

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Informativo Mensal – Abril 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\$ 113.120.879,74 (referência: março/2023)

Valor Patrimonial por Cota: R\$ 113,3015958 (referência: março/2023)

Quantidade de Cotistas: 1.440

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 abril/2023 foi de R\$ 0,72 por cota (mês de referência: março/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.

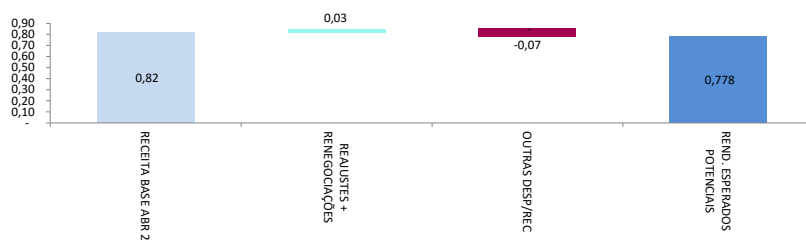
Em 18/04/2023 foi divulgado [Fato Relevante](#) informando que o Fundo recebeu proposta de aquisição do 2º andar do Edifício Brascan Century Corporate em São Paulo. A proposta apresenta um preço de R\$12.403,10 por m², que é 1,3% inferior ao atual preço justo estimado em Laudo de Avaliação para atualização do valor do ativo do Fundo e representa um cap rate de 8,2%. O valor líquido de comissões equivale a R\$12.000 por m² e representa um cap rate de 8,5%.

O Comitê entende que 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.

Dessa forma, por entender que a aceitação, com termos iguais ou superiores, aos apresentados pela referida proposta, pode ser do interesse do Fundo e dos Cotistas, deliberou que a aceitação ou não da venda destes seja deliberada pelos Cotistas em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas ("AGE").

Rendimento Potencial Mensal Esperado em 12 meses ^{V*}

* não considera venda de ativos



^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)

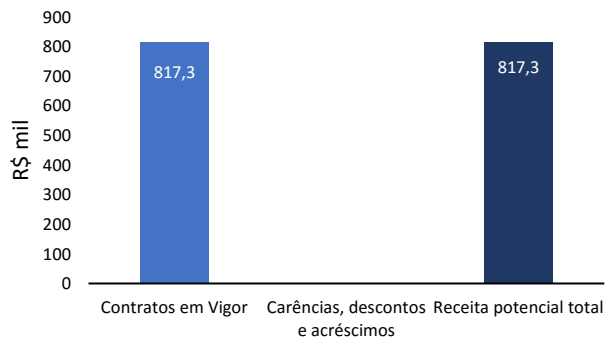
Demonstração Consolidada de Resultados

Informativo Mensal – Abril 2023

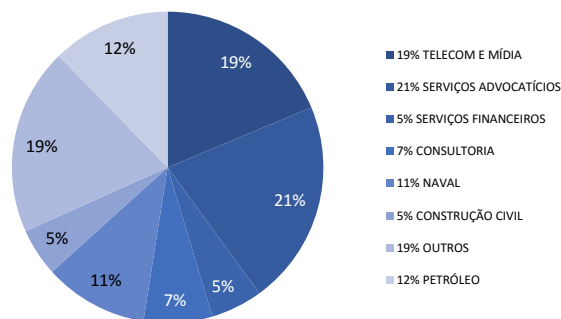
	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23
Receitas	882.479	841.899	880.628	1.089.849	856.187	910.924	829.903	10.005.108
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-	-	-
Operacionais	851.504	807.441	813.284	740.254	801.262	801.262	801.906	807.850
Financeiras	30.975	34.458	67.344	349.595	54.925	109.663	27.997	9.197.258
Despesas	(176.265)	(136.764)	(135.975)	(97.684)	(120.832)	(203.500)	(153.837)	(9.265.733)
Reserva de contingência	-	-	-	1.920	-	-	-	-
^I Ajustes	(1.661)	44.879	(2.895)	44.413	13.221	5.856	11.297	150.686
Resultado Líquido	704.554	750.014	741.758	1.038.497	748.577	713.280	687.363	890.061
Reserva de Contingência: No final de Março/2023 a reseva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 929.232,78.								

