

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Informativo Semestral – Julho 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\$ 84.275.876,78

Valor Patrimonial por Cota: R\$ 84,4105

Quantidade de Cotistas: 1.168

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: Vítor 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 Fundo¹¹

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^{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 julho de 2018 foi de R\$ 0,39 por cota (mês de referência: junho/2018). No mês de junho foi regularizada a situação de inadimplência comunicada no informe de Maio de 2018, com a quitação do saldo inadimplente. O valor distribuído está integralmente impactado pelas vacâncias realizadas e aumento das despesas do Fundo com os imóveis vagos (condomínio e IPTU). Nos últimos 6 meses (mês de referência janeiro até junho de 2018), a distribuição de rendimentos totalizou R\$ 2,24 por cota.

Ao final de junho de 2018 o fundo completou seu primeiro semestre com a nova estrutura de gestão, resultante das alterações aprovadas na AGE de outubro de 2017. Na nova estrutura a gestão do fundo é feita por um Comitê de Investimentos com poderes deliberativos, composto pelo Gestor, pelo Consultor Especializado e por um Representante dos Cotistas eleito. A nova estrutura busca alinhar interesses em prol do fundo, contribuindo o Gestor com funções fiduciárias e executivas, o Consultor Especializado com conhecimento de mercado e operacional e o Representante dos Cotistas com visão de dono, juntos trabalhando e deliberando pela melhora de resultados do fundo. Não obstante os benefícios de curto, médio e longo prazo que acreditamos que a nova estrutura de gestão pode gerar para o resultado do fundo, ela também representa uma redução de custos de aproximadamente R\$ 170 mil anual, quando comparada com a antiga estrutura.

No curto prazo, o Comitê de Investimentos está focado em reduzir a vacância do fundo e vem tomando medidas importantes nessa direção. Comercialmente, passamos a atuar no mercado representados por mais corretoras, corretamente incentivadas e focadas nos interesses do fundo. Essa postura tem trazido resultados. No final de dezembro o fundo tinha uma vacância anunciada de 40,8% no Rio Sul, seu ativo mais representativo. No final de junho a vacância estava em 23,4%, após a locação de 1.033m² em março de 2018. Neste semestre, realizadas mais de 20 visitas que já resultaram em 5 propostas, confirmando a qualidade dos ativos do fundo e demanda para locação, mesmo em um cenário de crise no mercado imobiliário no Rio de Janeiro.

Também atuamos no sentido de atender as necessidades dos atuais inquilinos com a agilidade necessária, melhoramos os processos que envolvem a devolução das salas e a gerência de inadimplências, e estudamos readequações físicas necessárias nas salas vagas, buscando aumentar a atratividade das salas para locação e reduzir a vacância, sempre focados em defender o melhor interesse do fundo e de seus cotistas. Acreditamos fortemente no potencial de locação dos ativos do fundo no curto prazo e no seu potencial de valorização de médio e longo prazo.

No final de junho de 2018, os contratos em vigor representavam uma receita mensal de R\$ 575,9 mil, sendo que destes, R\$ 77,5 mil em período de carência. Se considerarmos a área disponível para locação a preços de mercado, entendemos que a receita potencial do fundo em junho de 2018 seria de R\$706,9 mil. Importante notar que a redução da vacância também impacta o resultado do fundo pelo lado dos custos, dado que as despesas condominiais e de IPTU das áreas vagas representam cerca de R\$ 62 mil mensais de custos para o fundo.

□ **20/07/2018 – LINDENCORP** – Nesta data foi firmado um aditivo ao contrato de locação do fundo com a locatária Lidencorp de desocupação antecipadamente da sala 202 do Edifício Brascan Century Corporate, que possui um total de 196m² representando 13% da área bruta locável do Imóvel/SP e 3% do FII Brascan Lajes. Com isso, a vacância do fundo aumenta para 19%.

¹ Observando o valor mínimo mensal de R\$ 20.000,00 corrigido pelo IGPM, apurado a partir de 24/04/2018.

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

¹¹ Atualizado anualmente pelo IGPM, a partir da data de eleição

^{IV} Exceto a sala 2708

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Informativo Semestral – Julho 2018

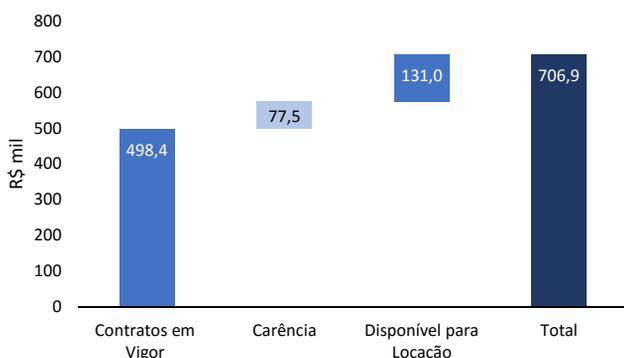
Demonstração Consolidada de Resultados

	nov/17	dez/17	jan/18	fev/18	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18
Receitas	639.055	545.555	520.467	497.322	500.709	510.630	523.018	530.801
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-	-	-
Operacionais	622.520	536.205	512.271	490.937	493.101	500.281	512.484	523.460
Financeiras	16.535	9.350	8.196	6.385	7.608	10.349	10.534	7.341
Despesas	(96.439)	(106.963)	(158.823)	(158.109)	(164.028)	(206.059)	(35.824)	(144.555)
Reserva de contingência	-	197.080	-	-	-	-	-	-
¹ Ajustes	(24.631)	(195.204)	115.143	(40.362)	(80.657)	55.095	(6.014)	(17.299)
Resultado Líquido	517.986	440.469	476.787	298.851	256.024	359.666	481.179	368.947

