



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BM BRASCAN LAJES
CORPORATIVAS
CNPJ/MF Nº 14.376.247/0001-11**

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA - PEDIDO DE CONVOCAÇÃO DE
COTISTAS COM MAIS DE 5% DAS COTAS INTEGRALIZADAS DO FUNDO**

Prezado Sr. Cotista,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM (“Administradora”), instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, localizada à Praia de Botafogo, 501, 5º Andar (Parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Brasil, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) como Administradora, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS** (“Fundo”), convocou em 15 de setembro de 2017, a assembleia geral extraordinária de cotistas (“Cotistas”), a ser realizada no dia 04 de outubro de 2017, às 10 horas, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477 – 14º andar para deliberar sobre:

- (i) Alterações na estrutura de governança do Fundo, para especificamente deliberar sobre:
 - a-) eleição de 1 (um) representante dos cotistas, devendo os cotistas do Fundo prover a indicação de candidatos, bem como a documentação respectiva e as declarações previstas na Instrução CVM nº 472, após o recebimento da convocação para a Assembleia Geral e até 72 horas antes das sua realização,

sendo eleito o representante dos cotistas que contar com o maior número de votos na Assembleia Geral;

b-) ajustes na competência da assembleia geral, alterando-se, suprimindo-se ou adicionando-se ao Regulamento as seguintes redações, bem como fazendo-se as devidas renumerações de artigos, parágrafos, incisos, itens e alíneas, e ajustes nos cabeçalhos dos capítulos, conforme o caso, e mantida a redação dos demais itens não expressamente referidos no conteúdo da Convocação da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas enviado a V. Sas;

c-) criação e disciplina do funcionamento de um comitê de investimentos com poderes deliberativos, alterando-se, suprimindo-se ou adicionando-se ao Regulamento as seguintes redações, bem como fazendo-se as devidas renumerações de artigos, parágrafos, incisos, itens e alíneas, e ajustes nos cabeçalhos dos capítulos, conforme o caso, e mantida a redação dos demais não expressamente referidos no conteúdo da Convocação da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas enviado a V. Sas;

d-) segregação mais clara das atividades de administração e de gestão, alterando-se, suprimindo-se ou adicionando-se ao Regulamento as seguintes redações, bem como fazendo-se as devidas renumerações de artigos, parágrafos, incisos, itens e alíneas e ajustes nos cabeçalhos dos capítulos, conforme o caso, e mantida a redação dos demais não expressamente referidos abaixo, observado que a indicação de gestores poderá ser feita até 72 horas antes da Assembleia Geral:

e-) disciplina da atividade de consultor especializado, alterando-se, suprimindo-se ou adicionando-se ao Regulamento as seguintes redações, bem como fazendo-se as devidas renumerações de artigos, parágrafos, incisos, itens e alíneas e ajustes nos cabeçalhos dos capítulos, conforme o caso, e mantida a redação dos demais não expressamente referidos no conteúdo da Convocação da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas enviado a V. Sas;

f-) caso qualquer das alterações de Regulamento acima seja aprovada, delimitar as competências respectivas, indicar os prestadores de serviços a serem contratados pelo Fundo, observadas as respectivas novas competências previstas, realizar eleições ou indicar membros, conforme o caso, organizar a hierarquia entre tais prestadores de serviços e fixar suas remunerações, bem como, alterando-se, suprimindo-se ou adicionando-se ao Regulamento as seguintes redações, bem como fazendo-se as devidas renumerações de artigos, parágrafos, incisos, itens e alíneas, e ajustes nos cabeçalhos dos capítulos, conforme o caso, e mantida a redação dos demais não expressamente referidos no conteúdo da Convocação da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas enviado a V. Sas;

- (ii) Redução na taxa de administração do Fundo no que se refere ao seu montante total e à sua divisão entre os prestadores de serviço e prestadores de serviços de administração do Fundo, alterando-se, suprimindo-se ou adicionando-se ao Regulamento as seguintes redações, bem como fazendo-se as devidas renumerações de artigos, parágrafos, incisos, itens e alíneas, e ajustes nos cabeçalhos dos capítulos, conforme o caso, e mantida a redação dos demais não expressamente referidos no conteúdo da Convocação da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas enviada a V. Sas;
- (iii) Ajustar o regulamento no que se refere ao representante dos cotistas, Indicar, eleger e fixar a remuneração e limite de despesas do representante dos cotistas, indicando-se como potencial candidato ao cargo de representante dos cotistas o cotista referido no Anexo II ao presente, em que consta a declaração a que se refere o art. 19-A, § 2º, incisos I e II, inclusive para fins de sua divulgação pela Administradora nos termos do Art. 19-A, incisos I a III, da Instrução CVM nº 472, alterando-se, suprimindo-se ou adicionando-se ao Regulamento as seguintes

redações, bem como fazendo-se as devidas renumerações de artigos, parágrafos, incisos, itens e alíneas, e ajustes nos cabeçalhos dos capítulos, conforme o caso, e mantida a redação dos demais não expressamente referidos no conteúdo da Convocação da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas enviada a V. Sas;

- (iv) Atribuir os custos com a convocação e realização da Assembleia Geral ao Fundo;
- (v) Melhor forma de implementar as alterações que eventualmente venham a ser aprovadas, especificamente no que se refere à linguagem específica a ser utilizada nos respectivos artigos, parágrafos, incisos, itens e alíneas, e cabeçalhos dos capítulos.

