56**; o fechamento em bolsa de **10 de agosto de 2026** foi de **R\$ 116,27**, equivalente a **0,79 vez** aquele valor patrimonial. O Fundo subscreveria, portanto, ao valor de balanço um ativo que o mercado precifica com desconto relevante, e o risco de preço e de conversão em caixa ficaria integralmente com o Fundo, sem estar refletido no preço nominal.

Há mais. **O preço de emissão definitivo dessas cotas ainda não existe**. O Edital da 10ª emissão fixa o valor de emissão no valor patrimonial do último dia útil do mês anterior ao anúncio de início da oferta, data futura, definida por evento que não está sob controle do Fundo. O cotista do BMLC11 seria chamado a aprovar hoje

uma operação em que o preço de parcela relevante da contraprestação será determinado depois da deliberação.

Os 30% restantes são diferidos por até 180 dias, corrigidos **apenas pelo IPCA, sem juros remuneratórios**. Nesse intervalo, conforme a minuta que acompanha a Proposta, o comprador tem a fruição integral das receitas de locação do imóvel, sem qualquer retenção em favor do Fundo, restando a este a garantia real.

V O ativo que o Fundo receberia em pagamento

Se até 40% do preço vem em cotas do HGRE11, a natureza, o valor e a liquidez dessas cotas integram a análise da contraprestação. Trata-se de fundo listado, com informação pública, e o que segue vem exclusivamente dos documentos que ele próprio divulga, informes mensais, relatórios gerenciais, demonstrações financeiras auditadas, editais e fatos relevantes. Não fazemos aqui estimativa de valor intrínseco da cota do HGRE11, nem emitimos recomendação sobre ela. Apresentamos os riscos relevantes do ativo que a Proposta prevê que o Fundo receba e mantenha.

Indicador · competência de junho de 2026	HGRE11	Torre Rio Sul
Aluguel contratado médio, por m ²	R\$ 75	R\$ 140
Valor de laudo, por m ²	R\$ 10.833	R\$ 18.343
Vacância física	5,8%	0,0%
Área locável detida	144.303 m ²	5.859 m ²

O aluguel médio da Torre Rio Sul é de competência de agosto de 2026. O valor de laudo por m² refere-se ao laudo de avaliação de dezembro de 2025 de cada fundo.

Dispersão interna do portfólio

O portfólio do HGRE11 reúne treze imóveis cuja **dispersão de aluguel por metro quadrado, entre o melhor e o pior ativo, é de 6,5 vezes**. São, na prática, três carteiras distintas: um núcleo prime paulistano que concentra 79,7% do valor e 84,0% da receita contratada, com vacância quase nula, e que é genuinamente bom; um conjunto de ativos com **vacância estrutural**, três deles entre 19% e 24% vagos, sendo que um permanece nesse patamar há nove trimestres consecutivos; e uma cauda de ativos de renda baixa, um deles 50% vago. Cinco imóveis concentram 79,7% do valor.

A carteira da Torre Rio Sul é o oposto: **homogênea**, com **dispersão de 1,16 vez** entre os contratos extremos e aluguel médio acima de R\$ 140 por metro quadrado.

A vacância divulgada e a vacância do portfólio

O HGRE11 divulga vacância física de **5,8%** na competência de junho de 2026. Esse número é calculado sobre uma área locável que **não inclui um edifício de 19.049 m², integralmente vago**, com R\$ 57,1 milhões registrados no balanço de 30 de junho de 2026. O imóvel saiu da área divulgada em março de 2024 porque estava comprometido para venda; esse compromisso, no entanto, foi **distratado em 7 de julho de 2026**, conforme fato relevante, e o edifício permanece no portfólio, vago. Recomposta a base, a vacância física é de **16,8%**.

O valor patrimonial ao qual as cotas seriam subscritas vem recuando

As cotas seriam emitidas ao valor patrimonial. Vale registrar a trajetória desse número: o valor patrimonial por cota do HGRE11 recuou de **R\$ 172,12** em 31 de dezembro de 2020 para **R\$ 146,56** em 30 de junho de 2026, **queda de 14,9% em cinco anos e meio, sem uma única cota nova emitida**, portanto sem qualquer efeito de diluição.

