

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Informativo Mensal – Maio 2019

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\$ 93.099.750,37

Valor Patrimonial por Cota: R\$ 93,24848170

Quantidade de Cotistas: 1.147

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 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.

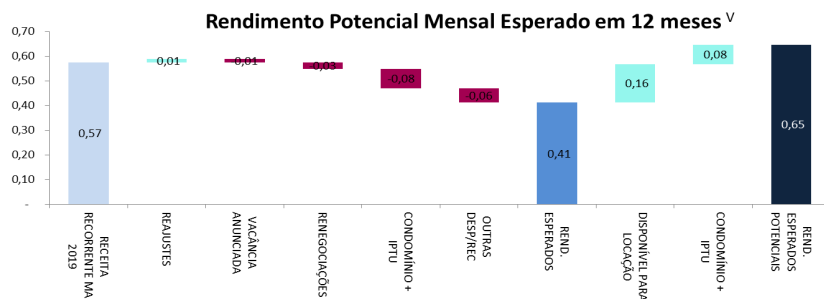
❑ Área Bruta Locável (ABL): 5.859 m²



Comentários do Gestor e Informações Gerais

A distribuição de rendimentos em maio de 2019 foi de R\$ 0,381459 por cota (mês de referência: abril/2019). A A5 Gestão de Investimentos LTDA, locatária das salas 1502 e 1503 do Edifício Brascan Century Plaza, SP, permaneceu em situação de inadimplência, tendo sido finalizada a excussão de garantias. Em evento subsequente, em junho de 2019, foi expedida decisão liminar inicial, com força de mandato de despejo. A gestora e a administradora continuarão a atuar da forma necessária para resguardar o interesse do Fundo. Adicionalmente, em 07/06/2019, foi publicado fato relevante referente ao Terceiro Aditamento ao Contrato de Locação com a SONY MUSIC ENTERTAINMENT BRASIL (<https://static.btgpactual.com/media/fii-brascan-fato-relevante-07-06-2019.pdf>). As novas condições comerciais acordadas no Terceiro Aditamento, vigentes a partir de 01/06/2019, propiciam a manutenção da SONY MUSIC ENTERTAINMENT BRASIL LTDA como locatária de 1.200,48 m² no Imóvel, prorrogando seu prazo de locação pelo período adicional de 60 meses e criando condições para a realização de investimentos adicionais relevantes pela locatária em sua ocupação. É esperado que ao longo de 2019 o resultado caixa do fundo tenha impacto negativo total e não recorrente adicional de R\$163.508,00, formado em sua maior parte pelo impacto de negociações comerciais.

A formação dos rendimentos esperados e rendimentos potenciais esperados para os próximos 12 meses pode ser representada pelo gráfico ao lado^v. O comitê de investimentos continua focado em aumentar a ocupação dos imóveis e em defender o melhor interesse do fundo e de seu cotista. Acreditamos fortemente no potencial de locação dos ativos do fundo no curto prazo e no seu potencial de valorização de médio e longo prazo.



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. ^v Esta é uma estimativa da gestora baseada nas informações atualmente disponíveis, não representando garantia de rentabilidade.

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Demonstração Consolidada de Resultados

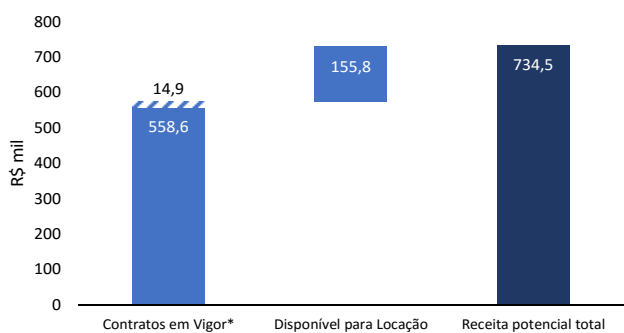
Informativo Mensal – Maio 2019

	set/18	out/18	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19
Receitas	521.950	563.687	572.531	605.882	579.778	560.208	575.609	611.153
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-	-	-
Operacionais	514.806	555.622	563.904	599.600	571.999	553.067	568.983	602.633
Financeiras	7.144	8.065	8.627	6.282	7.779	7.141	6.626	8.519
Despesas	(139.181)	(143.188)	(135.471)	(102.170)	(256.363)	(148.070)	(152.648)	(145.992)
Reserva de contingência	-	-	-	-	(22.744)	-	-	-
^I Ajustes	28.057	(5.945)	4.715	8.483	15.251	(9.376)	10.458	(12.817)
Resultado Líquido	410.826	414.554	441.774	512.195	315.922	402.761	433.420	452.344

