Rua Lauro Muller, 116 Sala 1803 - Botafogo
Rio de Janeiro/RJ CEP: 22290-906
Fone: (21) 2128-5500
www.argucia.com.br

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Relatório Gerencial – Janeiro 2025

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$ 105.287.088,91 (referência: dezembro/2024)

Valor Patrimonial por Cota: R$ 105,4552901 (referência: dezembro/2024)

Quantidade de Cotistas: 1.375

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

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

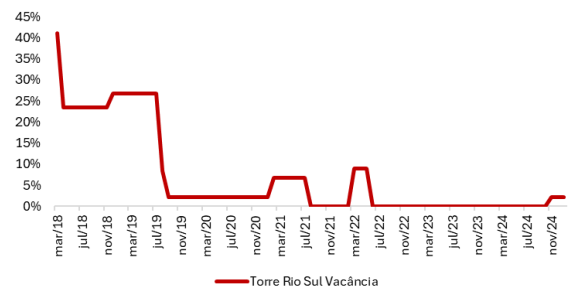
Ativos: O Fundo é proprietário de 4 andares do imóvel Torre Rio Sul, localizado na Rua Lauro Muller, nº 116, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ.

- **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

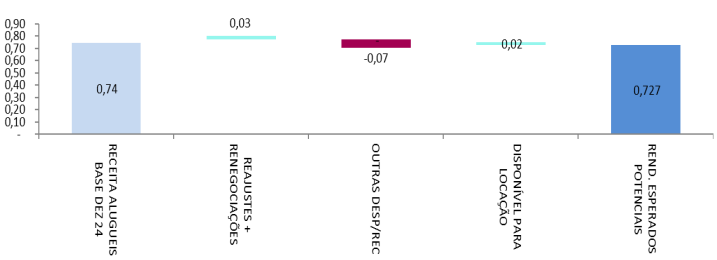
Comentários do Gestor e Informações Gerais

O ano de 2024 mostrou um cenário otimista de locação na Torre do Rio Sul. Em dezembro de 2024, a receita dos aluguéis na mesma base de imóveis registrou um crescimento médio de 7,6% em relação a dezembro de 2023, com variações entre 4,1% e 23,6%. A ocupação dos imóveis do Fundo na Torre do Rio Sul permanece elevada, em 97,83%. A evolução histórica da vacância pode ser observada no gráfico abaixo, assim como a projeção dos rendimentos potenciais[V] para os próximos 12 meses, antes da constituição de reservas gerenciais ou de contingência. O Comitê de Investimento segue atento ao cenário e comprometido em gerar valor no curto, médio e longo prazo para o Fundo. Em relação à distribuição de rendimentos, o valor pago em janeiro de 2025 foi de R$ 0,74 por cota (mês de referência: dezembro de 2024). No segundo semestre de 2024, a distribuição totalizou R$ 4,23 por cota, representando uma redução de 7,6% em relação ao segundo semestre de 2023 e de 4,3% em relação ao primeiro semestre de 2024*. No acumulado de 2024, as distribuições somaram R$ 8,65* por cota, uma queda de 5,3% em relação a 2023. Essa redução é explicada, principalmente, pela venda dos ativos em São Paulo e pela amortização de R$ 15 por cota realizada em maio de 2024. **desconsiderando o impacto da venda dos ativos em São Paulo no primeiro semestre de 2023*

Vacância Torre do Rio Sul



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.

ARGUCIA CAPITAL MANAGEMENT

Rua Lauro Muller, 116 Sala 1803 - Botafogo
Rio de Janeiro/RJ CEP: 22290-906
Fone: (21) 2128-5500
www.argucia.com.br

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Relatório Gerencial – Janeiro 2025

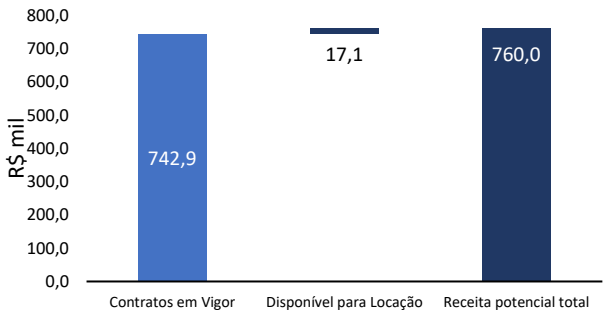
Demonstração Consolidada de Resultados

	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
Receitas	876.578	1.027.928	763.012	745.909	756.749	1.149.456	977.021	748.194	690.868
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operacionais	716.701	705.755	711.228	721.092	718.908	692.858	682.937	657.588	667.089
Financeiras	159.877	322.173	51.784	24.817	37.841	456.598	294.083	90.606	23.779
Despesas	(107.342)	(295.301)	(88.627)	(93.820)	(89.915)	(87.880)	(92.048)	(131.842)	(341.736)
Reserva de contingência	-	-	-	-	-	-	-	-	-
[I] Ajustes	6.549	9.063	10.336	(9.882)	15.809	(4.214)	24.886	11.071	(18.840)
Resultado Líquido	775.785	741.689	684.721	642.206	682.643	1.057.361	909.859	627.423	330.292

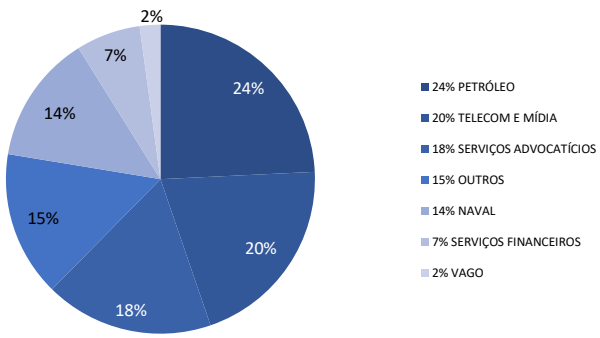
Reserva de Contigência: No final de Dezembro/2024 a reseva de contingência do fundo possuía o saldo de R$ 886.401,24.

