

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Informativo Mensal – Novembro 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\$ 84.287.721,05

Valor Patrimonial por Cota: R\$ 84,4224

Quantidade de Cotistas: 1.137

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^I

- **Gestão:** 0,20% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo^{II}

Remuneração do Representante dos Cotistas: R\$ 5.000,00/mês^{III}

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 novembro de 2018 foi de R\$ 0,45 por cota (mês de referência: outubro/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 positivo de R\$ 0,03. O valor distribuído está integralmente impactado pelas vacâncias realizadas e aumento das despesas do Fundo com os imóveis vagos (condomínio e IPTU).

- ❑ **22/11/2018 - FATO RELEVANTE** – Nesta data foi divulgado ao mercado a substituição do serviço de Escrituração das cotas do Fundo, que passará a ser prestado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. A presente mudança não implicará em acréscimo de custos ao Fundo e quaisquer alterações dos direitos conferidos às cotas, inclusive rendimentos, que serão realizados na mesma conta corrente previamente indicada por cada cotista.
- ❑ **19/10/2018 - FATO RELEVANTE** – Nesta data foi ajuizada uma Ação de Despejo por falta de pagamento cumulada contra a A5 Gestão de Investimentos LTDA., atual locatária das salas 1502 e 1503 do Edifício Brascan Century Plaza, Imóvel/SP. Tal Ação ocorreu após diversas tentativas de acordos para a Locatária quitar o inadimplemento relativo aos pagamentos dos alugueis e após a excussão da Garantia Locatícia conforme previsto no Contrato de Locação.
- ❑ **10/10/2018 – DISTRIBUIÇÃO EXTRAORDINÁRIA** – Foi enviado um comunicado ao mercado informando que devido a um descasamento entre a data de vencimento de alguns alugueis e a data de divulgação dos rendimentos mensais declarados ao mercado em 05 de outubro de 2018, a Administradora e a Gestora entenderam adequado realizar uma distribuição de rendimentos extraordinária no valor de R\$0,233921 por cota, referente ao valor de R\$233,548.70 recebido no dia 08 de outubro de 2018 a título de alugueis e reembolso de despesas de condomínio. Esta distribuição já está compondo o R\$ 0,39 por cota mencionado no caput.

^I Observando o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 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 (BMLC11)

Demonstração Consolidada de Resultados

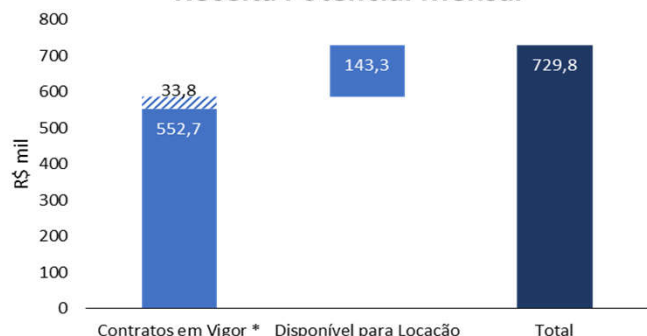
Informativo Mensal – Novembro 2018

	mar/18	abr/18	mai/18	jun/18	jul/18	ago/18	set/18	out/18
Receitas	500.709	510.630	523.018	530.801	511.031	532.878	521.950	563.687
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-	-	-
Operacionais	493.101	500.281	512.484	523.460	503.718	525.538	514.806	555.622
Financeiras	7.608	10.349	10.534	7.341	7.313	7.339	7.144	8.065
Despesas	(164.028)	(206.059)	(35.824)	(144.555)	(126.916)	(150.900)	(139.181)	(143.188)
Reserva de contingência	-	-	-	-	-	-	-	-
¹ Ajustes	(80.657)	55.095	(6.014)	(17.299)	7.121	(41.077)	28.057	(5.945)
Resultado Líquido	256.024	359.666	481.179	368.947	391.236	340.901	410.826	414.554

