

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Relatório Gerencial – Setembro 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\$ 105.626.456,63 (referência: agosto/2025)

Valor Patrimonial por Cota: R\$ 105,795200 (referência: agosto/2025)

Quantidade de Cotistas: 1.267 (referência: agosto/2025)

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: -

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\$ 3.000,00/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 setembro/2025 foi de R\$ 0,70 por cota (mês de referência: agosto/2025). Em 07/10/2025 foi divulgado [comunicado ao mercado](#) informando o não recebimento do aluguel referente à competência de setembro de 2025, devido pela locatária AMBIPAR RESPONSE SA. O Fundo cobrará multa e os encargos devidos, conforme previsto no Contrato de Locação e após o recebimento do devido valor, este será distribuído aos cotistas. A Gestora ressalta que está em contato com a locatária e esclarece que o Contrato de Locação possui como garantia seguro fiança, equivalente a 12 (doze) vezes o valor do aluguel mensal, incluindo as respectivas taxas de condomínio e encargos locatícios, e que tomará, tempestivamente, todas as medidas necessárias para o recebimento dos valores devidos.

A ocupação dos imóveis do Fundo na Torre do Rio Sul está em 100%. 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. O Comitê de Investimento está atento ao cenário atual e comprometido em gerar valor de curto, médio e longo prazo para o Fundo.

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)

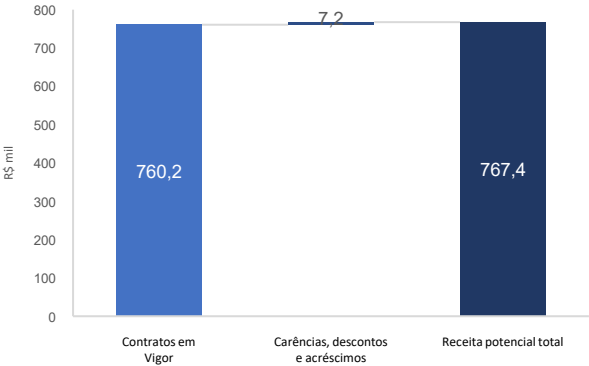
Demonstração Consolidada de Resultados

Relatório Gerencial – Setembro 2025

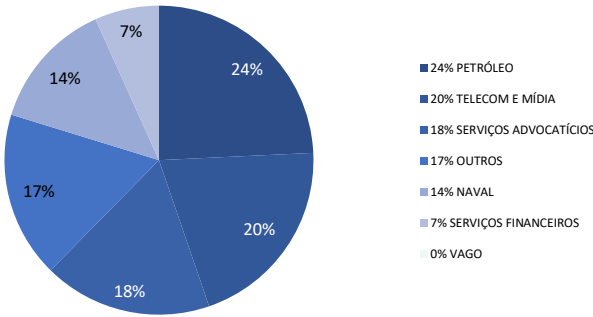
	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25
Receitas	690.868	789.912	792.418	794.994	1.027.242	846.388	788.313	800.304	776.472
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operacionais	667.089	737.423	743.559	749.486	974.424	758.706	744.901	747.646	747.646
Financeiras	23.779	52.489	48.859	45.508	52.817	87.682	43.412	52.659	28.827
Despesas	(341.736)	(99.800)	(104.682)	(102.432)	(153.296)	(139.986)	(104.254)	(92.792)	(89.450)
Reserva de contingência	-	-	-	-	-	-	1.090	3.711	(4.755)
^I Ajustes	(18.840)	13.218	1.348	(18.990)	(218.267)	(10.982)	(16.281)	14.146	(1.068)
Resultado Líquido	330.292	703.330	689.085	673.572	655.679	695.421	668.868	725.369	681.200
Reserva de Contingência: No final de Agosto/2025 a reseva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 890.795,26									

