



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BM BRASCAN LAJES
CORPORATIVAS**

CNPJ nº 14.376.247/0001-11

**PROPOSTA DA ADMINISTRADORA REFERENTE À CARTA
CONSULTA**

Prezado Cotista,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("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 do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS**, inscrito no CNPJ sob o nº 14.376.247/0001-11 ("Fundo"), vem, por meio deste, informar a V.Sa. a respeito da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Deliberação CVM nº 849, de 31 de março de 2020, inciso VI ("Assembleia"). A Assembleia terá como ordem do dia, deliberar sobre:

- (i) Deliberar a substituição da atual gestora do Fundo, a **ARGUCIA CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, 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/ME sob o nº 07.221.832/0001-87, pela **SUNO GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 2041, Torre D, 15º andar, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.304.223/0001-69, devidamente credenciada na CVM como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 12.124, de 09 de janeiro de 2012, na qualidade de gestor ("Nova Gestora");
- (ii) Deliberar pela destituição do consultor especializado, tendo em vista as atribuições da Nova Gestora, com a consequente exclusão das cláusulas relativas à sua atividade, dispostas no Artigo 16º do Regulamento, e suas referências no corpo do documento;
- (iii) Deliberar pela exclusão do comitê de investimentos do Fundo, tendo em vista as atribuições da Nova Gestora, com a consequente exclusão das cláusulas relativas à sua atividade, dispostas nos Artigos 10, 10-A, 10-B e 10-C do Regulamento, bem como suas referências no corpo do documento;
- (iv) Em caso de aprovação do item (i) acima pelos Cotistas, deliberar a ampla reforma do Regulamento do Fundo, de modo a refletir as alterações necessárias em função da substituição da gestora do Fundo, bem como para adequá-lo aos padrões da Nova Gestora, que, se aprovado, passará a vigorar nos termos do Anexo III ("Minuta"). Destacam-se as seguintes alterações ao Regulamento do Fundo, nos termos da Minuta:

- (a) alteração da denominação do Fundo para “SunO Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário” (cláusula 1.1 da Minuta);
- (b) inclusão dos dados cadastrais da Nova Gestora (cláusula 1.1.4 da Minuta);
- (c) inclusão, para atendimento da autorregulação da ANBIMA, da classificação ANBIMA do Fundo, nos termos das Regras e Procedimentos do Código de Administração de Recursos de Terceiros (“Código Anbima”), para fazer constar expressamente que o Fundo se classifica como “*FII Híbrido Gestão Ativa*”, segmento “*Híbrido*”, conforme já constava dos relatórios periódicos do Fundo;
- (d) reorganização e reformulação das cláusulas que tratam da Política de Investimentos e dos ativos-alvo do Fundo, sem que tais mudanças impliquem alteração da classificação do Fundo como híbrido de gestão ativa nos termos do Código ANBIMA, bem como as atribuições da Administradora e da Nova Gestora nas operações e negócios envolvendo os ativos-alvo do Fundo, respeitando-se a Política de Investimentos (vide novos “Capítulo II – Objeto do Fundo” e “Capítulo III – Política de Investimentos” da Minuta);
- (e) reformulação e atualização das cláusulas que tratam das cotas de emissão do Fundo, com a supressão da cláusula que trata da primeira emissão de Cotas do Fundo (os artigos 18 e 19 são substituídos pelo novo Capítulo VI do Regulamento).
- (f) inclusão de novo “Capítulo VII - Novas Emissões de Cotas”, de forma a prever a possibilidade de realização de novas emissões de cotas sem necessidade de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, por meio de ato da Administradora, conforme recomendação da Nova Gestora, assegurado o direito de preferência dos Cotistas do Fundo, limitado a R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), nos termos do art. art. 15, inciso VIII, da ICVM 472;
- (g) inclusão de permissão para cobrança de taxa de ingresso de subscritores de Cotas em novas emissões de Cotas do Fundo (vide novo “Capítulo VIII – Da Taxa de Ingresso e Saída” da Minuta);
- (h) reorganização e reformulação da Política de Distribuição de Resultados do Fundo, para, em especial, refletir novas datas de apuração e distribuição mensal dos rendimentos do Fundo, para estabelecer as atribuições da Administradora e da Nova Gestora quanto ao assunto, bem como para suprimir a possibilidade de reserva de contingência a até 1% (um por cento) do valor de mercado dos imóveis que compõem a carteira do Fundo. Será mantida possibilidade de constituição de reserva de contingência de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral do Fundo, apurado pelo critério de caixa (vide novo “Capítulo IX – Da Política de Distribuição de Resultados”);
- (i) reformulação e atualização das cláusulas relativas às “Obrigações e Responsabilidades da Administradora e do Gestor” do Fundo, nos termos do novo “Capítulo X - Das Obrigações e Responsabilidades da Administradora e do Gestor”, passando as principais atribuições da Nova Gestora a estarem previstas na cláusula 10.4;
- (j) reformulação e atualização das cláusulas relativas a “Divulgação de Informações” e “Vedações à Administradora” do Fundo, de forma a adequar as cláusulas à regulação e autorregulação vigentes (vide novos “Capítulo XI – Da Divulgação de Informações” e “Capítulo XII – Das Vedações à Administradora”);

