

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS

CNPJ nº 14.376.247/0001-11

CARTA DO GESTOR

A **ARGUCIA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 07.221.832/0001-87 ("Gestora"), em conjunto com o Comitê de Investimentos do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS**, inscrito no CNPJ sob o nº 14.376.247/0001-11 ("Fundo"), vêm comunicar aos titulares de cotas do Fundo ("Cotistas"), em relação a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas ("AGE") convocada nesta data que:

- O Comitê de Investimentos do Fundo avaliou e deliberou nos dias 07 e 11 de outubro de 2022 sobre duas propostas de aquisição dos imóveis detidos pelo Fundo no Brascan Century Corporate, sendo uma proposta pelo 15º pavimento realizada pelo **GRUPO NÁUTICA COMUNICAÇÃO LTDA.** e uma proposta pelo 2º pavimento do mesmo imóvel realizada pelo **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**.
- A proposta realizada pelo **GRUPO NÁUTICA COMUNICAÇÃO LTDA.** apresenta um preço de R\$9.160.000 pela área privativa locável de 726,58 m² localizada no 15º pavimento do Brascan Century Corporate. O valor da proposta equivale a R\$12.607 por m², é 20,3% superior ao atual preço justo estimado em Laudo de Avaliação para atualização do valor do ativo do Fundo e representa um cap rate de 7,4%.
- A proposta realizada pelo **PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** apresenta um preço de R\$8.719.101 pela área privativa locável de 726,58 m² localizada no 2º pavimento do Brascan Century Corporate. O valor da proposta equivale a R\$12.000 por m², é 14,5% superior ao atual preço justo estimado em Laudo de Avaliação para atualização do valor do ativo do Fundo e representa um cap rate de 8,5%.
- A forma de pagamento de ambas as propostas é na assinatura do Compromisso de Venda e Compra do Imóvel e emissão de Escritura de Compra e Venda, desde que superadas as Condições Precedentes.
- O Brascan Century Corporate fica localizado na Rua Joaquim Floriano 466, Itaim Bibi, e no entendimento do Gestor e do Comitê de Investimentos representa um imóvel diferenciado na região para inquilinos corporativos que buscam espaços locáveis entre 160 m² e 360 m². O Fundo é detentor do 2º e 15º pavimentos e apresenta 100% de ocupação com 5 inquilinos. Em conjunto, os imóveis do Fundo no Brascan Century Corporate representam aproximadamente 14% da atual receita potencial do Fundo estimada pelo Gestor, sendo os restantes 86% representado pelos ativos do Fundo na Torre do Rio Sul no Rio de Janeiro.
- Na análise do Comitê de Investimentos, o desinvestimento pelo Fundo dos seus ativos no referido imóvel pode gerar valor para os seus Cotistas e está em linha com a estratégia perseguida pelo Gestor do Fundo. Ao mesmo tempo, em atenção à recomendação do Gestor do Fundo, entende que o preço ofertado não representa a totalidade do valor que potencialmente pode ser obtido com a venda destes ativos, seja no curto ou no médio prazo.

- No entanto, por entender que as propostas são acima do atual preço justo estimado em Laudo de Avaliação para atualização do valor do ativo do Fundo e que a aceitação, com termos iguais ou superiores, aos apresentados nas respectivas propostas, pode ser do interesse do Fundo e dos Cotistas, deliberou que a aceitação ou não da referida proposta seja deliberada pelos Cotistas em AGE.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários pelo e-mail atendimento@argucia.com.br ou pelo telefone 21-2128-5504.

17 de outubro de 2022

Atenciosamente,

ARGUCIA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.