Conforme requerimento do Art. 41 da Instrução CVM nº 472, a Administradora vem apresentar seu entendimento acerca das matérias ora em discussão:

(i)a e (i)b: A Administradora propõe aceitação, não vendo nenhum prejuízo na eleição do representante de cotistas, reforçando o alinhamento de interesse entre as partes, melhorando a comunicação e a transparência do Fundo.

(i)c: A Administradora propõe a rejeição, entendendo que não há necessidade de constituição do Comitê de investimento por ser tratar de um fundo de gestão passiva, ou seja, com escopo de atuação bastante limitado por sua política de investimento. Acreditamos que as responsabilidades atribuídas ao comitê de investimento já são satisfatoriamente cobertas pela Administradora e pelo Consultor Imobiliário. Vale ressaltar que o Consultor Imobiliário atualmente contratado pelo Fundo é um terceiro, independente, reconhecidamente um dos mais qualificados do mercado.

(i)d A Administradora propõe a rejeição, entendendo que não há necessidade da alteração no regulamento referente a segregação das atividades Administrador e Gestor, justamente pelo fato de estarmos tratando de um Fundo com gestão passiva. Ou seja, entendemos que as atividades exigidas pela norma são de plena responsabilidade da Administradora.

(i)e A Administradora propõe aceitação, não vendo nenhum prejuízo na definição em regulamento do escopo de trabalho do Consultor Especializado, considerando inclusive que o prestador de serviço contratado pelo Fundo já executa tais atividades.

(i)f A Administradora propõe a aceitação da alteração do regulamento conforme a aprovação de cada uma das matérias da ordem do dia.

(ii) A Administradora propõe a rejeição dos termos propostos com base nos seguintes aspectos: o Fundo é proprietário de 37 salas/conjuntos comerciais localizados em dois estados (SP e RJ), ficando em nossa responsabilidade uma série de atividades, dentre as quais destacamos abaixo:

Controle dos Imóveis

- Condução da renovação / revisional dos contratos de locação;
- Acompanhar e controlar as renovações de apólice de seguro;
- Acompanhar e controlar os processos de garantia de locação;
- Acompanhar e controlar os processos de emissão e renovação de AVCB;

- Acompanhar e controlar as atividades dos condomínios;
- Cobrança de IPTU dos inquilinos e pagamento do IPTU das áreas vagas;
- Cobrança de contas de consumo;
- Cobrança de aluguel mensal e inadimplência;
- Visita aos imóveis e Acompanhamento de obras;
- Condução do processo de revisão anual de laudos dos ativos;
- Acompanhamento de processos judiciais e administrativos envolvendo os imóveis.

Controle do Fundo

- Cálculo das cotas mensais;
- Pagamento de faturas de prestadores de serviço do Fundo e demais encargos;
- Gestão e aplicação financeira do saldo em caixa do Fundo;
- Cálculo de distribuição de rendimentos;
- Elaboração de balancetes mensais e demonstrações financeiras anuais;
- Condução do processo de auditoria anual do Fundo;
- Elaboração e envio de informes periódicos aos reguladores e autorreguladores;
- Atendimento a demandas dos reguladores e autorreguladores;
- *Calls* e reuniões de acompanhamento com o Consultor Imobiliário;
- *Calls* e reuniões com potenciais e atuais inquilinos dos imóveis do Fundo.

Relacionamento com Investidores

- Convocação e Realização de AGOs e AGEs do Fundo;
- Elaboração de Relatórios Mensais de acompanhamento do Fundo;
- Serviço de Ouvidoria e SAC;

Diante de tais atribuições, a proposta de remuneração mínima da Administradora, no valor total de R\$ 16.500,00, é claramente insuficiente, principalmente quando comparada a proposta de remuneração sugerida ao grupo representante de Cotistas, de R\$10.000,00/mês, levando em consideração as responsabilidades e o tempo dedicado por cada parte (Administrador x Representante de Cotistas).

De toda forma, não obstante os argumentos acima apresentados, estamos propondo deliberadamente a redução na Taxa de Administração do Fundo para um total de 0,40% ao ano à razão de 1/12 avos por mês, calculado sobre o valor de mercado do FUNDO, com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 40.000,00 (quarenta 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; Isto já representaria uma redução de 20% na taxa de administração praticada atualmente, ficando similar aos valores praticados no mercado conforme comparativos abaixo.

Analisando outros Fundos de investimento imobiliário com as mesmas características do FII Brascan Lajes Corporativas, ou seja, com mais de um imóvel, diferentes localidades, lajes divididas em vários conjuntos, chegamos aos casos abaixo:

Fundo	Taxa (% a.a.)	Administrador	PL (R\$)	Imóveis
FII - Renda de Escritórios	0.480	BB Gestão de Recursos	71,406,207	4
FII - Vila Olimpia Corporate	0.400	Oliveira Trust DTVM	145,938,824	1
FII - Presidente Vargas	0.375	BEM DTVM	126,146,071	2

(iii) A Administradora propõe aceitação, conforme já exposto acima nos itens (i)a e (i)b;

(iv) A Administradora propõe aceitação de que os custos de convocação sejam suportados pelo Fundo dado que atende aos interesses dos cotistas;

(v) A Administradora propõe aceitação da implementação das alterações no regulamento que eventualmente venham a ser aprovadas, conforme já exposto nos itens acima.

Os Cotistas poderão examinar, na sede da Administradora, os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação em Assembleia.

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

Atenciosamente,

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BM**

BRASCAN LAJES

(Favor encaminhar dúvidas ou solicitação para o e-mail sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com)