

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Informativo Mensal – Maio 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\$ 84.252.563,97

Valor Patrimonial por Cota: R\$ 84,3872

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 Fundo¹

- **Gestão:** 0,20% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo¹

Remuneração do Representante dos Cotistas: R\$ 5.000,00/mês¹¹

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^{1V}, 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 maio de 2018 foi de R\$ 0,30 por cota (mês de referência: abril/2018). A distribuição é influenciada pelo descasamento entre as receitas apuradas e recebidas dentro do mês de referência, o qual, neste mês, teve um ajuste negativo de R\$0,06. 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.

❑ **4/05/2018 - 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.

¹ Observando o valor mínimo mensal de R\$10.000,00 corrigido pelo IGPM, apurado a partir de 04/10/2017.

¹¹ Observando o valor mínimo mensal de R\$ 6.500,00 corrigido pelo IGPM, apurado a partir de 04/10/2017.

^V Atualizado anualmente pelo IGPM, a partir da data de eleição

^{IV} Exceto a sala 2708

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Informativo Mensal – Maio 2018

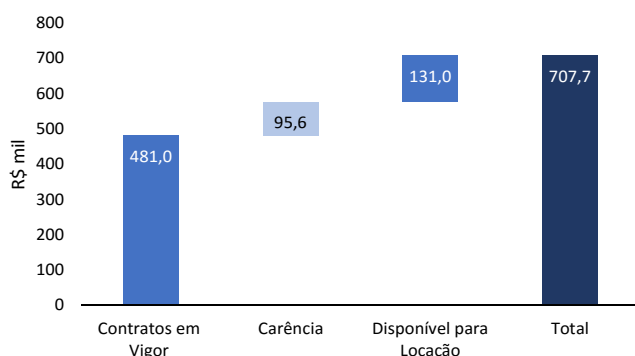
Demonstração Consolidada de Resultados

| | set/17 | out/17 | nov/17 | dez/17 | jan/18 | fev/18 | mar/18 | abr/18 |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Receitas | 690.641 | 738.650 | 639.055 | 545.555 | 520.467 | 497.322 | 500.709 | 510.630 |
| Receita Mínima Garantida | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Operacionais | 678.895 | 728.585 | 622.520 | 536.205 | 512.271 | 490.937 | 493.101 | 500.281 |
| Financeiras | 11.745 | 10.065 | 16.535 | 9.350 | 8.196 | 6.385 | 7.608 | 10.349 |
| Despesas | (174.092) | (204.247) | (96.439) | (106.963) | (158.823) | (158.109) | (164.028) | (206.059) |
| Reserva de contingência | (26.202) | (14.607) | - | 197.080 | - | - | - | - |
| ¹ Ajustes | 7.485 | 12.578 | (24.631) | (195.204) | 115.143 | (40.362) | (80.657) | 55.095 |
| Resultado Líquido | 497.831 | 532.374 | 517.986 | 440.469 | 476.787 | 298.851 | 256.024 | 359.666 |

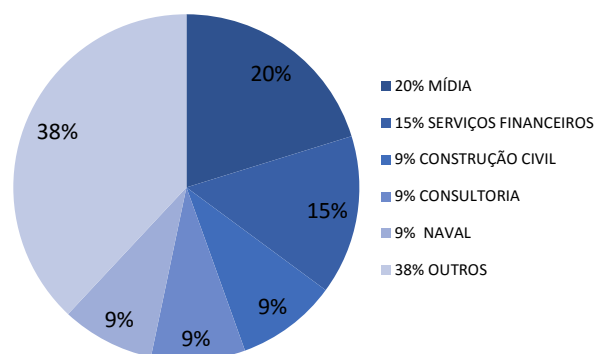
Reserva de Contingência: No final de abril/2018, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 830.920,00

