

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Informativo Mensal – Janeiro 2021

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\$ 106.576.167,68 (referência: dezembro/2021)

Valor Patrimonial por Cota: R\$ 106,74642823 (referência: dezembro/2021)

Quantidade de Cotistas: 1.500

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 Fundoⁱ

- **Gestão:** 0,20% a.a. sobre o patrimônio líquido do Fundoⁱⁱ

Remuneração do Representante dos Cotistas: R\$ 5.000,00/mêsⁱⁱⁱ

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



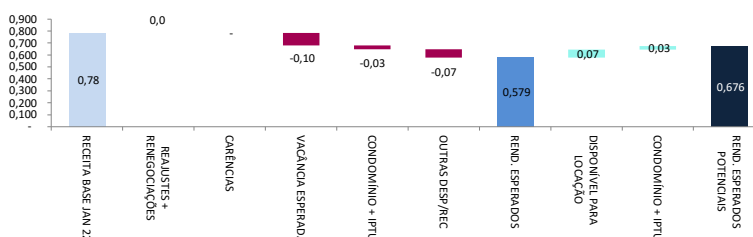
Comentários do Gestor e Informações Gerais

A distribuição de rendimentos em janeiro/2022 foi de R\$ 0,94 por cota (mês de referência: dezembro/2021). As distribuições relativas ao 2S21 totalizaram 3,95 por cota, alta de 9,6% em relação ao 2S20 e de 20,1% em relação ao 1S21. Em 2021, as distribuições foram de 7,24 por cota, 4,1% acima de 2020. No mês de dezembro, a antecipação de pagamento por parte de um locatário gerou um descasamento que impactou positivamente a distribuição de janeiro em aproximadamente R\$0,08 por cota, com impacto negativo potencial no mesmo valor na distribuição subsequente de fevereiro.

O cenário enfrentado durante o período de pandemia dos anos de 2020 e 2021 foi muito desafiador para o setor, para a sociedade e para os locatários. O Fundo conseguiu atravessar este período com aumento de ocupação e de distribuição de dividendos, resultado que reforça as qualidades únicas e não replicáveis dos seus ativos, a robustez e o comprometimento de longo prazo de seus locatários. Neste período, o Comitê de Investimento procurou endereçar os desafios enfrentados buscando sempre gerar valor de curto, médio e longo prazo para o Fundo.

A ocupação dos imóveis do Fundo terminou o ano em 100% e a ocupação esperada do Fundo, quando considerada as vacâncias já anunciadas, será de 92,87%. Estamos trabalhando ativamente para a ocupação do espaço e otimistas com o cenário de locação em nossos ativos, em especial 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 representadas pelo gráfico ao lado^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)

Informativo Mensal – Janeiro 2021

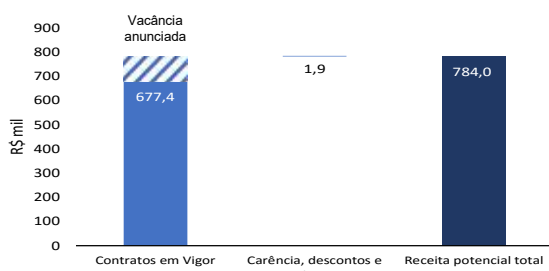
Demonstração Consolidada de Resultados

	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
Receitas	673.000	658.810	676.625	814.825	757.720	813.244	816.207	849.944
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-	-	-
Operacionais	664.089	652.038	667.783	805.217	746.143	799.898	792.357	830.421
Financeiras	8.911	6.773	8.842	9.609	11.577	13.346	23.850	19.523
Despesas	(119.325)	(112.264)	(102.133)	(142.338)	(143.167)	(164.513)	(163.662)	(153.060)
Reserva de contingência	-	(1.784)	-	-	-	-	-	-
Ajustes	14.971	13.971	13.971	17.991	17.991	17.991	9.891	(12.423)
Resultado Líquido	568.645	558.733	588.462	690.478	632.543	666.723	662.436	684.461

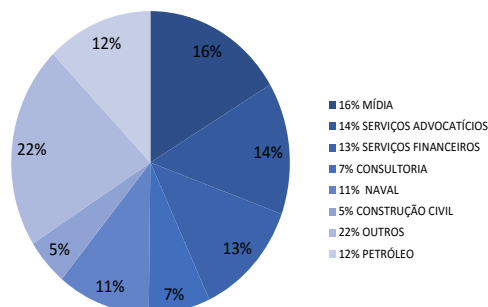
Reserva de Contingência: No final de Dezembro/2021 a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 922.770,52.

