

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Informativo Mensal – Setembro 2022

Objetivo e Perfil

Investimento em empreendimentos imobiliários por meio da aquisição e exploração de imóveis comerciais, prontos ou em construção, terrenos, vagas de garagens ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, direitos relativos a imóveis com a finalidade de venda, locação típica ou atípica, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais.

Informações

Nome completo do fundo: Fundo de Investimento Imobiliário em BM

Brascan Lajes Corporativas - FII

Início do Fundo: 10/01/2012

Quantidade de Emissões: 1

Quantidade de Cotas: 998.405

Patrimônio Líquido: R\$ 109.054.655,84 (referência: agosto/2022)

Valor Patrimonial por Cota: R\$ 109,22887590 (referência: agosto/2022)

Quantidade de Cotistas: 1.398

Administradora: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTMV

Gestor: Argucia Capital Management

Escriturador de Cotas: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTMV

Consultor Especializado: FG/A Consultoria e Gestão de Ativos Ltda.

Representante dos Cotistas: Vitor Morais Morosine

Composição da Taxa de Administração:

- **Administração:** 0,20% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo^I

- **Gestão:** 0,20% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundo^{II}

Remuneração do Representante dos Cotistas: R\$ 5.000,00/mês^{III}

Remuneração do Consultor Especializado: 0,95% a.m. sobre a receita de aluguel

Ativos: O Fundo é proprietário de 2 andares do imóvel Brascan Century Corporate localizado na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Itaim Bibi, São Paulo/SP, e 4 andares do imóvel Torre Rio Sul, localizado na Rua Lauro Muller, nº 116, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ.

❑ **Brascan Century Corporate:** edifício comercial corporativo com especificações de alto padrão, lajes de grande porte. O imóvel é parte de um complexo composto por Hotel, Prédio Comercial e Open Mall.

❑ Participação do Fundo: 2º e 15º andares e 36 vagas

❑ Área Bruta Locável (ABL): 1.453 m²

❑ **Torre Rio Sul:** edifício comercial corporativo com especificações de alto padrão, lajes de grande porte, anexo ao Shopping Rio Sul.

❑ Participação do Fundo: 21º, 27º^{IV}, 28º e 40º andares e 128 vagas.

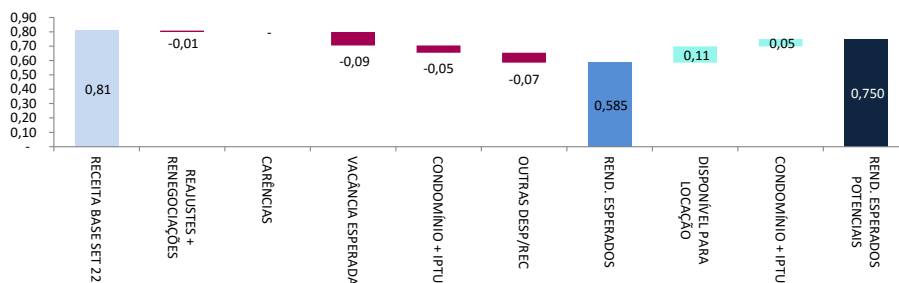
❑ Área Bruta Locável (ABL): 5.859 m²



Comentários do Gestor e Informações Gerais

A distribuição de rendimentos em setembro/2022 foi de R\$ 0,72 por cota (mês de referência: agosto/2022). A ocupação dos imóveis do Fundo está em 98,27% (85,92% quando consideradas as vacâncias esperadas). Estamos trabalhando ativamente para a ocupação do espaço e otimistas com o cenário de locação em nossos ativos. A formação dos rendimentos potenciais esperados em 12 meses, antes da constituição de reservas gerenciais ou de contingência, pode ser representada pelo gráfico abaixo^V.

Rendimento Potencial Mensal Esperado em 12 meses ^V



Eventos subsequentes: Em [07/10/2022](#) e [11/10/2022](#) foram divulgados Fatos Relevantes sobre o recebimento de propostas de aquisição de ativos do Fundo em São Paulo. (SEGUE)

^I Observando o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 corrigido pelo IGPm, apurado a partir de 04/10/2017. ^{II} Observando o valor mínimo mensal de R\$ 6.500,00 corrigido pelo IGPm, apurado a partir de 04/10/2017.

