

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Informativo Mensal – Fevereiro 2023

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\$ 113.828.917,37 (referência: dezembro/2022)

Valor Patrimonial por Cota: R\$ 114,0107645 (referência: dezembro/2022)

Quantidade de Cotistas: 1.427

Administradora: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestor: Argucia Capital Management

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

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



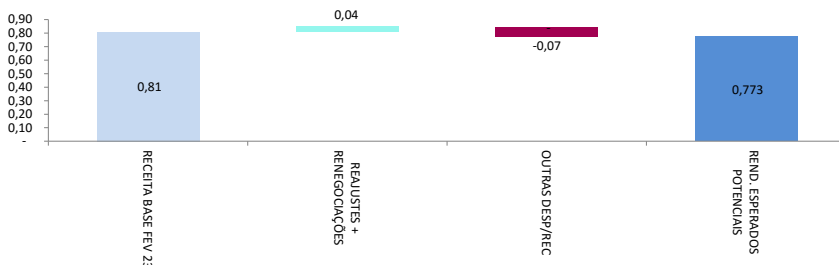
Comentários do Gestor e Informações Gerais

A distribuição de rendimentos em fevereiro/2023 foi de R\$ 0,66 por cota (mês de referência: janeiro/2023). A ocupação dos imóveis do Fundo está em 100%. O Comitê de Investimento está atento ao cenário atual e comprometido em gerar valor de curto, médio e longo prazo para o Fundo. 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.

Em complemento ao [Fato Relevante](#) de 08/11/2022, informando que a AGE convocada em 17/10/2022 deliberou pela aprovação da venda dos ativos do Fundo no Brascan Century Corporate em São Paulo, conforme propostas recebidas pelo Pátria (2º pavimento) e Grupo Náutica (15º pavimento), foi divulgado em 02/03/2023 [Fato Relevante](#) a respeito de notificação recebido pelo Fundo sobre o interesse do Pátria em não seguir com o processo de aquisição do 2º pavimento do Brascan Century.

A Administradora e a Gestora destacam que estão avaliando eventuais medidas cabíveis no sentido de preservar o interesse do Fundo e dos Cotistas e que estão trabalhando ativamente para a alienação do ativo, em linha com o deliberado pelo Comitê de Investimento e aprovado em AGE de cotistas.

Rendimento Potencial Mensal Esperado em 12 meses^V



^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 – Fevereiro 2023

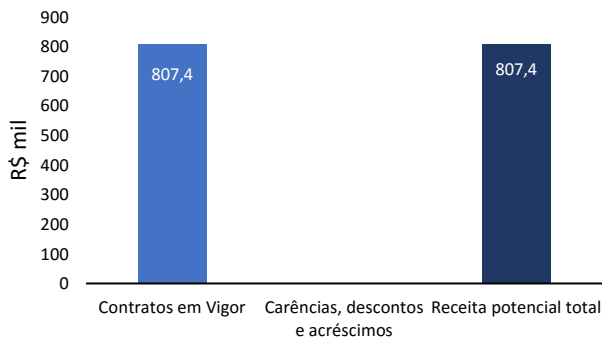
Demonstração Consolidada de Resultados

| | jun/22 | jul/22 | ago/22 | set/22 | out/22 | nov/22 | dez/22 | jan/23 |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
| Receitas | 823.492 | 874.306 | 882.479 | 841.899 | 880.628 | 1.089.849 | 856.187 | 910.924 |
| Receita Mínima Garantida | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Operacionais | 795.512 | 845.840 | 851.504 | 807.441 | 813.284 | 740.254 | 801.262 | 801.262 |
| Financeiras | 27.980 | 28.466 | 30.975 | 34.458 | 67.344 | 349.595 | 54.925 | 109.663 |
| Despesas | (100.158) | (148.636) | (176.265) | (136.764) | (135.975) | (97.684) | (120.832) | (203.500) |
| Reserva de contingência | (5.972) | - | - | - | - | 1.920 | - | - |
| ^I Ajustes | 4.815 | 14.214 | (1.661) | 44.879 | (2.895) | 44.413 | 13.221 | 5.856 |
| Resultado Líquido | 722.178 | 739.884 | 704.554 | 750.014 | 741.758 | 1.038.497 | 748.577 | 713.280 |

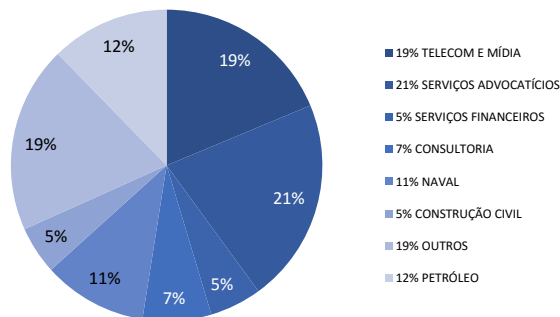
Reserva de Contingência: No final de Janeiro/2023 a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 929.232,78.

