

# FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Informativo Mensal – Janeiro 2022

## 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 Fundo<sup>i</sup>

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



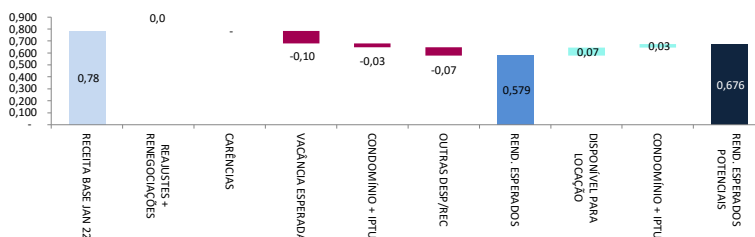
## Comentários do Gestor e Informações Gerais

A distribuição de rendimentos em janeiro/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<sup>v</sup>.

### 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)

Informativo Mensal – Janeiro 2022

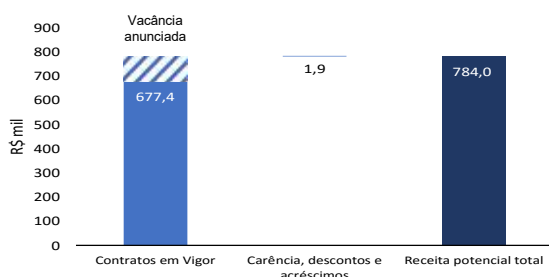
## Demonstração Consolidada de Resultados

	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)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>568.645</b>	<b>558.733</b>	<b>588.462</b>	<b>690.478</b>	<b>632.543</b>	<b>666.723</b>	<b>662.436</b>	<b>684.461</b>

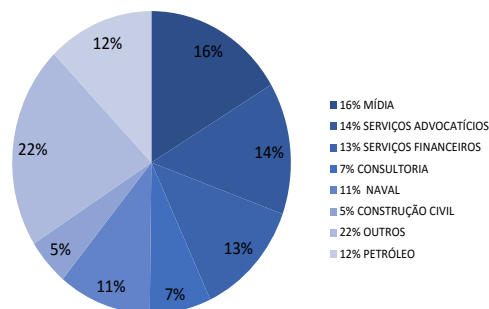
Reserva de Contingência: No final de Dezembro/2021 a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 922.770,52.

## Locatários

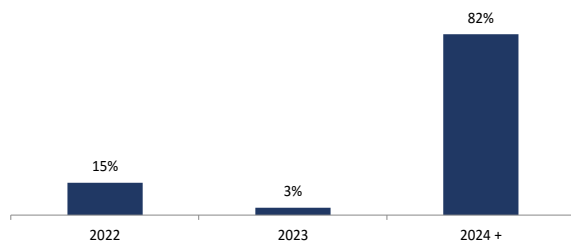
### Receita Potencial Mensal



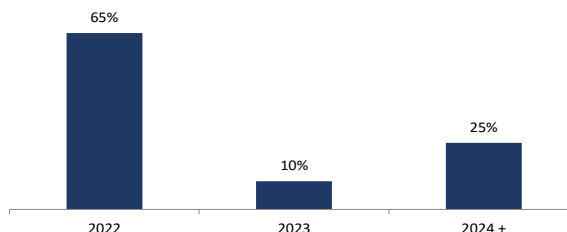
### Sector de Ocupação em Percentual da ABL



### Vencimento dos contratos em percentual da receita



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


 Mês de reajuste em percentual da receita<sup>II</sup>

Mês	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Percentual	0%	1%	15%	2%	0%	20%	15%	30%	3%	6%	8%	0%

Brascan Century Corporate		
Conjunto	ABL m <sup>2</sup>	Locatário
201	196	LDI/CAL
202	196	JGM Pimentel
203	168	5.11
204	168	LDI/CAL
1501	196	BOAT SHOW SP
1502	196	KC TECNOLOGIA
1503	168	KC TECNOLOGIA
1504	168	BOAT SHOW SP

Torre Rio Sul - 21º andar		
Conjunto	ABL m <sup>2</sup>	Locatário
2101	197	BROOKFIELD
2102	197	BROOKFIELD
2103	126	EXXONMOBIL
2104	126	EXXONMOBIL
2105	276	EXXONMOBIL
2106	245	EXXONMOBIL
2107	126	EXXONMOBIL
2108	126	BROOKFIELD

Torre Rio Sul - 27º andar		
Conjunto	ABL m <sup>2</sup>	Locatário
2701	197	BCG
2702	197	BCG
2703	126	BCG
2704	126	ORGANIC LIFE
2705	276	NAVAL GROUP
2706	245	VEOLIA
2707	126	GLP