Abertas as demonstrações financeiras auditadas do período, **cerca de dois terços dessa queda decorrem de reavaliação negativa dos imóveis**, R\$ 188,8 milhões em cinco exercícios, dos quais R\$ 72,4 milhões apenas no exercício de 2025, e o terço restante, de distribuição acima do resultado apurado.

Em valor patrimonial por cota, de janeiro de 2017 a junho de 2026, o BMLC11 acumula **+6,2%** e o HGRE11 **-1,0%**; na janela de cinco anos encerrada em junho de 2026, **+3,3%** contra **-13,2%**.

A distribuição do HGRE11 excedeu a geração recorrente em todos os exercícios

Não afirmamos aqui qualquer irregularidade. O critério legal de distribuição de fundos imobiliários é caixa, não lucro contábil, e distribuir ao menos 95% do resultado caixa é obrigação, não escolha. O que registramos é um fato apurado das demonstrações auditadas: **em cada um dos exercícios de 2021 a 2025, e também no primeiro semestre de 2026, o rendimento distribuído pelo HGRE11 superou a sua geração de caixa recorrente**, R\$ 15,43 por cota no acumulado do período, diferença financiada por alienação de ativos.

As parcelas a receber de vendas, que sustentaram essa diferença, recuaram de **R\$ 32,1 milhões** em janeiro de 2026 para **R\$ 17,8 milhões** em 30 de junho de 2026, e o imóvel que estava sob contrato de venda é justamente o edifício cujo compromisso foi distratado em julho de 2026.

Liquidez

As cotas que o **Fundo receberia** no teto de 40% equivalem a cerca de **R\$ 34 milhões** a preço de mercado de 10 de agosto de 2026. O volume médio diário negociado das cotas do HGRE11 é da ordem de **R\$ 1,8 milhão**: admitindo participação de 20% do giro, converter essa posição em caixa exigiria da ordem de 94 pregões, cerca de quatro meses e meio de bolsa.

Devemos aqui uma ressalva desfavorável à Proposta: **o valor presente que apuramos não embute nenhum efeito de pressão de preço.** Ele marca as cotas pela cotação de tela, como se a posição pudesse ser liquidada sem impacto, o que não se sustenta diante daquele giro. O valor efetivamente realizável pelo Fundo seria **inferior** ao que apuramos, e não temos como quantificar em quanto. **Tampouco a apuração precifica o efeito que eventuais operações societárias no próprio HGRE11 poderiam produzir sobre a cota.**

E, ainda assim, o item da ordem do dia que fixa os parâmetros de negociação autoriza o Fundo a vender essas cotas, e os respectivos recibos de subscrição, somente a preço superior ao valor patrimonial da cota do HGRE11 e em volume diário limitado a 20% do giro médio dos vinte pregões anteriores, salvo nova assembleia especialmente convocada para esse fim. Como as cotas seriam emitidas exatamente ao valor patrimonial, o parâmetro de preço só admite alienar acima do próprio preço de emissão, condição que não depende do Gestor, mas da relação entre cotação e valor patrimonial do HGRE11.

A única parcela do preço cuja venda ficaria condicionada a um evento de mercado é justamente aquela cujo valor de realização não é possível afirmar de antemão.

A composição futura do veículo não está definida

Há hoje **oferta de cotas do HGRE11 em curso**: a 10ª emissão, autorizada em **30 de julho de 2026** em até **R\$ 700 milhões**, cerca de 40% do patrimônio líquido daquele fundo na competência de junho de 2026, destinada a investidores profissionais e que **se mantém válida com apenas R\$ 1 milhão subscrito**. Os recursos da oferta não estão vinculados à aquisição da Torre Rio Sul.

Há **hoje oferta de cotas do HGRE11 em curso, e sua configuração final ainda não é conhecida**. O cotista do BMLC11 **aprovaria uma operação em que o preço definitivo e a quantidade da parcela em cotas seriam determinados posteriormente**, sobre **um veículo cuja composição poderá mudar com a emissão**, ficando a venda pelo Fundo condicionada a um patamar de preço que, na data utilizada nesta carta, não se verificava.

