

# 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\$ 95.125.169,21

**Valor Patrimonial por Cota:** R\$ 95,27713624

**Quantidade de Cotistas:** 1.783

**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 valor de mercado do Fundo<sup>I</sup>

- **Gestão:** 0,20% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo<sup>II</sup>

**Remuneração do Representante dos Cotistas:** R\$ 5.000,00/mês<sup>III</sup>

**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 m<sup>2</sup>

❑ **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<sup>IV</sup>, 28º e 40º andares e 128 vagas.

❑ Área Bruta Locável (ABL): 5.859 m<sup>2</sup>



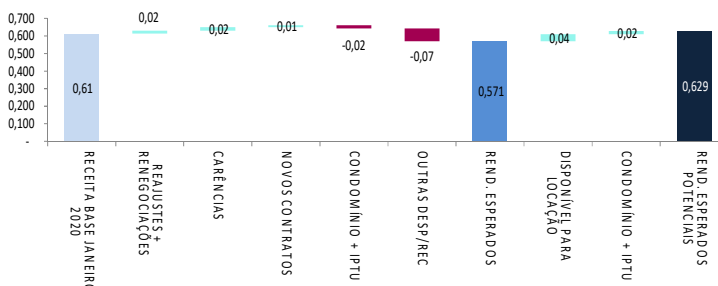
## Comentários do Gestor e Informações Gerais

A distribuição de rendimentos em janeiro/2021 foi de R\$ 0,774 por cota (mês de referência: dezembro/2020). As distribuições relativas ao 2S20 totalizaram 3,60 por cota, alta de 41,4% em relação ao 2S19 e de 7,6% em relação ao 1S20. Em 2020, as distribuições foram de 6,954 por cota, 43,6% acima de 2019. Este resultado é fruto da maior ocupação dos imóveis do Fundo em 2020 e do menor impacto de períodos de carência.

Em evento subsequente, formalizamos um novo contrato de locação com a ORGANIC LIFE COMÉRCIO E EXPORTAÇÃO LTDA, referente a 126,45 m<sup>2</sup> da sala 2704 do Edifício Torre Rio Sul. O Contrato teve início em 01/02/2021 e possui prazo de 3 (três) anos de duração. Com esta locação, a ocupação dos imóveis do Fundo na Torre do Rio Sul atinge 93,26% e a ocupação total dos imóveis do Fundo atinge 94,60%. Divulgamos também um **Fato Relevante** sobre o recebimento do saldo remanescente da multa e encargos devidos pela HONEYWELL DO BRASIL LTDA.

A formação dos rendimentos potenciais esperados em 12 meses, antes da constituição de reservas gerenciais ou de contingência, pode ser representada pelo gráfico ao lado<sup>V</sup>. O Fundo tem diversificação de empresas e setores, contratos sólidos e revisões contratuais relevantes concluídas. Em especial na Torre do Rio Sul, responsável hoje por 85% da sua receita, o Fundo possui ativos únicos, não replicáveis e tem como locatários companhias robustas e comprometidas com o longo prazo. 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<sup>V</sup>



<sup>I</sup> Observando o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 corrigido pelo IGPM, apurado a partir de 04/10/2017. <sup>II</sup> Observando o valor mínimo mensal de R\$ 6.500,00 corrigido pelo IGPM, apurado a partir de 04/10/2017.

<sup>III</sup> Atualizado anualmente pelo IGPM, a partir da data de eleição. <sup>IV</sup> Exceto a sala 2708. <sup>V</sup> 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

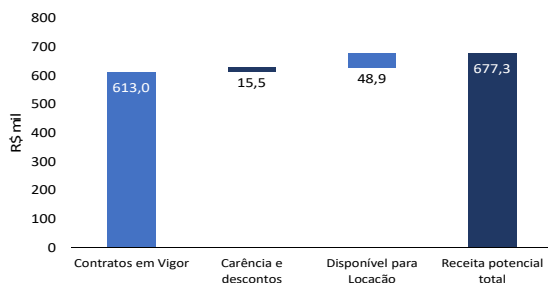
Informativo Mensal – Janeiro 2021

	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20	out/20	nov/20	dez/20
Receitas	642.221	640.930	676.483	681.454	681.657	755.434	755.434	596.178
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-	-	-
Operacionais	635.175	636.877	672.116	678.032	680.613	692.083	692.083	591.346
Financeiras	7.046	4.053	4.367	3.423	1.044	63.352	63.352	4.832
Despesas	(74.897)	(73.021)	(76.845)	(85.815)	(95.058)	(154.998)	(154.998)	(96.174)
Reserva de contingência	-	-	(1.323)	-	-	-	-	-
<sup>1</sup> Ajustes	47.477	(61.974)	97.602	8.900	14.892	13.213	13.213	17.822
<b>Resultado Líquido</b>	<b>614.801</b>	<b>505.935</b>	<b>695.917</b>	<b>604.540</b>	<b>601.491</b>	<b>613.650</b>	<b>613.650</b>	<b>517.826</b>

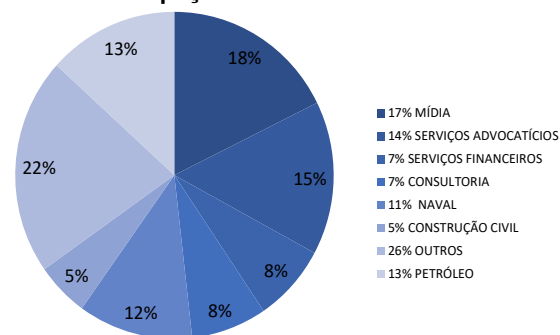
Reserva de Contingência: No final de Dezembro/2020 a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 919.996,53

