

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11B)

Informativo Mensal – Abril 2018

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

Início do Fundo: 10/01/2012

Quantidade de Emissões: 1

Quantidade de Cotas: 998.405

Patrimônio Líquido: R\$ 84.307.658,78

Valor Patrimonial por Cota: R\$ 84,4423

Quantidade de Cotistas: 1.221

Administradora: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Gestor: ArguciaCapital Gestão de Recursos Ltda.

Escriturador de Cotas: Itaú Corretora de Valores S.A.

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 Fundoⁱ

- **Gestão:** 0,20% a.a. sobre o valor de mercado 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): 5.837 m²



Comentários do Gestor e Informações Gerais

A distribuição de rendimentos em abril de 2018 foi de R\$ 0,33 por cota (mês de referência: março/2018). O valor distribuído está integralmente impactado pelas vacâncias realizadas e aumento das despesas do Fundo com os imóveis vagos (condomínio e IPTU), assim como pela inadimplência de um locatário que corresponde a aproximadamente 5% da receita do Fundo. O Fundo e o Consultor Especializado estão tomando as medidas necessárias para resolver esta questão de inadimplência.

Também consideramos importante observar que, conforme fato relevante divulgado em 04/05/2018, o Fundo obteve sucesso em locar 17,6% da área da Torre do Rio Sul com data de 1º de março de 2018. Esta área locada havia sido devolvida ao final de janeiro de 2018, conforme fato relevante divulgado em 04/08/2017 (<https://static.btgpactual.com/media/fato-relevante-saida-norkan-270717-versao-final.pdf>). A estratégia de se utilizar de uma gama maior de corretoras tem se provado acertada e produzido um número maior de visitas e propostas pelas salas vagas. Estamos atuando no sentido de que este movimento possa trazer novas locações para o fundo, reduzindo sua vacância e aumentando seu resultado líquido.

❑ **4/05/2018 - EVENTO SUBSEQUENTE – FATO RELEVANTE** – Nesta data, o fundo cumpriu os requisitos para formalização de um novo contrato de locação, referente às salas 2802 à 2806, da Torre Rio Sul, que representam 17,6% da área bruta locável do Imóvel/RJ e 14,1% do FII Brascan Lajes. O Contrato, que tem como data de início 1º de março de 2018, terá vigência de 10 anos e com isso, a taxa de ocupação do Imóvel/RJ passou a ser de 76,6%, já a do FII Brascan Lajes foi para 81,2%.

❑ **24/04/2018 – ASSEMBLEIA** – Foi realizada uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária de Cotistas, na qual aprovaram as demonstrações financeiras do Fundo referentes ao exercício encerrado em 31/12/2017 e a alteração do mercado em que as cotas do Fundo são negociadas, passando de Balcão para o mercado de bolsa.

❑ **28/02/2018 – GERENCIADORA** – Contrato finalizado com a antiga gerenciadora, CBRE.

ⁱ Observando o valor mínimo mensal de R\$10.000,00 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

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11B)