VI A Proposta e os seus termos contratuais

A Proposta foi apresentada em 23 de julho de 2026, encaminhada à Gestora em 24 de julho, revista em 4 de agosto e, em 12 de agosto, já constava do pedido de convocação. Em 10 de setembro foi substituída por nova versão, seguida de novo pedido de convocação. Nesse intervalo, não houve processo organizado de consulta ao mercado nem negociação, pelo lado do BMLC11, de preço, forma de pagamento, garantias e alocação de riscos.

Em **11 de agosto de 2026** o Comitê de Investimentos, cujos três membros são indicados pelo Gestor, pelo Consultor Especializado e pelo **Representante dos Cotistas**, examinou a Proposta e a rejeitou, **por unanimidade**, apoiando-se em fundamentos autônomos, todos, no entendimento do Comitê, passíveis de serem revistos e ajustados em uma eventual revisão da Proposta. A rejeição recai sobre a Proposta **como apresentada**, e não sobre a conveniência da alienação do imóvel.

A aprovação em bloco

O item (i) da ordem do dia não submete aos cotistas apenas uma decisão de vender. Submete a Proposta “em todos os seus termos e condições, exatamente na forma como encaminhada”, incluindo preço, forma de pagamento, condições precedentes, garantias e minuta do contrato. Como a deliberação é em bloco, o cotista não pode aprovar a venda e rejeitar o recebimento em cotas, aceitar o preço e recusar uma cláusula de responsabilidade, ou exigir garantia adicional para o saldo diferido.

Os termos submetidos

Independentemente do preço, avaliamos que a **alocação de riscos na minuta é assimétrica**. Os principais pontos:

- A aprovação **vincula o Fundo e concede exclusividade ao comprador, sem data-limite**. As condições precedentes são verificadas em 45 dias, prorrogáveis automaticamente por períodos sucessivos, e o gatilho de resilição existe apenas em favor do comprador. Não há sinal, depósito em garantia ou multa compensatória em favor do Fundo.
- Os **descontos de até 2% do preço** apurados nas auditorias são automaticamente aprovados, sem contraditório, arbitramento ou prazo de contestação, e quem conduz as auditorias e apura os valores é o próprio comprador.
- O Fundo responde por **passivos e contingências “conhecidos ou não”** verificados até o fechamento. A versão de 10 de setembro acrescentou que essa responsabilidade subsiste “até sua liquidação”.
- As **penalidades são assimétricas**: há **multa diária específica e adjudicação compulsória contra o vendedor, sem previsão equivalente contra o comprador**.
- Durante os **180 dias** em que **30% do preço permanece em aberto, o comprador tem a fruição integral das receitas do imóvel, sem qualquer retenção em favor do Fundo**.
- A operação depende de **captação que ainda não** ocorreu. Nenhum desses pontos é isolado. Eles descrevem, em conjunto, um instrumento redigido por uma das partes e submetido à outra sem discussão.

VII As informações necessárias para comparar as alternativas

Esta seção reúne as informações que, na avaliação da Gestora, permitiriam ao cotista comparar a Proposta com a alternativa apresentada adiante. Cada uma delas produz um dado econômico que hoje não está disponível no momento do voto.

Parecer técnico de empresa especializada

A **alienação da totalidade do patrimônio imobiliário de um fundo** costuma ser precedida de **parecer técnico** elaborado por empresa especializada e independente, que **estabeleça os critérios de avaliação adotados e a fundamentação econômica da operação**.

Na avaliação da Gestora, **esse documento é o que permitiria ao cotista aferir, por fonte independente, se o preço e as condições ofertados são adequados**. Não dispomos dele nesta data, e a sua ausência retira da decisão uma **referência de comparação que não é substituível por estimativa da própria Gestora**.

A atualidade do laudo de avaliação

O laudo de avaliação vigente é de **dezembro de 2025** e adota, como premissa, aluguel de mercado **inferior ao aluguel efetivamente contratado hoje** na carteira, conforme descrito na seção II. Na avaliação da Gestora, isso sugere que uma **reavaliação na data de hoje tenderia a apontar valor superior, e relevante**, ao do laudo que serviu de referência ao preço proposto. Não apresentamos aqui números para essa hipótese: uma estimativa da Gestora não substitui laudo de empresa especializada, e é precisamente por isso que entendemos que a avaliação atualizada deveria preceder a deliberação.