Locatários

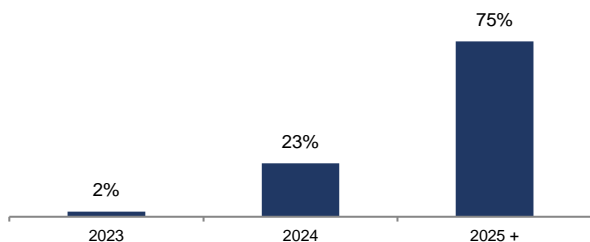
Receita Potencial Mensal



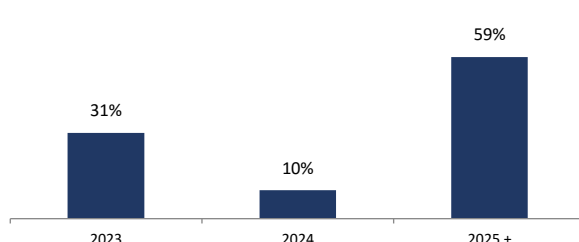
Sector de Ocupação em Percentual da ABL



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% | 0% | 5% | 18% | 2% | 9% | 21% | 19% |

| 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 | CNOOC | 2703 | 126 | BCG | 2803 | 134 | TRENCH ROSSI | 4003 | 134 | SONY |
| 204 | 168 | LDI/CAL | 2104 | 126 | CNOOC | 2704 | 126 | ORGANIC LIFE | 2804 | 134 | TRENCH ROSSI | 4004 | 197 | PIEMONTE |
| 1501 | 196 | BOAT SHOW SP | 2105 | 276 | CNOOC | 2705 | 276 | NAVAL GROUP | 2805 | 242 | TRENCH ROSSI | 4005 | 197 | PIEMONTE |
| 1502 | 196 | KC TECNOLOGIA | 2106 | 245 | CNOOC | 2706 | 245 | VEOLIA | 2806 | 242 | TRENCH ROSSI | 4006 | 134 | SONY |
| 1503 | 168 | KC TECNOLOGIA | 2107 | 126 | CNOOC | 2707 | 126 | MDL | 2807 | 134 | NAVAL GROUP | | | |
| 1504 | 168 | BOAT SHOW SP | 2108 | 126 | PALMA GUEDES | | | | 2808 | 134 | NAVAL GROUP | | | |

| | |
|---------|-------|
| Total | 1.453 |
| Ocupada | 1.453 |

| | |
|---------|-------|
| Total | 1.421 |
| Ocupada | 1.421 |

| | |
|---------|-------|
| Total | 1.294 |
| Ocupada | 1.294 |

| | |
|---------|-------|
| Total | 1.549 |
| Ocupada | 1.549 |

| | |
|---------|-------|
| Total | 1.595 |
| Ocupada | 1.595 |

| SP | |
|----------|-------|
| Total | 1.453 |
| Ocupada | 1.453 |
| Vacância | 0% |

| RJ | |
|----------|-------|
| Total | 5.859 |
| Ocupada | 5.859 |
| Vacância | 0% |

| Total (SP + RJ) | |
|-----------------|-------|
| Total | 7.312 |
| Ocupada | 7.312 |
| Vacância | 0% |

^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 revistos. 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 – Fevereiro 2023

Distribuição

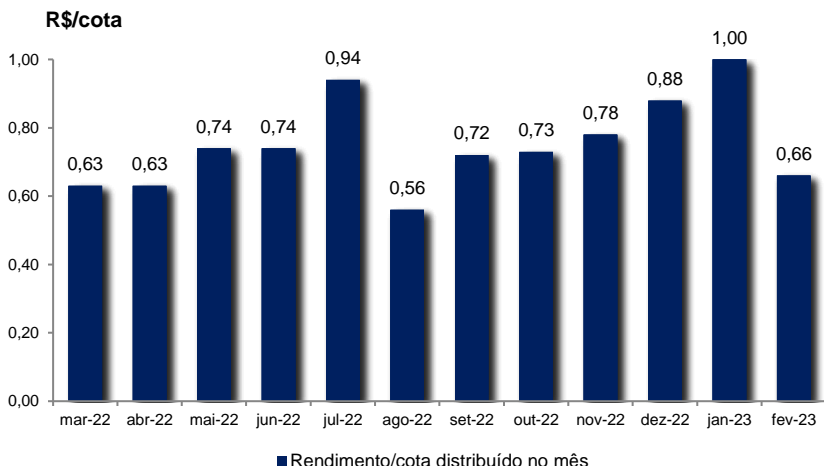
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 07/02/2023

Data de pagamento: 14/02/2023

Rendimento: R\$ 0,66

Mês de referência: Janeiro/2023



Mercado Secundário

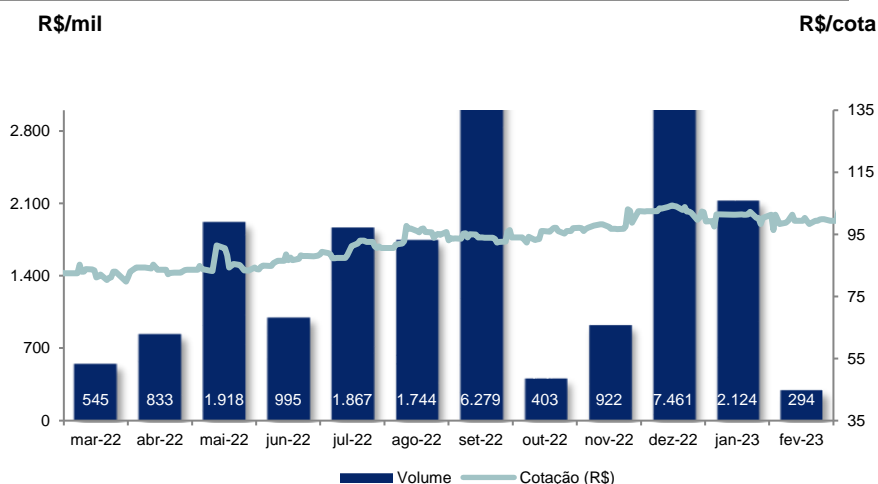
As cotas do FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11) são negociadas no mercado de bolsa da B3-Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de Fevereiro:

Cotas negociadas: 2.925

Cotação de fechamento: R\$ 100,00

Volume: R\$ 293.923,23



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.