Demonstração Consolidada de Resultados

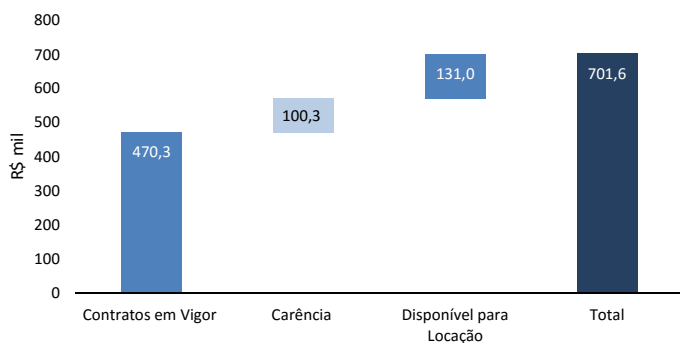
Informativo Mensal – Abril 2018

	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	mar/18
Receitas	694.293	690.641	738.650	639.055	545.555	520.467	497.322	500.709
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-	-	-
Operacionais	681.612	678.895	728.585	622.520	536.205	512.271	490.937	493.101
Financeiras	12.681	11.745	10.065	16.535	9.350	8.196	6.385	7.608
Despesas	(141.249)	(174.092)	(204.247)	(96.439)	(106.963)	(158.823)	(158.109)	(164.028)
Reserva de contingência	(27.942)	(26.202)	(14.607)	-	197.080	-	-	-
¹ Ajustes	5.791	7.485	12.578	(24.631)	(195.204)	115.143	(40.362)	(80.657)
Resultado Líquido	530.893	497.831	532.374	517.986	440.469	476.787	298.851	256.024

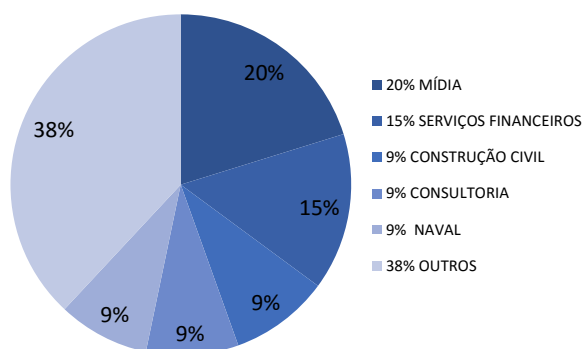
Reserva de Contingência: No final de março/2018, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 830.920,00

Locatários

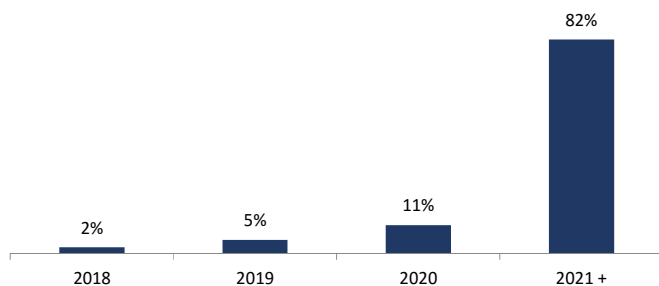
Receita Potencial Mensal



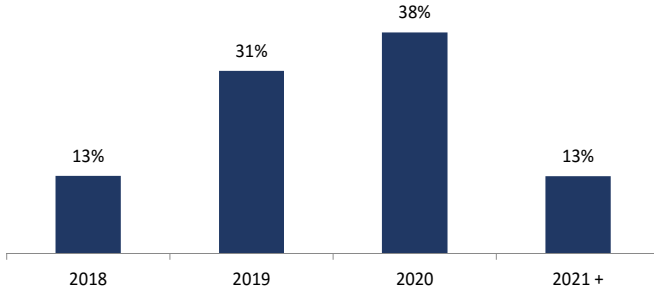
Setor de Ocupação em Percentual da ABL



Vencimento dos Contratos em percentual da receita



Revisional dos Contratos em percentual da receitaⁱⁱⁱ



Mês de reajuste em percentual da receitaⁱⁱ

Mês	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
Porcentagem	10%	0%	9%	0%	0%	23%	14%	16%	2%	11%	0%	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	LDI/CAL	2102	197	BROOKFIELD	2702	197	BCG	2802	259	Novo locatário	4002	466	SONY
203	168	5.11	2103	126	Vago	2703	126	BCG	2803	134	Novo locatário	4003	134	SONY
204	168	LDI/CAL	2104	126	Vago	2704	126	ODFJELL	2804	134	Novo locatário	4004	197	HYPERMARCAS
1501	196	A5	2105	276	Vago	2705	276	Vago	2805	242	Novo locatário	4005	197	Vago
1502	196	BOAT SHOW SP	2106	245	Vago	2706	245	VEOLIA	2806	242	Novo locatário	4006	134	SONY
1503	168	A5	2107	126	Vago	2707	126	GLP	2807	134	NAVAL GROUP			
1504	168	BOAT SHOW SP	2108	126	BROOKFIELD				2808	134	NAVAL GROUP			

