

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Informativo Mensal – Outubro 2024

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

Infício do Fundo: 10/01/2012

Quantidade de Emissões: 1

Quantidade de Cotas: 998.405

Patrimônio Líquido: R\$ 101.713.355,19 (referência: setembro/2024)

Valor Patrimonial por Cota: R\$ 99,2358512 (referência: setembro/2024)

Quantidade de Cotistas: 1.384

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: Guilherme Linhares

Ativos: O Fundo é proprietário de 4 andares do imóvel Torre Rio Sul, localizado na Rua Lauro Muller, nº 116, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ.

- ☐ **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



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}

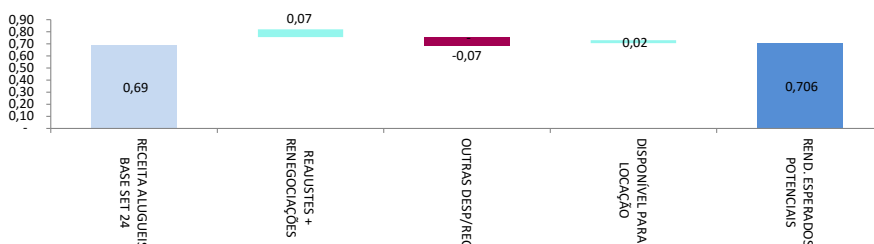
Remuneração do Representante dos Cotistas: R\$ 5.000,00/mês^{III}

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

Comentários do Gestor e Informações Gerais

A distribuição de rendimentos em outubro/2024 foi de R\$ 0,70 por cota (referente a setembro/2024). Em [outubro](#), o contrato de locação com a PALMA GUEDES SOCIEDADE DE ADVOGADOS para as salas 2101, 2102 e 2108 na Torre Rio Sul foi rescindido. Simultaneamente, foi firmado um novo contrato de locação para a mesma área com a CNOOC PETROLEUM BRASIL LTDA, que agora ocupa todo o 21º andar da Torre Rio Sul. O novo contrato tem prazo de 5 anos e apresenta um leasing spread positivo de aproximadamente 18% em relação ao contrato anterior. Considerando o Fato Relevante divulgado em [setembro](#) sobre a rescisão do contrato com THE BOSTON CONSULTING GROUP (BRASIL) LTDA. e o novo contrato com a AMBIPAR RESPONSE S.A., o impacto combinado das compensações e penalidades pelas rescisões antecipadas, líquido dos custos das novas locações, é positivo e representa um impacto estimado de R\$ 0,21 por cota ao longo do semestre. As novas locações resultam de um trabalho ativo para preservar o patrimônio dos cotistas e gerar valor para o Fundo, aproveitando o cenário favorável de locação na Torre do Rio Sul. 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



^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)

Demonstração Consolidada de Resultados

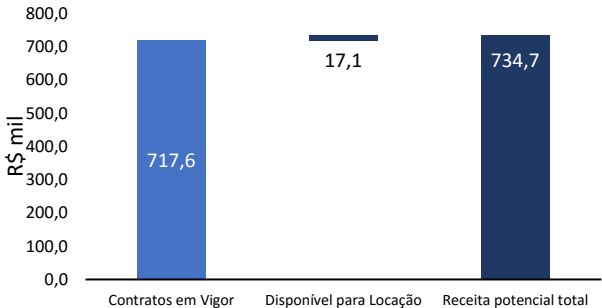
Informativo Mensal – Outubro 2024

	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24
Receitas	858.477	824.278	840.822	876.578	1.027.928	763.012	745.909	756.749	1.149.456
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operacionais	701.199	703.938	708.981	716.701	705.755	711.228	721.092	718.908	692.858
Financeiras	157.278	120.340	131.841	159.877	322.173	51.784	24.817	37.841	456.598
Despesas	(102.320)	(104.080)	(105.035)	(107.342)	(295.301)	(88.627)	(93.820)	(89.915)	(87.880)
Reserva de contingência	-	-	-	-	-	-	-	-	-
^I Ajustes	8.513	10.931	(22.383)	6.549	9.063	10.336	(9.882)	15.809	(4.214)
Resultado Líquido	764.670	731.128	713.404	775.785	741.689	684.721	642.206	682.643	1.057.361

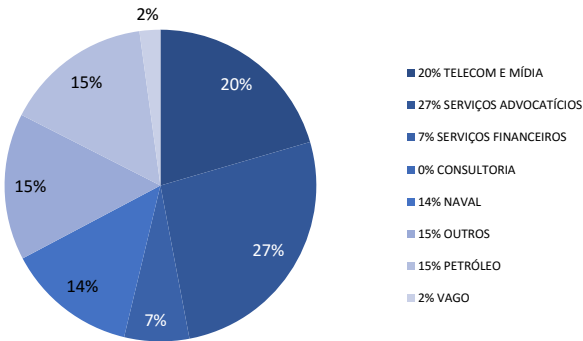
Reserva de Contingência: No final de Setembro/2024 a reseva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 886.401,24.