A apuração independente do valor econômico das cotas a serem recebidas

A parcela do preço paga em cotas de emissão futura entraria na carteira do Fundo sem apuração independente do seu valor econômico. A estrutura combina a venda do imóvel com a subscrição, pelo BMLC11, de cotas a serem emitidas pelo próprio adquirente e com a compensação de obrigações recíprocas. O cotista precisa conhecer o valor econômico da contraprestação que receberá.

Essa **análise deve considerar o preço definitivo de emissão, a quantidade de cotas, a diferença entre valor patrimonial e cotação de mercado, a liquidez do papel, o volume a ser recebido, as restrições à venda e o risco de mercado até a efetiva conversão em caixa**. Parte desses elementos ainda não está definida na data da deliberação.

O **Comitê de Investimentos consignou entender necessária uma apuração independente do valor das cotas a serem recebidas, especialmente em face das restrições de venda propostas, que lhes retirariam liquidez por período indeterminado e afetariam sua precificação**. Esse referencial é necessário para que o cotista compare o preço nominal anunciado com o valor econômico da Proposta.

A forma de pagamento e o valor econômico da contraprestação

O ponto relevante para os cotistas é econômico: parcela substancial da contraprestação não será recebida em dinheiro no fechamento, mas por meio de pagamento futuro e de cotas a serem emitidas pelo próprio adquirente.

Uma proposta de maior valor nominal pode ser economicamente inferior a outra que ofereça maior parcela em dinheiro, prazo menor, garantias mais robustas e maior certeza de fechamento. Por isso, preço de face, valor presente, liquidez e risco de execução precisam ser apresentados separadamente.

Entendemos que essas variáveis devem estar determinadas e ser apresentadas em bases comparáveis antes da deliberação, para que o cotista saiba não apenas o preço anunciado, mas o valor e o risco daquilo que efetivamente será recebido pelo Fundo.

VIII A contraproposta da Gestora: um processo competitivo de venda

Tudo o que se disse até aqui é sobre a Proposta. Esta seção trata da alternativa submetida pela Gestora ao Administrador para constar da mesma convocação. O **objetivo não é retirar dos cotistas a escolha**, mas ampliá-la: **permitir que decidam entre uma oferta única e um processo de descoberta de preço e condições**.

O ponto

A Proposta é uma oferta única, não solicitada, e o ativo não foi oferecido ao mercado. O preço anunciado é de R\$ 107,48 milhões, mas a contraprestação combina dinheiro no fechamento, pagamento diferido e cotas de emissão futura do adquirente. Seu valor econômico depende não apenas do valor de face, mas também de prazo, garantias, liquidez e risco de execução.

Não é possível afirmar hoje se essa é a melhor proposta disponível em preço e condições. Quem sustenta essa conclusão precisa responder a uma pergunta objetiva: como saber qual é a melhor oferta se não houve teste de mercado? Um laudo é referência de valor; uma única proposta é manifestação de interesse; nenhum dos dois substitui concorrência efetiva entre compradores.

A escolha que se coloca ao cotista não é entre vender e não vender. É entre vender agora, com base em uma única proposta cujo valor econômico ainda depende de variáveis futuras, ou dedicar prazo limitado à descoberta do melhor preço e das melhores condições disponíveis.