Locatários

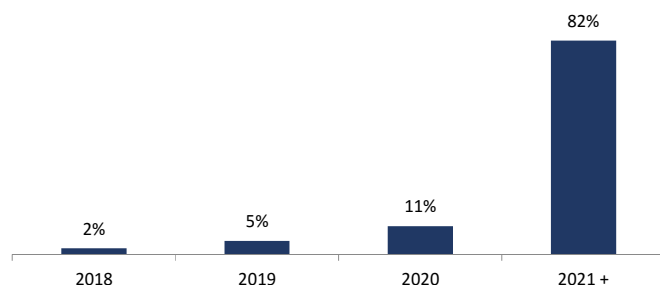
Receita Potencial Mensal



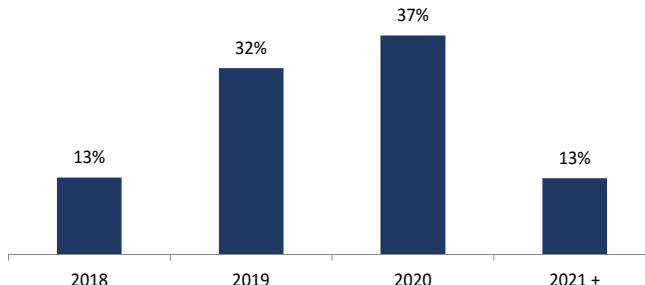
Sector de Ocupação em Percentual da ABL



Vencimento dos Contratos em percentual da receita



Revisional dos Contratos em percentual da receitaⁱⁱⁱ



Mês de reajuste em percentual da receitaⁱⁱ

| JAN | FEV | MAR | ABR | MAI | JUN | JUL | AGO | SET | OUT | NOV | DEZ |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 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 | BOAT SHOW SP | 2105 | 276 | Vago | 2705 | 276 | Vago | 2805 | 242 | Novo locatário | 4005 | 197 | Vago |
| 1502 | 196 | A5 | 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 IGP-M.

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 regrado especificamente em cada contrato desta modalidade.

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Informativo Mensal – Maio 2018

Distribuição

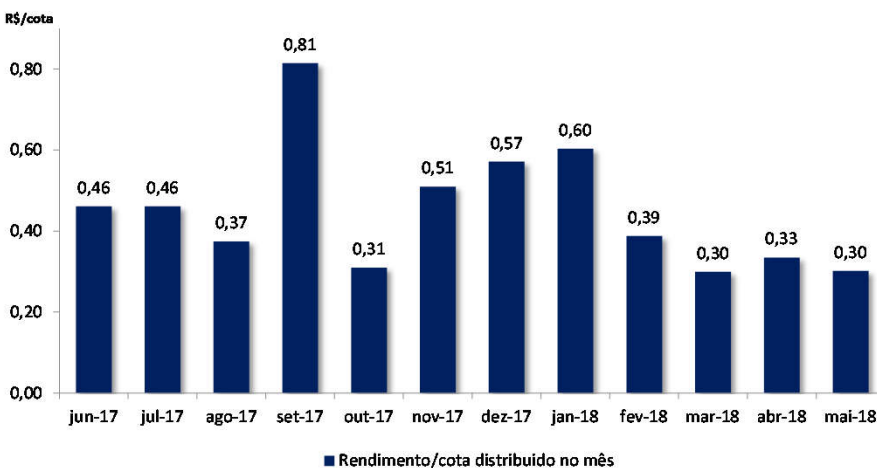
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 08/05/2018

Data de pagamento: 15/05/2018

Rendimento: R\$ 0,30160164462

Mês de referência: Abril/2018



Mercado Secundário

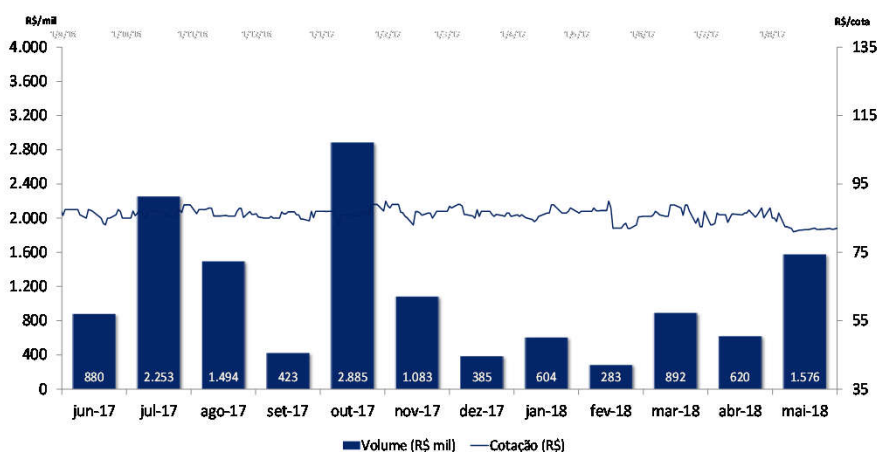
As cotas do FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11) são negociadas no mercado de bolsa da B3-Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de maio

Cotas negociadas: 19.279

Cotação de fechamento: R\$ 80,07

Volume: R\$ 1.576.296



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



A presente instituição aderiu ao Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para os Fundos de Investimento.