^{III} Atualizado anualmente pelo IGPm, a partir da data de eleição. ^{IV} Exceto a sala 2708. ^V Esta é uma estimativa da gestora baseada nas informações atualmente disponíveis, não representando garantia de rentabilidade.

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Informativo Mensal – Setembro 2022

Comentários do Gestor e Informações Gerais (continuação)

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% representados 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 Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“AGE”).

Por fim, O Comitê de Investimentos do Fundo analisou e deliberou pela aprovação de que o Gestor e o Administrador contratem a CBRE CONSULTORIA DO BRASIL LTDA, nos termos da proposta recebida pelo Gestor do Fundo, com o objetivo de buscar novas propostas para a compra dos ativos do Fundo na Torre do Rio Sul. O prazo estimado para o recebimento das propostas é de 45 dias a partir de sua contratação. O recebimento das propostas não implica em nenhum tipo de vinculação ou obrigatoriedade de aceitação. As propostas eventualmente recebidas serão analisadas pelo Gestor e pelo Comitê de Investimentos, que caso entendam ser do interesse do Fundo e dos Cotistas, deliberarão para que a aceitação ou não da referida proposta seja deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas (“AGE”).

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Demonstração Consolidada de Resultados

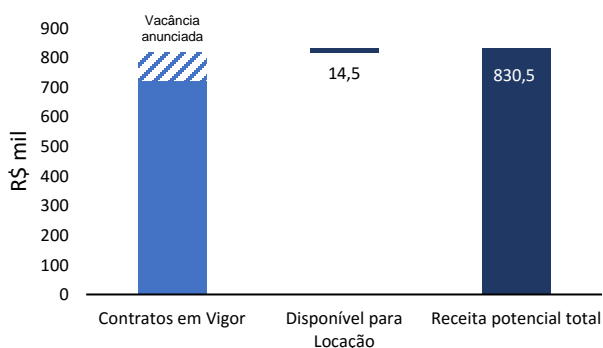
Informativo Mensal – Setembro 2022

	jan/22	fev/22	mar/22	abr/22	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22
Receitas	828.346	816.976	879.904	796.816	780.593	823.492	874.306	882.479
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-	-	-
Operacionais	808.389	780.414	837.070	757.604	723.197	795.512	845.840	851.504
Financeiras	19.958	36.562	42.835	39.212	57.397	27.980	28.466	30.975
Despesas	(151.563)	(149.899)	(178.308)	(156.634)	(111.986)	(100.158)	(148.636)	(176.265)
Reserva de contingência	(34.848)	-	-	-	-	(5.972)	-	-
^I Ajustes	20.168	(3.978)	14.592	83.869	12.251	4.815	14.214	(1.661)
Resultado Líquido	662.103	663.099	716.188	724.051	680.858	722.178	739.884	704.554

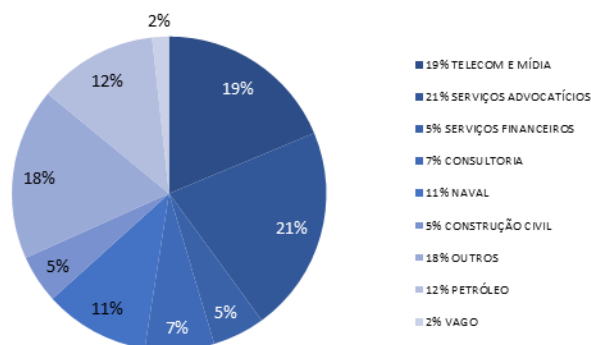
Reserva de Contingência: No final de Agosto/2022 a reseva de contingência do fundo possuiá o saldo de R\$ 931.152,78.