Como funcionaria

- **Mandato ao Gestor para conduzir processo estruturado de venda.**
- **Faculdade de contratação**, pelo Administrador e às expensas da Classe, de consultor imobiliário independente de atuação nacional, selecionado entre no mínimo três casas convidadas e preferencialmente distinto da empresa responsável pelo laudo vigente, para preservar a independência entre avaliação e comercialização. Trata-se de faculdade, e não de obrigação: o processo pode ser conduzido com ou sem consultor, conforme o que se mostrar mais eficiente para o Fundo.
- **Escopo aberto à venda da totalidade ou de parte das unidades**, conjunto a conjunto, conforme o que produzir o melhor resultado econômico. Essa flexibilidade amplia o universo potencial de compradores e permite verificar se a soma de propostas por blocos supera uma oferta pela totalidade.
- **Prazo de até 90 dias, prorrogável por mais 30 dias** contados da deliberação da Assembleia, para a apresentação das propostas vinculantes e conclusão do relatório comparativo.
- Encerrado o processo, a Gestora apresentará **relatório ao Administrador e ao Comitê de Investimentos**, com a comparação das propostas pelos critérios divulgados. A melhor proposta será submetida pelo Comitê à Assembleia Especial de Cotistas, que deliberará sobre a alienação e sobre a destinação dos recursos, na forma do item 4.7 do Anexo I.
- **Não há compromisso de venda. Ao final, a Assembleia poderá aprovar ou recusar a melhor proposta apurada.** Se a oferta atual continuar sendo a melhor, o processo terá confirmado essa conclusão com base objetiva; se surgir alternativa superior, os cotistas poderão conhecê-la antes de vender.

Por que entendemos que essa é a alternativa que protege o cotista

Por cinco razões, e nenhuma delas depende de a Gestora estar certa sobre o preço.

A primeira é que o processo preserva a liberdade de escolha dos cotistas. O proponente atual poderá participar e aperfeiçoar sua oferta. A decisão final permanece com a Assembleia, agora com alternativas comparáveis e informação produzida pelo mercado.

A segunda é que um processo competitivo é o mecanismo mais robusto para descobrir preço de mercado quando não houve teste prévio. Como processo, ele forma o preço a partir da concorrência efetiva entre interessados, e não apenas de uma referência recebida. Isso é particularmente relevante quando o objeto é a totalidade do patrimônio imobiliário do Fundo.

A terceira é que a competição pode melhorar não apenas o preço, mas a qualidade da contraprestação: maior parcela em dinheiro, menor diferimento, garantias mais robustas, menos condições suspensivas e maior certeza de fechamento. Por isso, as propostas devem ser comparadas pelo valor econômico e pelo risco, e não somente pelo valor nominal.

A quarta é que o ativo pode interessar a diferentes perfis de comprador: fundos imobiliários, investidores institucionais, adquirentes de blocos e interessados em unidades específicas. Sem consulta organizada ao mercado, esse universo potencial não é conhecido nem colocado em concorrência.

A quinta é que o prazo proposto é limitado e o Fundo permanece proprietário de um ativo ocupado e gerador de renda durante o processo. O custo de testar o mercado é temporário e mensurável; o efeito de uma alienação por valor inferior ao melhor disponível é permanente.

As objeções ao processo competitivo

O melhor argumento contrário é que o processo consumirá tempo, terá custo e poderá não produzir proposta superior, ou poderá levar o atual proponente a retirar sua oferta. Esse risco existe e deve ser reconhecido. **Ele é limitado pelo prazo de 90 dias, pela continuidade da renda do ativo durante o processo e pela possibilidade de participação do próprio proponente.** Em contrapartida, **vender sem teste de mercado cria um risco irreversível: descobrir, depois do fechamento, que preço ou condições melhores estavam disponíveis.**

Também não consideramos adequado aprovar a Proposta e, simultaneamente, buscar oferta melhor. **A minuta concede exclusividade sem data-limite e prevê condições precedentes prorrogáveis automaticamente,** o que reduz materialmente a competição depois da aprovação. A forma coerente de conciliar os objetivos é realizar primeiro o processo competitivo e comparar as propostas pelo valor econômico, valor presente, forma de pagamento, garantias, liquidez, certeza de fechamento e risco de execução, não apenas pelo valor de face.

IX O alcance desta discussão para o mercado

O direito de cotistas requererem a convocação de assembleia é legítimo, está na norma e no regulamento, e a Gestora não o questiona. O que a **Gestora questiona é o uso desse direito para submeter à deliberação um pacote contratual fechado, originado fora dos órgãos do Fundo e não negociado por quem tem competência para negociar.** Preço formado sem consulta organizada ao mercado. **Parcela relevante da contraprestação em cotas cujo preço de emissão será fixado depois do voto.** Ausência do parecer técnico a que o item 5.1.2 do Anexo I ao Regulamento condiciona a operação. Alocação de riscos que o Fundo não teve oportunidade de discutir.