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

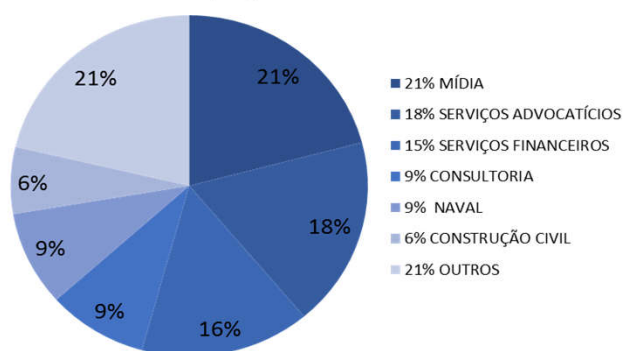
Locatários

Receita Potencial Mensal

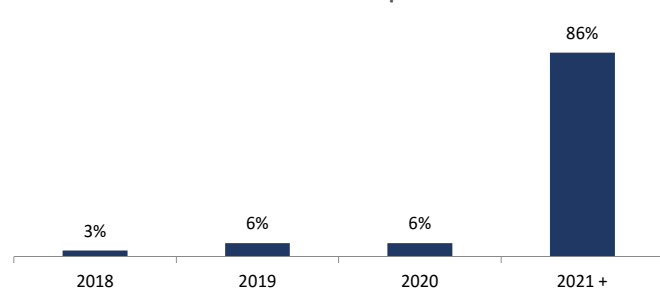


* Vacância anunciada destacada

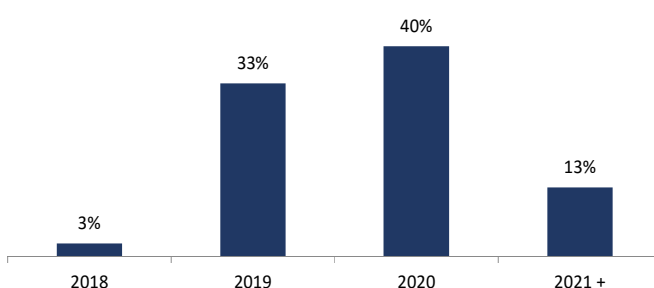
Sector de Ocupação em Percentual da ABL



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%	17%	0%	0%	24%	15%	17%	2%	15%	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	Vago	2102	197	BROOKFIELD	2702	197	BCG	2802	259	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	ODFJELL	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	21%

¹ 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 (BMLC11)

Informativo Mensal – Novembro 2018

Distribuição

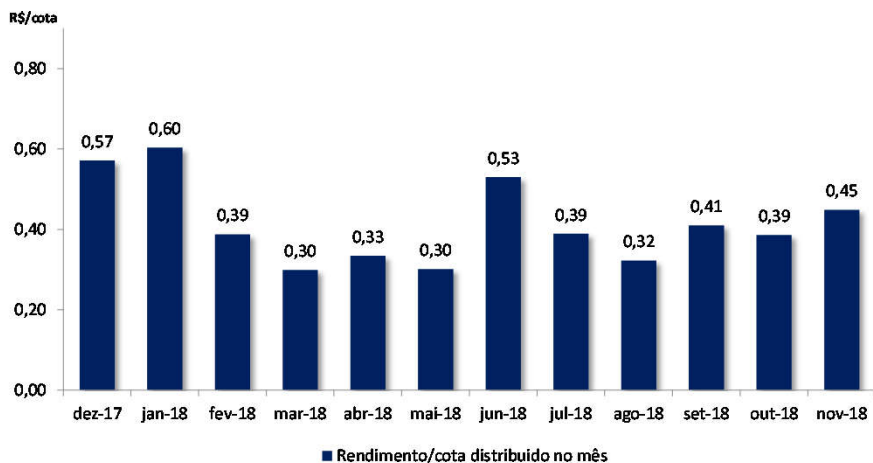
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 08/11/2018

Data de pagamento: 16/11/2018

Rendimento: R\$ 0,449160671

Mês de referência: Outubro/2018



Mercado Secundário

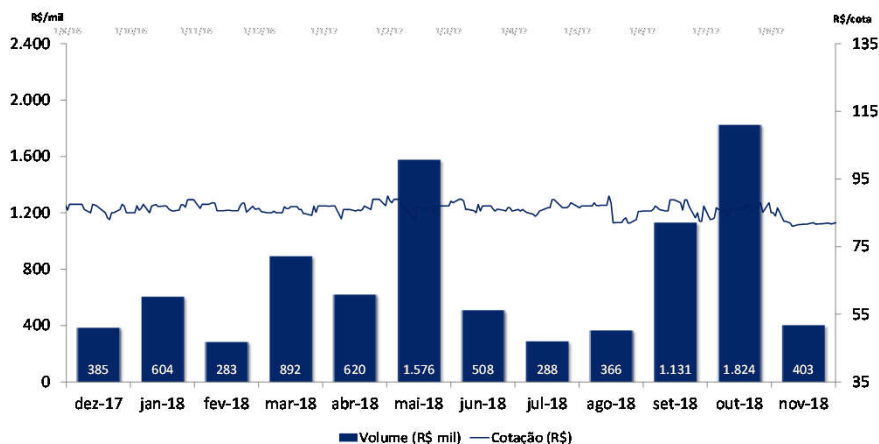
As cotas do FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11) são negociadas no mercado de bolsa da B3-Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de Novembro

Cotas negociadas: 5.594

Cotação de fechamento: R\$ 79,8

Volume: R\$ 402.688,97



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