Locatários

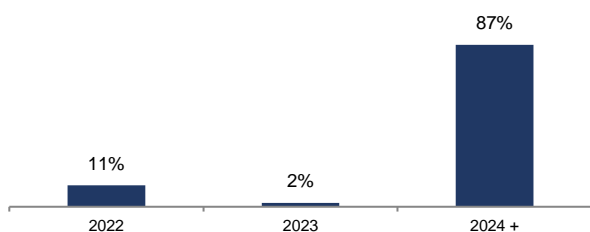
Receita Potencial Mensal



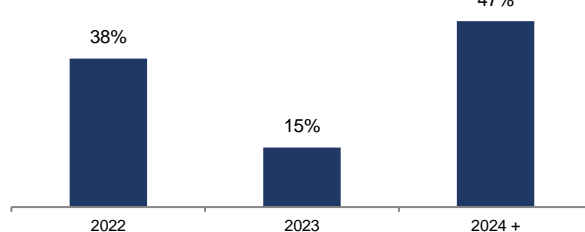
Sector de Ocupação em Percentual da ABL



Vencimento dos contratos em percentual da receita



Revisional dos contratos em percentual da receita^{III}



Mês de reajuste em percentual da receita^{II}

JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
0%	1%	13%	13%	0%	23%	16%	18%	2%	7%	8%	0%

Brascan Century Corporate			Torre Rio Sul - 21º andar			Torre Rio Sul - 27º andar			Torre Rio Sul - 28º andar			Torre Rio Sul - 40º andar		
Conjunto	ABL m²	Locatário	Conjunto	ABL m²	Locatário	Conjunto	ABL m²	Locatário	Conjunto	ABL m²	Locatário	Conjunto	ABL m²	Locatário
201	196	LDI/CAL	2101	197	PALMA GUEDES	2701	197	BCG	2801	248	NAVAL GROUP	4001	466	SONY
202	196	JGM Pimentel	2102	197	PALMA GUEDES	2702	197	BCG	2802	259	TRENCH ROSSI	4002	466	SONY
203	168	HIGHLINE	2103	126	EXXONMOBIL	2703	126	BCG	2803	134	TRENCH ROSSI	4003	134	SONY
204	168	LDI/CAL	2104	126	EXXONMOBIL	2704	126	ORGANIC LIFE	2804	134	TRENCH ROSSI	4004	197	PIEMONTE
1501	196	BOAT SHOW SP	2105	276	EXXONMOBIL	2705	276	NAVAL GROUP	2805	242	TRENCH ROSSI	4005	197	PIEMONTE
1502	196	KC TECNOLOGIA	2106	245	EXXONMOBIL	2706	245	VEOLIA	2806	242	TRENCH ROSSI	4006	134	SONY
1503	168	KC TECNOLOGIA	2107	126	EXXONMOBIL	2707	126	-	2807	134	NAVAL GROUP			
1504	168	BOAT SHOW SP	2108	126	PALMA GUEDES				2808	134	NAVAL GROUP			

Total	1.453
Ocupada	1.285

Total	1.421
Ocupada	1.421

Total	1.294
Ocupada	1.167

Total	1.549
Ocupada	1.549

Total	1.595
Ocupada	1.595

SP	
Total	1.453
Ocupada	1.285
Vacância	12%

RJ	
Total	5.859
Ocupada	5.859
Vacância	2%

Total (SP + RJ)	
Total	7.312
Ocupada	7.312
Vacância	4%

^I Ajustes referentes a despesas operacionais provisionadas e não pagas. Devido a um descasamento entre a data da distribuição de rendimentos e a data de recebimento das receitas de locação, existe uma divergência entre o valor do resultado apurado e o valor da distribuição de rendimentos aos cotistas. Os valores que não foram considerados nesta distribuição, uma vez recebidos, serão distribuídos na próxima distribuição.

^{II} A receita é reajustada pelo IGPM ou IPCA.