Torre Rio Sul - 28º andar		
Conjunto	ABL m <sup>2</sup>	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

Torre Rio Sul - 40º andar		
Conjunto	ABL m <sup>2</sup>	Locatário
4001	466	SONY
4002	466	SONY
4003	134	SONY
4004	197	PIEMONTE
4005	197	PIEMONTE
4006	134	SONY

<b>Total</b>	<b>1.453</b>
<b>Ocupada</b>	<b>1.453</b>

<b>Total</b>	<b>1.421</b>
<b>Ocupada</b>	<b>1.421</b>

<b>Total</b>	<b>1.294</b>
<b>Ocupada</b>	<b>1.294</b>

<b>Total</b>	<b>1.549</b>
<b>Ocupada</b>	<b>1.549</b>

<b>Total</b>	<b>1.595</b>
<b>Ocupada</b>	<b>1.595</b>

SP	
<b>Total</b>	<b>1.453</b>
<b>Ocupada</b>	<b>1.453</b>
<b>Vacância</b>	<b>0%</b>

RJ	
<b>Total</b>	<b>5.859</b>
<b>Ocupada</b>	<b>5.859</b>
<b>Vacância</b>	<b>0%</b>

Total (SP + RJ)	
<b>Total</b>	<b>7.312</b>
<b>Ocupada</b>	<b>7.312</b>
<b>Vacância</b>	<b>0%</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>A receita é reajustada pelo IGPM ou IPCA.

<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 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.

# FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Informativo Mensal – Janeiro 2022

## Distribuição

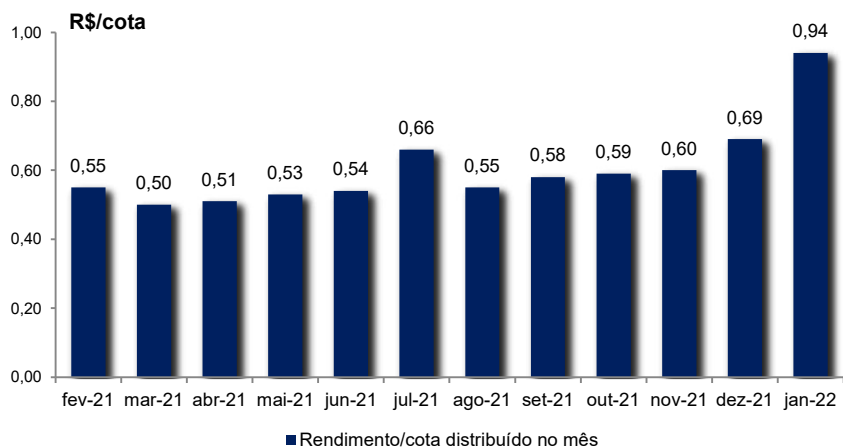
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

**Data base:** 08/12/2021

**Data de pagamento:** 14/01/2022

**Rendimento:** R\$ 0,94

**Mês de referência:** Dezembro/2021



## Mercado Secundário

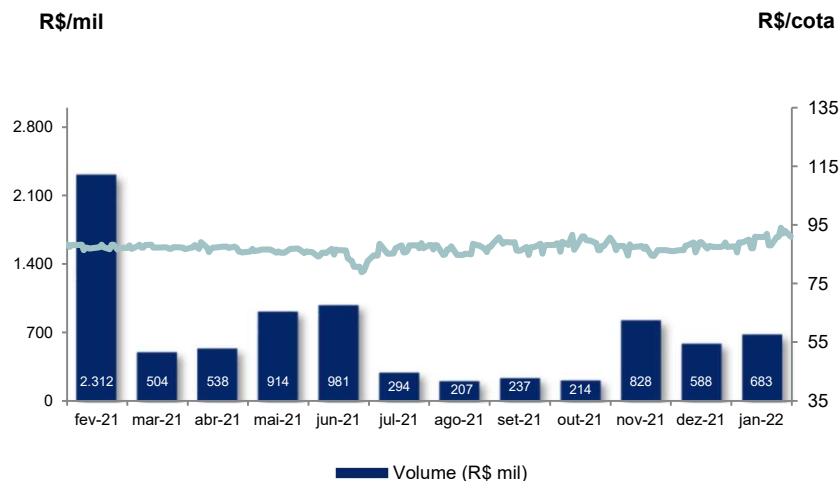
As cotas do FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11) são negociadas no mercado de bolsa da B3-Brasil, Bolsa e Balcão.

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](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.