Locatários

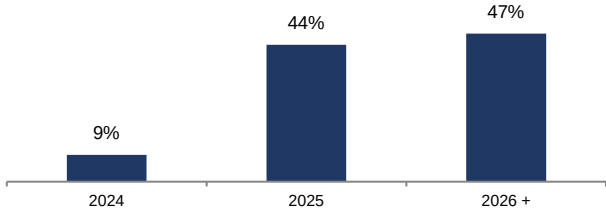
Receita Potencial Mensal de alugueis



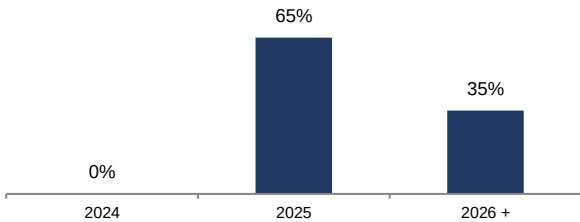
Sector de Ocupação em Percentual da ABL



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%	2%	17%	9%	0%	0%	7%	17%	3%	7%	15%	22%

Torre Rio Sul - 21º andar		
Conjunto	ABL m²	Locatário
2101	197	PALMA GUEDES
2102	197	PALMA GUEDES
2103	126	CNOOC
2104	126	CNOOC
2105	276	CNOOC
2106	245	CNOOC
2107	126	CNOOC
2108	126	PALMA GUEDES

Total	1.421
Ocupada	1.421

Total (Torre Rio Sul)	
Total	5.859
Ocupada	5.732
Vacância	2%

Torre Rio Sul - 27º andar		
Conjunto	ABL m²	Locatário
2701	197	AMBIPAR
2702	197	AMBIPAR
2703	126	Vago
2704	126	ORGANIC LIFE
2705	276	NAVAL GROUP
2706	245	VEOLIA
2707	126	MDL

Total	1.294
Ocupada	1.168

Torre Rio Sul - 28º andar		
Conjunto	ABL m²	Locatário
2801	248	NAVAL GROUP
2802	259	TRENCH ROSSI
2803	134	TRENCH ROSSI
2804	134	TRENCH ROSSI
2805	242	TRENCH ROSSI
2806	242	TRENCH ROSSI
2807	134	NAVAL GROUP
2808	134	NAVAL GROUP

Total	1.549
Ocupada	1.549

Torre Rio Sul - 40º andar		
Conjunto	ABL m²	Locatário
4001	466	SONY
4002	466	SONY
4003	134	SONY
4004	197	PIEMONTE
4005	197	PIEMONTE
4006	134	SONY

Total	1.595
Ocupada	1.595

^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 contados da celebração do contrato ou início da vigência do valor atual de locação, visando ajustar ao valor da locação ao praticado no mercado. Revisão não exercida 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 – Outubro 2024

Distribuição

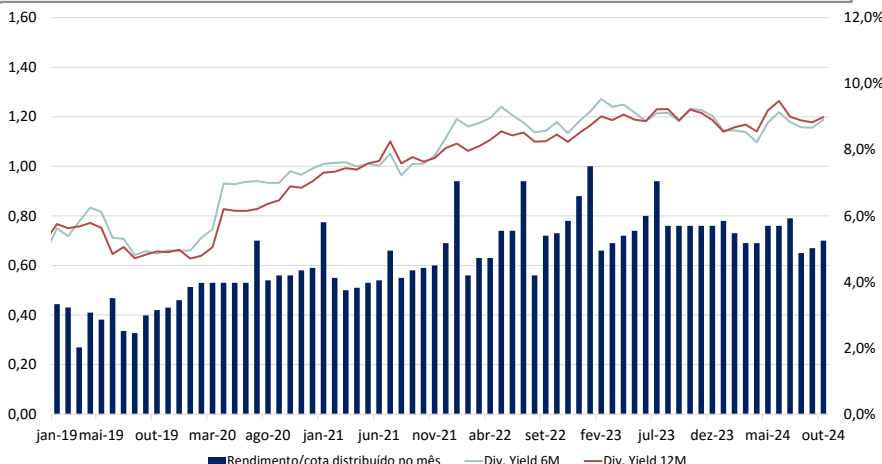
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 07/10/2024

Data de pagamento: 14/10/2024

Rendimento: R\$ 0,70

Mês de referência: Setembro/2024



Mercado Secundário

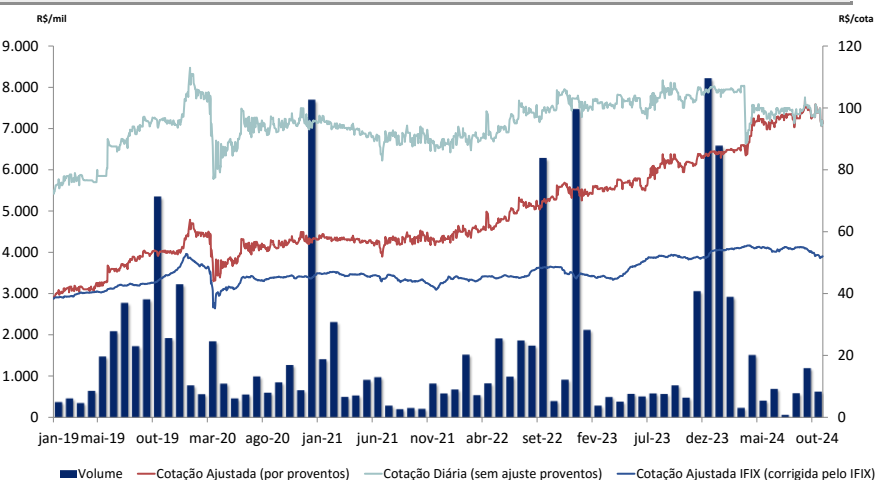
As cotas do FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11) são negociadas no mercado de bolsa da B3-Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de Outubro:

Cotas negociadas: 6.537

Cotação de fechamento: R\$ 95,00

Volume: R\$ 632.643,31



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.