- (k) alteração da metodologia de cálculo e dos valores relativos à Taxa de Administração e à Taxa de Escrituração do Fundo, que passa a ser descrita nos termos do “Capítulo XIII – Remuneração da Administradora”, bem como a inclusão de nova Taxa de Performance, nos termos transcritos abaixo:

CAPÍTULO XIII – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

- 13.1.** A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) equivalente a (a) 0,80% (zero vírgula oitenta por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; ou (ii) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser paga diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 6.500,00 (seis mil e quinhentos reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do **FUNDO**; e (b) valor de até 0,05% (zero vírgula zero cinco por cento) ao ano, a incidir sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de escrituração de cotas do **FUNDO**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do **FUNDO** perante a CVM.
- 13.2.** A Taxa de Administração será calculada e paga mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, a partir do início das atividades do **FUNDO**, considerada a primeira integralização de cotas do **FUNDO**, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de cotas do **FUNDO**.
- 13.3.** A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, inclusive ao **GESTOR**, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.
- 13.4.** Além de parcela da Taxa de Administração descrita na cláusula **Error! Reference source not found.**, o **GESTOR** fará jus a uma taxa de performance (“Taxa de Performance”), a partir da data da Assembleia Geral de Cotistas referida no item **Error! Reference source not found.** acima, a ser calculada e paga pelo **FUNDO** de acordo com a seguinte fórmula:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times \{[\text{Resultado}_{m-1}] - [\text{PL Base} \cdot (1 + \text{Taxa de Correção}_x^{m-1})]\}$$

Onde:

VT Performance = valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

Taxa de Correção_x^{m-1} = variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o "X" é a média aritmética do Yield IMA-B 5 (títulos com prazo para o vencimento até cinco anos), divulgado diariamente pela ANBIMA). O fator "X" que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator "X" será a média aritmética de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente) e será ajustado a uma base semestral pela seguinte fórmula:

$$[(1 + \text{média do Yield do IMA-B 5 do período mencionado})^{(\text{quantidade de dias úteis do mês de apuração da performance}/252)} - 1]$$

Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

PL Base = para o primeiro período de apuração, significa o valor do patrimônio líquido contábil do Fundo apurado na data da Assembleia Geral de Cotistas referida no item **Error! Reference source not found.** acima e, para os períodos de apuração subsequentes, o patrimônio líquido contábil utilizado na apuração da última cobrança da Taxa de Performance efetuada (desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos).

Resultado conforme fórmula abaixo:

$$\text{Resultado}_{m-1} = [(PL \text{ Contábil}_{m-1}) + (\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1})]$$

$$\text{Distribuições Corrigidas}_{m-1} : \sum_{i=x}^{m-1} \text{Rendimento}_i * (1 + \text{Taxa de Correção}_i^{m-1})$$

Onde:

PL Contábil_{m-1} = patrimônio líquido contábil mensal do Fundo de m-1 (mês anterior ao da apuração da Taxa de Performance);