Locatários

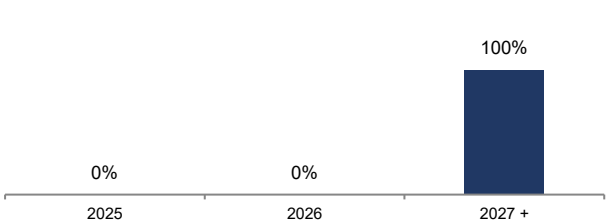
Receita Potencial Mensal de alugueis



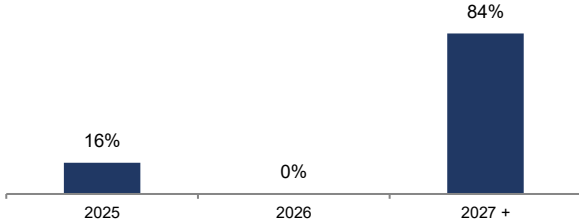
Setor de Ocupação em Percentual da ABL



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%	36%	9%	0%	7%	6%	23%	0%

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
2101	197	CNOOC	2701	197	AMBIPAR	2801	248	NAVAL GROUP	4001	466	SONY
2102	197	CNOOC	2702	197	AMBIPAR	2802	259	TRENCH ROSSI	4002	466	SONY
2103	126	CNOOC	2703	126	SUPERMED	2803	134	TRENCH ROSSI	4003	134	SONY
2104	126	CNOOC	2704	126	ORGANIC LIFE	2804	134	TRENCH ROSSI	4004	197	PIEMONTE
2105	276	CNOOC	2705	276	NAVAL GROUP	2805	242	TRENCH ROSSI	4005	197	PIEMONTE
2106	245	CNOOC	2706	245	VEOLIA	2806	242	TRENCH ROSSI	4006	134	SONY
2107	126	CNOOC	2707	126	MDL	2807	134	NAVAL GROUP			
2108	126	CNOOC				2808	134	NAVAL GROUP			
Total	1.421		Total	1.294		Total	1.549		Total	1.595	
Ocupada	1.421		Ocupada	1.294		Ocupada	1.549		Ocupada	1.595	

Total (Torre Rio Sul)	
Total	5.859
Ocupada	5.859
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 contados 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 regimento de revisional diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regrado especificamente em cada contrato desta modalidade.

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Relatório Gerencial – Setembro 2025

Distribuição

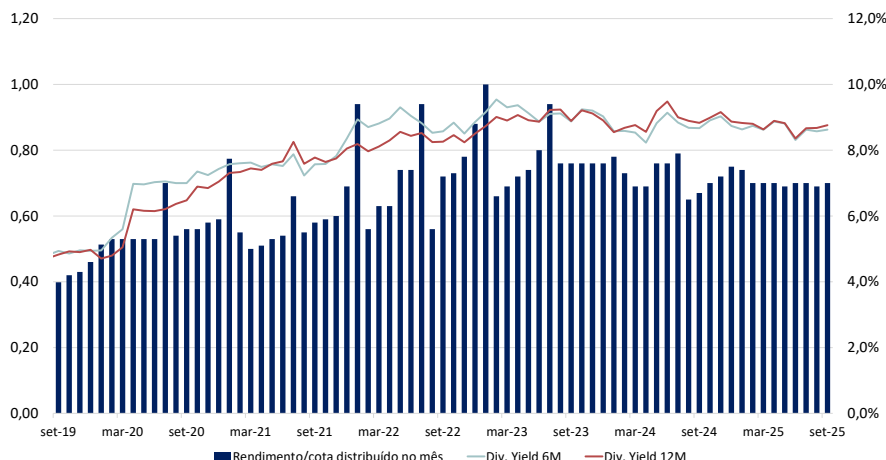
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 05/09/2025

Data de pagamento: 12/09/2025

Rendimento: R\$ 0,70

Mês de referência: Agosto/2025



Mercado Secundário

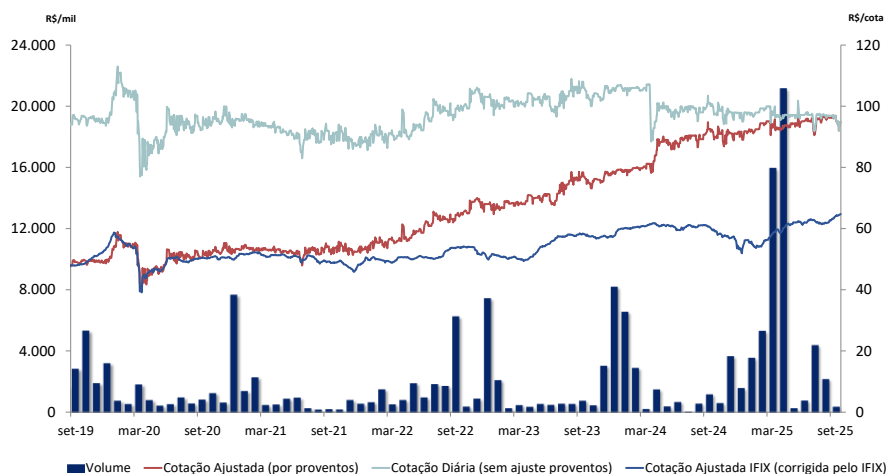
As cotas do FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11) são negociadas no mercado de bolsa da B3-Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de Setembro:

Cotas negociadas: 4.162

Cotação de fechamento: R\$ 94,69

Volume: R\$ 393.669,85



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.