Total	1.453
Ocupada	1.453

Total	1.421
Ocupada	521

Total	1.294
Ocupada	1.019

Total	1.527
Ocupada	1.527

Total	1.595
Ocupada	1.398

SP	
Total	1.453
Ocupada	1.453
Vacância	0%

RJ	
Total	5.837
Ocupada	4.465
Vacância	24%

Total (SP + RJ)	
Total	7.290
Ocupada	5.918
Vacância	19%

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 100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

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 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 (BMLC11B)

Informativo Mensal – Abril 2017

Distribuição

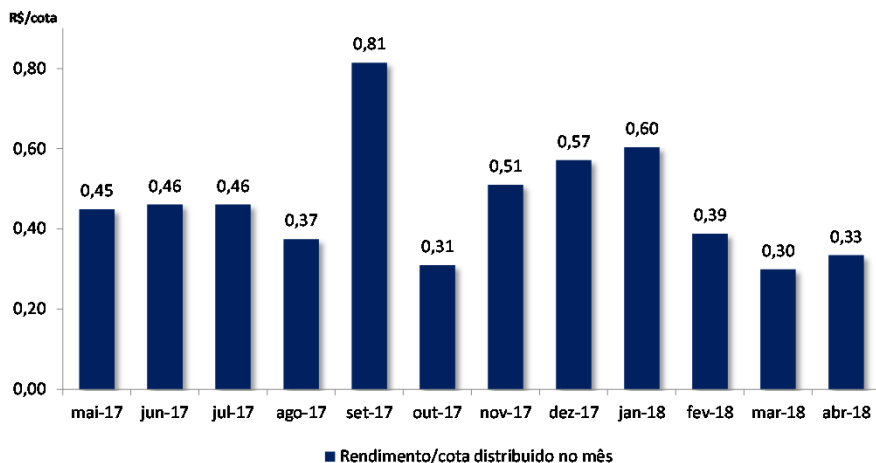
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 06/04/2018

Data de pagamento: 13/04/2018

Rendimento: R\$ 0,33440199117

Mês de referência: Março/2018



Mercado Secundário

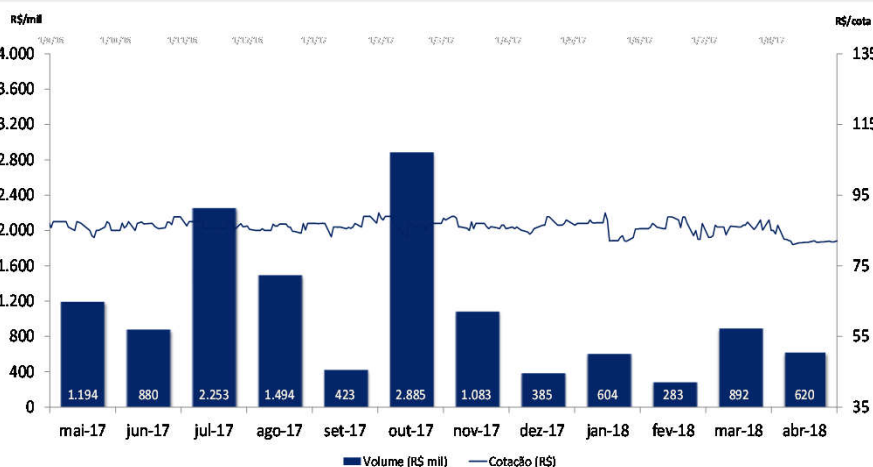
As cotas do FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11B) são negociadas no mercado de bolsa da B3-Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de abril

Cotas negociadas: 7.699

Cotação de fechamento: R\$ 82,85

Volume: R\$ 619.615



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