Locatários

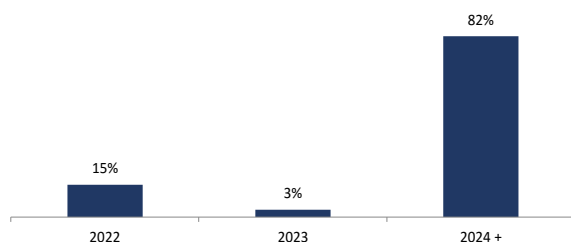
Receita Potencial Mensal



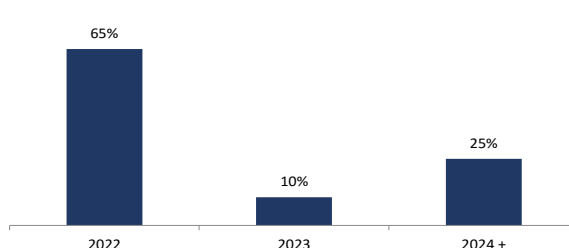
Sector de Ocupação em Percentual da ABL



Vencimento dos contratos em percentual da receita



Revisão 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%	15%	2%	0%	20%	15%	30%	3%	6%	8%	0%

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	BROOKFIELD	2701	197	BCG	2801	248	NAVAL GROUP	4001	466	SONY
202	196	JGM Pimentel	2102	197	BROOKFIELD	2702	197	BCG	2802	259	TRENCH ROSSI	4002	466	SONY
203	168	5.11	2103	126	EXXONMOBIL	2703	126	BCG	2803	134	TRENCH ROSSI	4003	134	SONY
204	168	LDI/CAL	2104	126	EXXONMOBIL	2704	126	ORGANIC LIFE	2804	134	TRENCH ROSSI	4004	197	PIEMONTE
1501	196	BOAT SHOW SP	2105	276	EXXONMOBIL	2705	276	NAVAL GROUP	2805	242	TRENCH ROSSI	4005	197	PIEMONTE
1502	196	KC TECNOLOGIA	2106	245	EXXONMOBIL	2706	245	VEOLIA	2806	242	TRENCH ROSSI	4006	134	SONY
1503	168	KC TECNOLOGIA	2107	126	EXXONMOBIL	2707	126	GLP	2807	134	NAVAL GROUP			
1504	168	BOAT SHOW SP	2108	126	BROOKFIELD				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 descalamento 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 regramento de revisional diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regido especificamente em cada contrato desta modalidade.

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Informativo Mensal – Janeiro 2021

Distribuição

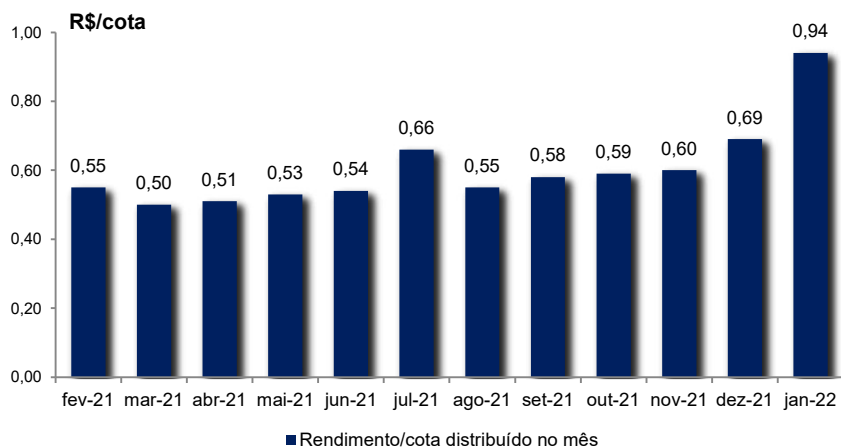
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 08/12/2021

Data de pagamento: 14/01/2022

Rendimento: R\$ 0,94

Mês de referência: Dezembro/2021



Mercado Secundário

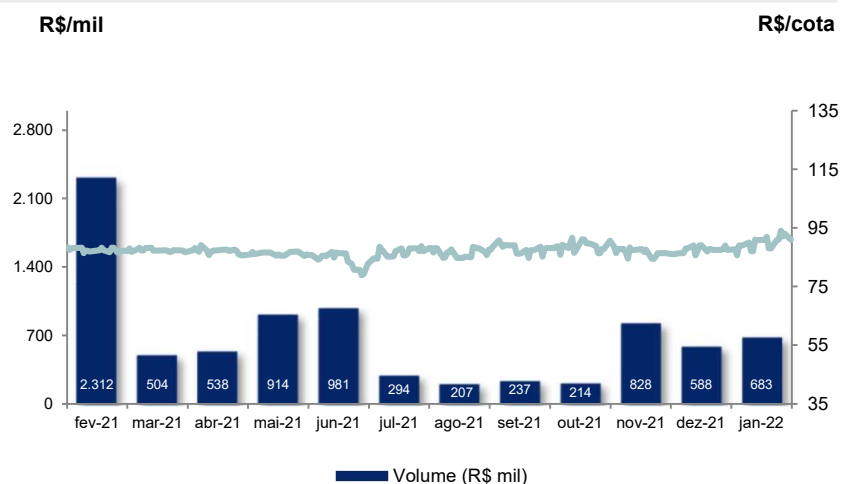
As cotas do FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de Dezembro:

Cotas negociadas: 7.589

Cotação de fechamento: R\$ 91,00

Volume: R\$ 682.729,64



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 do 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.