Locatários

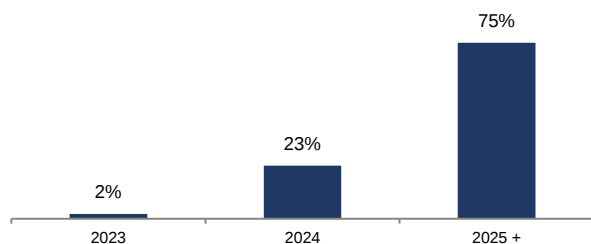
Receita Potencial Mensal



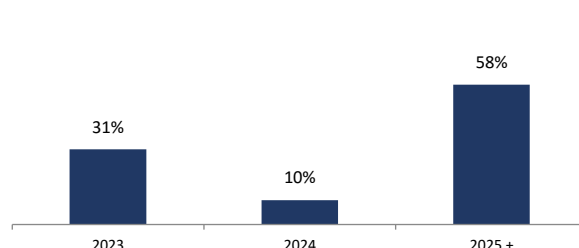
Setor de Ocupação em Percentual da ABL



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%	1%	14%	13%	0%	0%	5%	18%	2%	9%	20%	18%

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		Total	1.421		Total	1.294		Total	1.549		Total	1.595	
Ocupada	1.453		Ocupada	1.421		Ocupada	1.294		Ocupada	1.549		Ocupada	1.595	
SP			RJ			Total (SP + RJ)								
Total	1.453		Total	5.859		Total	7.312							
Ocupada	1.453		Ocupada	5.859		Ocupada	7.312							
Vacância	0%		Vacância	0%		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 IGP-M 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. 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 – Abril 2023

Distribuição

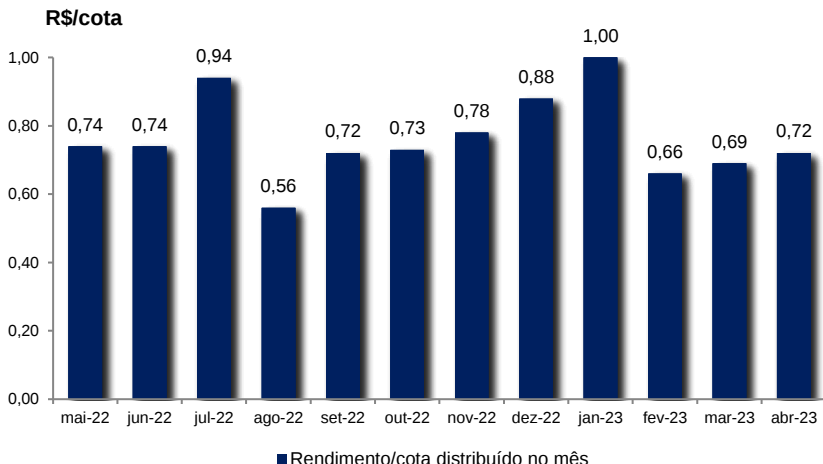
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 11/04/2023

Data de pagamento: 17/04/2023

Rendimento: R\$ 0,72

Mês de referência: Março/2023



Mercado Secundário

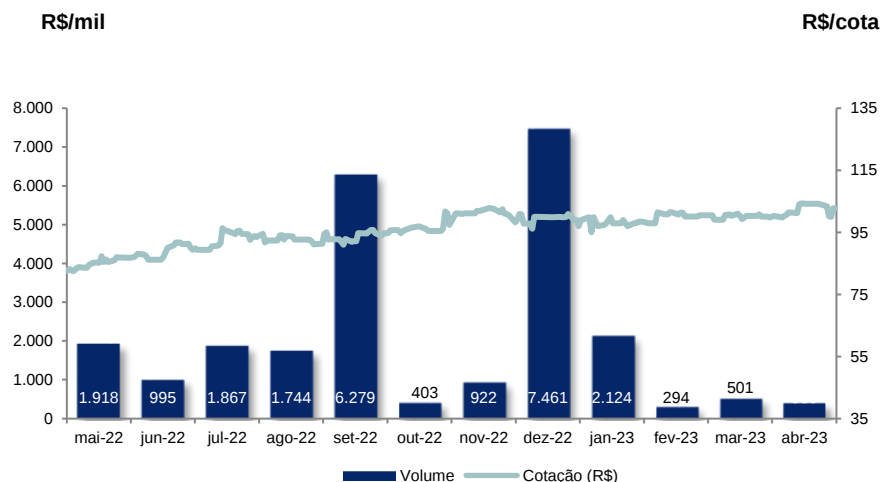
As cotas do FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de Abril:

Cotas negociadas: 3.837

Cotação de fechamento: R\$ 102,79

Volume: R\$ 389.499,96



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.