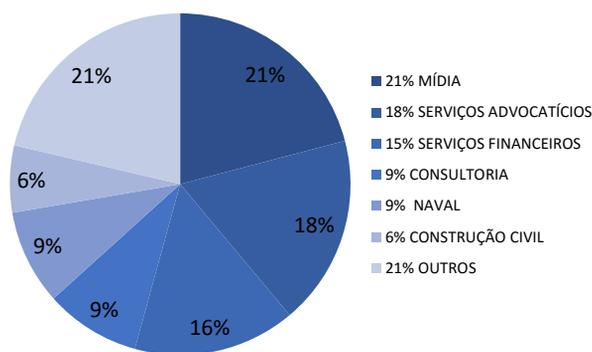
Reserva de Contingência: No final de junho/2018, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 830.920,00

Locatários

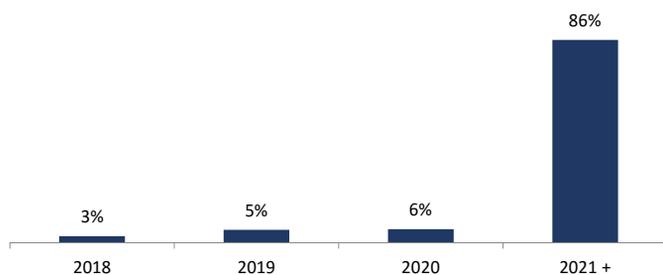
Receita Potencial Mensal



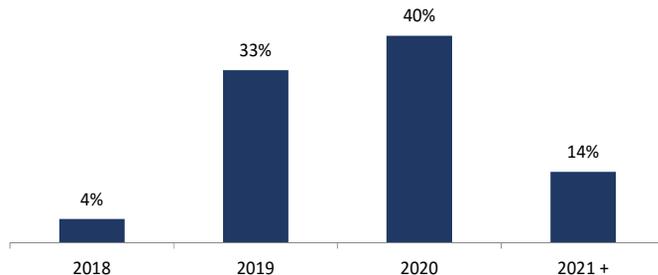
Sector de Ocupação em Percentual da ABL



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%	4%	0%	0%	24%	15%	5%	0%	9%	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 m ²	Locatário	Conjunto	ABL m ²	Locatário	Conjunto	ABL m ²	Locatário	Conjunto	ABL m ²	Locatário	Conjunto	ABL m ²	Locatário
201	196	LDI/CAL	2101	197	BROOKFIELD	2701	197	BCG	2801	248	NAVAL GROUP	4001	466	SONY
202	196	Vago	2102	197	BROOKFIELD	2702	197	BCG	2802	281	TRENCH ROSSI	4002	466	SONY
203	168	5.11	2103	126	Vago	2703	126	BCG	2803	134	TRENCH ROSSI	4003	134	SONY
204	168	LDI/CAL	2104	126	Vago	2704	126	ODFIJELL	2804	134	TRENCH ROSSI	4004	197	HYPERMARCAS
1501	196	BOAT SHOW SP	2105	276	Vago	2705	276	Vago	2805	242	TRENCH ROSSI	4005	197	Vago
1502	196	A5	2106	245	Vago	2706	245	VEOLIA	2806	242	TRENCH ROSSI	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	1.257

Total	1.421
Ocupada	521

Total	1.294
Ocupada	1.019

Total	1.549
Ocupada	1.549

Total	1.595
Ocupada	1.398

SP	
Total	1.453
Ocupada	1.257
Vacância	13%

RJ	
Total	5.859
Ocupada	4.486
Vacância	23%

Total (SP + RJ)	
Total	7.312
Ocupada	5.940
Vacância	19%

¹ Ajustes referentes a despesas operacionais provisionadas e não pagas. Devido a um descolamento 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 (BMLC11)

Informativo Semestral – Julho 2018

Distribuição

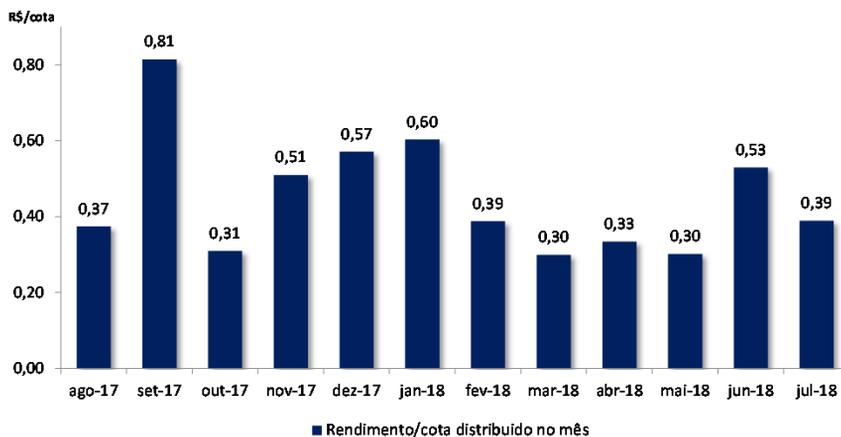
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 06/07/2018

Data de pagamento: 16/07/2018

Rendimento: R\$ 0,38950181539

Mês de referência: Junho/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 julho

Cotas negociadas: 3.681

Cotação de fechamento: R\$ 79,70

Volume: R\$ 287.798,77



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