## Locatários

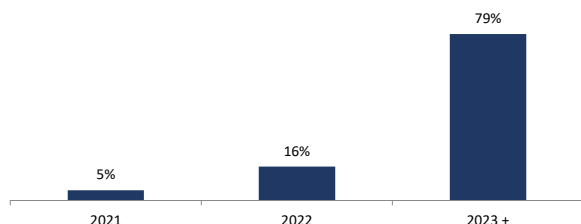
### Receita Potencial Mensal



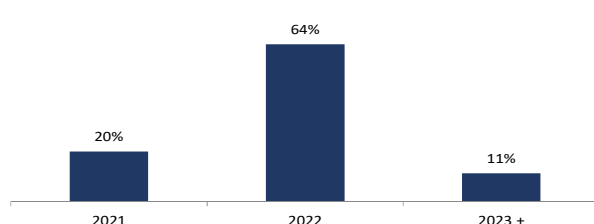
### Sector de Ocupação em Percentual da ABL



### Vencimento dos contratos em percentual da receita



### Revisional dos contratos em percentual da receita <sup>iii</sup>



### Mês de reajuste em percentual da receita <sup>ii</sup>

JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
0%	0%	17%	2%	0%	18%	11%	38%	2%	4%	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	Vago	2804	134	TRENCH ROSSI	4004	197	Vago
1501	196	BOAT SHOW SP	2105	276	EXXONMOBIL	2705	276	NAVAL GROUP	2805	242	TRENCH ROSSI	4005	197	Vago
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			
<b>Total</b>	<b>1.453</b>		<b>Total</b>	<b>1.421</b>		<b>Total</b>	<b>1.294</b>		<b>Total</b>	<b>1.549</b>		<b>Total</b>	<b>1.595</b>	
<b>Ocupada</b>	<b>1.453</b>		<b>Ocupada</b>	<b>1.421</b>		<b>Ocupada</b>	<b>1.167</b>		<b>Ocupada</b>	<b>1.549</b>		<b>Ocupada</b>	<b>1.200</b>	
<b>SP</b>			<b>RJ</b>			<b>Total (SP + RJ)</b>								
<b>Total</b>	<b>1.453</b>		<b>Total</b>	<b>5.859</b>		<b>Total</b>	<b>7.312</b>							
<b>Ocupada</b>	<b>1.453</b>		<b>Ocupada</b>	<b>5.338</b>		<b>Ocupada</b>	<b>6.790</b>							
<b>Vacância</b>	<b>0%</b>		<b>Vacância</b>	<b>8,9%</b>		<b>Vacância</b>	<b>7,1%</b>							

<sup>i</sup> 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.

<sup>ii</sup> 100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

<sup>iii</sup> 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 regrado especificamente em cada contrato desta modalidade.

# FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Informativo Mensal – Janeiro 2021

## Distribuição

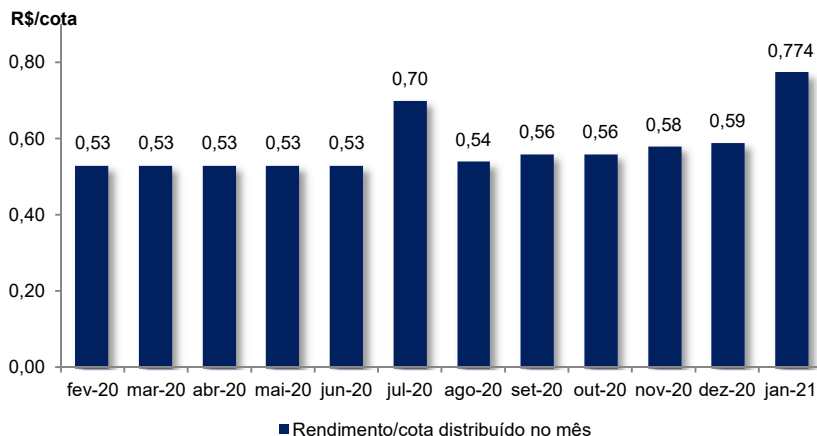
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

**Data base:** 11/01/2021

**Data de pagamento:** 15/01/2021

**Rendimento:** R\$ 0,774

**Mês de referência:** Dezembro/2020



## Mercado Secundário

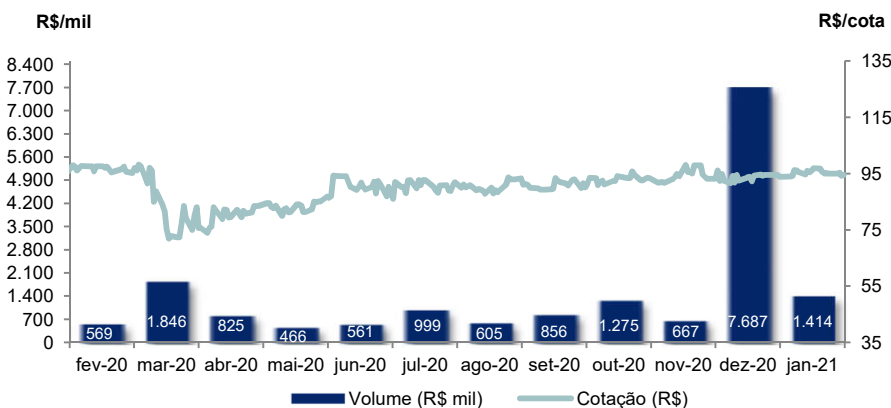
As cotas do FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11) são negociadas no mercado de bolsa da B3-Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de Dezembro

**Cotas negociadas:** 14.786

**Cotação de fechamento:** R\$ 95,05

**Volume:** R\$ 1.414.151,16



## 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](http://www.argucia.com.br)

[atendimento@argucia.com.br](mailto: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.