Locatários

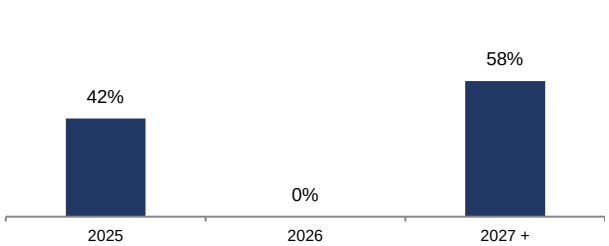
Receita Potencial Mensal de alugueis



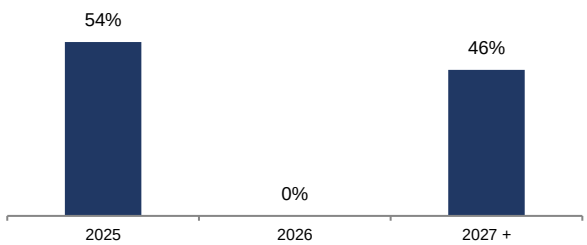
Setor de Ocupação em Percentual da ABL



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%	16%	0%	0%	0%	7%	16%	7%	7%	24%	20%

Torre Rio Sul - 21º andar

Conjunto	ABL m²	Locatário
2101	197	CNOOC
2102	197	CNOOC
2103	126	CNOOC
2104	126	CNOOC
2105	276	CNOOC
2106	245	CNOOC
2107	126	CNOOC
2108	126	CNOOC
Total	**1.421**	
Ocupada	**1.421**	

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**	

Total (Torre Rio Sul)

Total	**5.859**
Ocupada	**5.732**
Vacância	**2%**

[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. Revisionais 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 regramento de revisional diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regrado especificamente em cada contrato desta modalidade.

ARGUCIA CAPITAL MANAGEMENT

Rua Lauro Muller, 116 Sala 1803 - Botafogo
Rio de Janeiro/RJ CEP: 22290-906
Fone: (21) 2128-5500
www.argucia.com.br

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Relatório Gerencial – Janeiro 2025

Distribuição

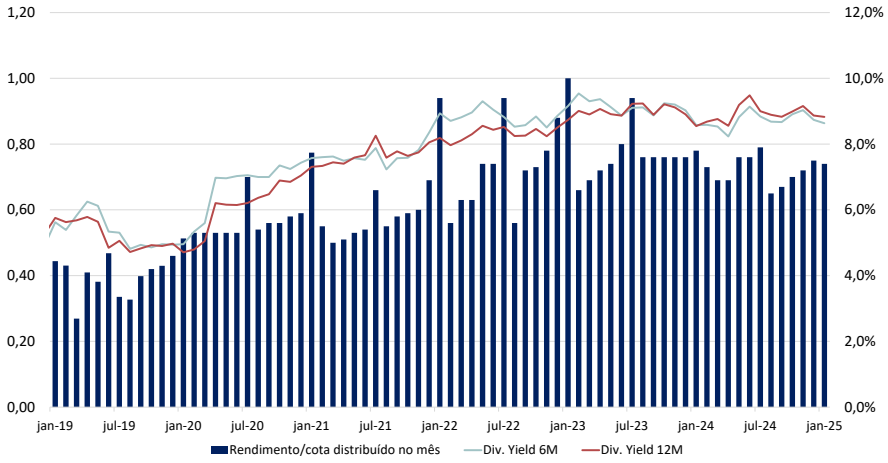
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 08/01/2025

Data de pagamento: 15/01/2025

Rendimento: R$ 0,74

Mês de referência: Dezembro/2024



Mercado Secundário

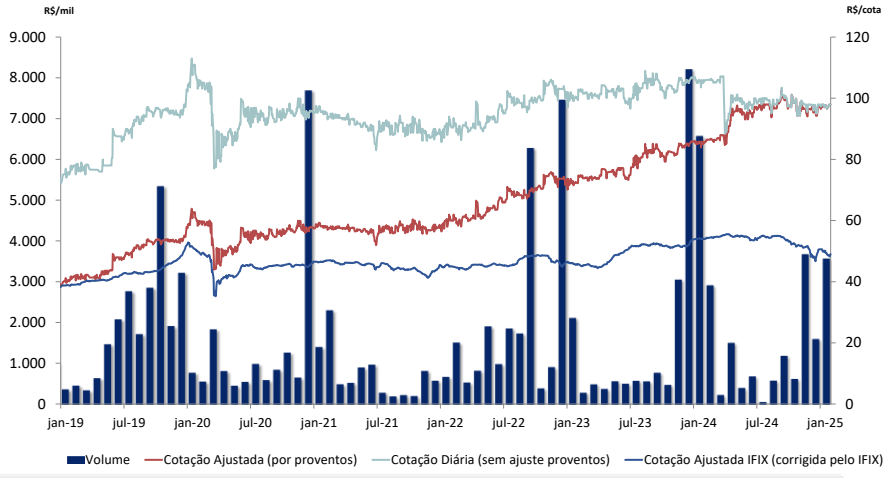
As cotas do FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11) são negociadas no mercado de bolsa da B3-Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de Janeiro:

Cotas negociadas: 36.914

Cotação de fechamento: R$ 97,94

Volume: R$ 3.577.566,47



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

ANBIMA A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

amec associação de investidores no mercado de capitais

Signatário CÓDIGO AMEC de Princípios e Deveres dos Investidores Institucionais STEWARDSHIP

Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos

Autorregulação ANBIMA Administração Fiduciária

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.