Rendimento_i = rendimentos efetivamente distribuído do mês i (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

i = mês de apuração do rendimento distribuído (até m-1 conforme definido na fórmula acima);

m-1 = mês anterior ao da previsão da Taxa de Performance;

x = mês de integralização de cotas de uma emissão do **FUNDO**, ou, mês de pagamento da última Taxa de Performance apurada;

A mudança de remuneração acima referida é necessária para colocar a gestão a cargo da Nova Gestora, que possui um time com ampla experiência no mercado de fundos de investimentos imobiliários e atualmente é a gestora do SNFF11 e do SNCI11, reconhecidos fundos do mercado. Ressalte-se que, com a alteração proposta, deixa-se de ser cobrada a remuneração das atividades de consultoria especializada, equivalente a 0,95% (noventa e cinco centésimos por cento) ao mês, calculado sobre as receitas brutas de aluguéis dos Imóveis-Alvo integrantes do patrimônio do FUNDO, com valor mínimo mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). Ressalte-se que a nova remuneração permanece inferior à média de mercado, considerando os custos de gestão e/ou consultoria somados nos pares comparáveis. Além disso, a Nova Gestora pretende viabilizar a gestão dos imóveis do Fundo, que pretende crescer nos próximos anos, sendo um patamar abaixo da média daqueles FIIs que a Nova Gestora julga comparáveis.

- (l) reformulação das cláusulas relativas à “Substituição da Administradora”, para adequá-las ao formato adotado nos regulamentos dos Fundos geridos pela Nova Gestora, bem como para incluir hipótese de destituição “sem justa causa” da Nova Gestora pela Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, caso em que será devido pelo Fundo, à Nova Gestora, uma remuneração adicional compensatória equivalente a 36 (trinta e seis) vezes o valor da média dos montantes pagos à Nova Gestora a título de taxa de gestão nos 12 (doze) meses anteriores ao mês em que ocorrer a destituição (vide novo item 14.10 da minuta de Regulamento);
- (m) reformulação e atualização das cláusulas relativas à “Assembleia Geral de Cotistas” do Fundo, de modo a incluir a substituição da Nova Gestora como matéria privativa da assembleia, bem como a adequá-las ao padrão adotado nos fundos imobiliários geridos pela Nova Gestora, em especial quanto à inclusão, nos termos da regulamentação aplicável, das matérias sujeitas a quórum qualificado e das restrições relativas a conflito de interesses (vide novo “Capítulo XV – Da Assembleia Geral dos Cotistas” constante da Minuta);
- (n) inclusão de capítulos tratando da elaboração das demonstrações contábeis e dos encargos do Fundo, em conformidade com a ICVM 472 e autorregulação em vigor, em conformidade com o padrão adotado nos fundos imobiliários geridos pela Nova Gestora (vide novos “Capítulo XVI – Das Demonstrações Financeiras” e “Capítulo XVII – Dos Encargos do Fundo” constantes da Minuta);
- (o) reformulação e alteração das cláusulas relativas a “Amortização de Cotas, Dissolução e Liquidação” do Fundo, de forma a prever procedimentos e comunicações a serem observados no caso de amortização parcial de cotas, bem como para adequar as cláusulas relativas a dissolução e liquidação do fundo ao padrão adotado nos fundos imobiliários geridos pela Nova Gestora (vide novo “Capítulo XIX - Da Amortização de Cotas, Dissolução e Liquidação do Fundo” constante da Minuta);
- (p) destituição do representante dos cotistas do Fundo e reformulação das cláusulas relativas às suas atribuições, de modo a adequar o Regulamento do Fundo ao padrão adotado nos fundos imobiliários geridos pela Nova Gestora quanto a esse aspecto; e
- (q) inclusão de cláusulas relativas à política de exercício de direito de voto adotada pela Nova Gestora na hipótese de ativos-alvo que concedam direito de voto ao Fundo (vide novo “Capítulo XXI – Disposições Finais” constantes da Minuta).



PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora se abstém de uma recomendação formal da deliberação descrita nos itens **(i)**, **(ii)**, **(iii)** e **(iv)**, por entender que o tema deve ser deliberado entre os cotistas no seu melhor interesse.

Dada a importância dos temas colocados em deliberação para a gestão do Fundo, incentivamos V.Sas. a entrar em contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM Administradora
do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BM BRASCAN LAJES
CORPORATIVAS