A estrutura do fundo foi desenhada em etapas. O gestor propõe, o comitê delibera onde existe, a assembleia autoriza e o administrador executa. Cada etapa produz informação e atribui responsabilidade a quem a norma

designou. Suprimi-las não torna a decisão mais rápida. Transfere ao cotista, no dia da assembleia e sem assessoria, uma análise que a estrutura do Fundo prevê que seja feita antes, e que não foi feita.

A consequência ultrapassa esta deliberação. A indústria atravessa um momento de consolidação de carteiras, emissões relevantes e captação, inclusive junto a investidores estrangeiros. **Esse capital precifica governança antes de precificar ativo. Um mercado em que a totalidade do patrimônio imobiliário de um fundo pode ser alienada por adesão a uma oferta única, sem consulta organizada ao mercado, sem parecer técnico independente e sem negociação pelos agentes competentes**, é um mercado que cobra **prêmio maior e retém menos capital de longo prazo**.

O regulamento de um fundo é o contrato entre o cotista e a estrutura que administra o seu dinheiro. Se as etapas nele **previstas podem ser percorridas ou não conforme a urgência de cada operação**, o que se oferece ao **investidor deixa de ser contrato e passa a ser expectativa**. **É por isso que esta preocupação integra a manifestação da Gestora, e não apenas a análise da Proposta.**

X Considerações finais

A **Gestora não é contrária à alienação do patrimônio imobiliário do Fundo**. A **rejeição do Comitê de Investimentos recaiu sobre a Proposta como apresentada, e não sobre a conveniência da venda**, recomendando, inclusive, a negociação da Proposta, que não obteve retorno do proponente. A recomendação de processo competitivo é, portanto, uma proposta de método: testar preço e condições antes de assumir uma obrigação irreversível.

O que submetemos à consideração dos cotistas é que uma decisão dessa natureza, a alienação da totalidade do patrimônio imobiliário do Fundo, seja tomada depois de teste efetivo de mercado e com os elementos necessários à comparação das alternativas: contraprestação examinada em seu valor econômico e não apenas em seu valor de face; parecer técnico e avaliação atualizada disponíveis antes do voto; apuração independente do valor de qualquer ativo recebido em pagamento; simetria nas obrigações contratuais.

Entendemos que a estrutura de governança deste Fundo, construída e aprovada pelos próprios cotistas, com um **Comitê de Investimentos deliberativo do qual participa o Representante dos Cotistas**, permite perseguir esses **objetivos com transparência e com o alinhamento de interesses** de todos os cotistas e em **conformidade com o regulamento do fundo**.

A recomendação da Gestora é que os cotistas não aprovelem a Proposta em sua forma atual e autorizem **processo competitivo de até 90 dias, ao fim do qual a Assembleia deliberará novamente com base nas melhores alternativas efetivamente disponíveis**.

Permanecemos à disposição de todos os cotistas.

ARGUCIA CAPITAL MANAGEMENT

Gestora do FII BM Brascan Lajes Corporativas

Argucia Capital Management

atendimento@argucia.com.br

(21) 2128-5500

Este material tem caráter meramente informativo e não constitui oferta, recomendação ou análise de investimento. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Leia o regulamento e o formulário de informações complementares antes de investir.

Esta carta reflete a opinião da Gestora e as deliberações do Comitê de Investimentos do Fundo. Os dados relativos a terceiros foram extraídos exclusivamente de documentos públicos, informes mensais e demonstrações financeiras arquivadas na CVM e no FundosNet, editais e fatos relevantes, laudos de avaliação e cotações da B3, e constituem análise econômica da Gestora, não juízo sobre a conduta de qualquer administrador, gestor ou prestador de serviços. Nenhuma afirmação desta carta imputa irregularidade a terceiros. Referências: cotações de 10 de agosto de 2026; dados patrimoniais e de carteira nas competências indicadas em cada caso.

Argucia Capital Gestão de Recursos Ltda. · CNPJ 09.352.408/0001-19 · administradora de carteiras de valores mobiliários autorizada pela CVM.