^{III} Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contatos da celebração do contrato ou início da vigência do valor atual de locação, visando ajustar ao valor da locação ao praticado no mercado. Revisões não exercidas em períodos anteriores a esta data constam no gráfico dada a possibilidade de seu exercício, por qualquer das partes, no futuro. Contratos em que há menos de três anos compreendidos entre a última renegociação de valor e o vencimento do contrato não entram no cálculo do percentual de valores a serem revisados. Contrato qualificados como built-to-suit podem prever regimento de revisional diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regado especificamente em cada contrato desta modalidade.

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Informativo Mensal – Setembro 2022

Distribuição

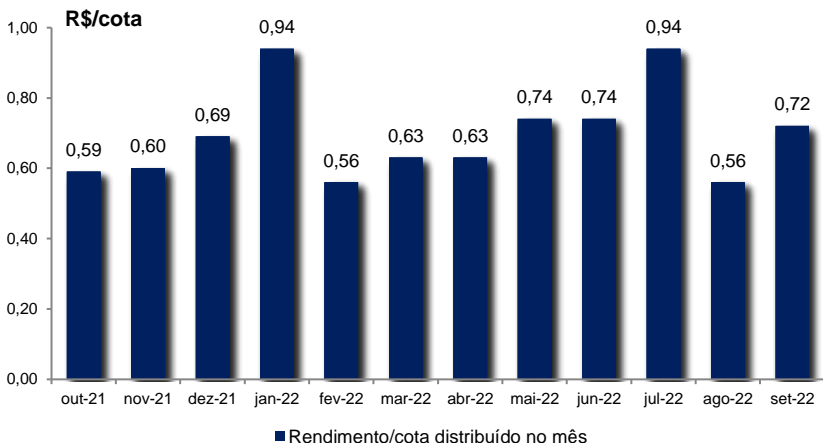
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos.

Data base: 09/09/2022

Data de pagamento: 15/09/2022

Rendimento: R\$ 0,72

Mês de referência: Agosto/2022



Mercado Secundário

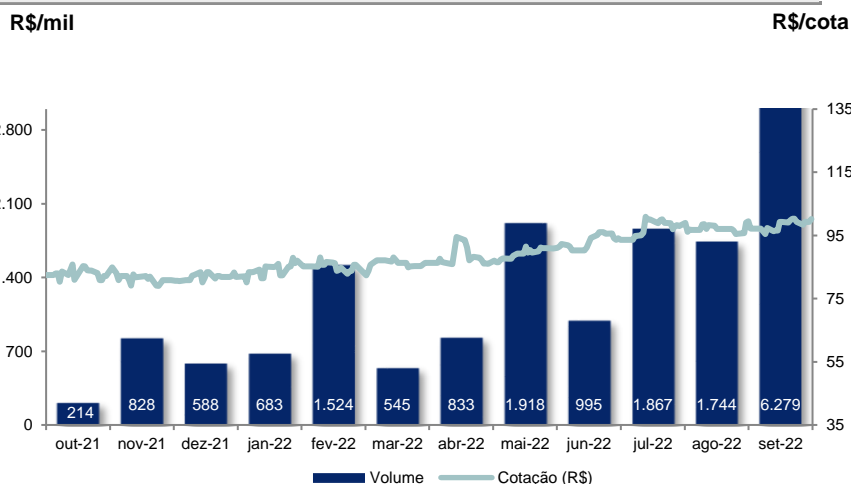
As cotas do FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11) são negociadas no mercado de bolsa da B3-Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de Setembro:

Cotas negociadas: 63.196

Cotação de fechamento: R\$ 100,97

Volume: R\$ 6.279.423,23



Processos Judiciais

Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à B3, na forma da regulamentação aplicável.

Dados de mercado, financeiros e gráficos: referentes ao mês anterior ao mês do relatório.

Demais dados: referentes ao mês do relatório

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:

www.argucia.com.br

atendimento@argucia.com.br

Telefone: (21) 2128-5500



As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco ("Suitability"). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. O BTG não assume que os investidores vão obter lucros, nem se responsabiliza pelas perdas. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Este Fundo está autorizado a realizar aplicações em ativos financeiros no exterior. Este Fundo utiliza estratégias com derivativos como parte integrante de sua política de investimentos. Tais estratégias, da forma como são adotadas, podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus cotistas.