Reserva de Contingência: No final de Abril/2019 a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 853.663,99

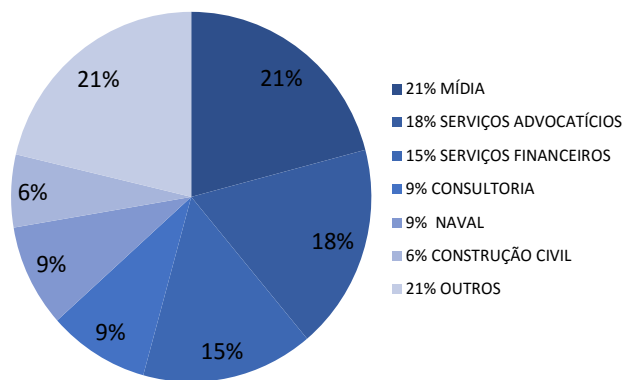
Locatários

Receita Potencial Mensal

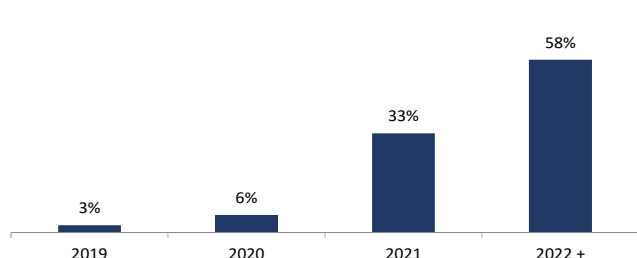


* Vacância anunciada destacada

Setor de Ocupação em Percentual da ABL



Vencimento dos Contratos em percentual da receita


 Mês de reajuste em percentual da receita^{II}

JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
11%	0%	19%	2%	0%	24%	15%	18%	2%	10%	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	JGM Pimentel	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	Vago
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	1.453

Total	1.421
Ocupada	521

Total	1.294
Ocupada	1.019

Total	1.549
Ocupada	1.549

Total	1.595
Ocupada	1.201

SP	
Total	1.453
Ocupada	1.453
Vacância	0%

RJ	
Total	5.859
Ocupada	4.290
Vacância	26%

Total (SP + RJ)	
Total	7.312
Ocupada	5.743
Vacância	21%

^I 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. 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 2019

Distribuição

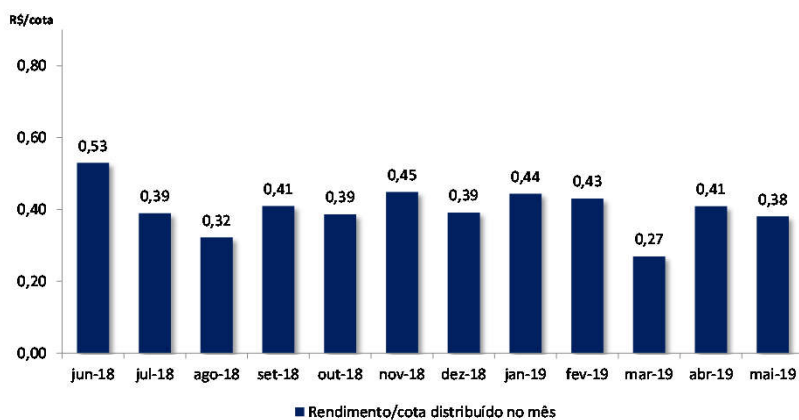
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 08/05/2019

Data de pagamento: 15/05/2019

Rendimento: R\$ 0,381459

Mês de referência: Abril/2019



Mercado Secundário

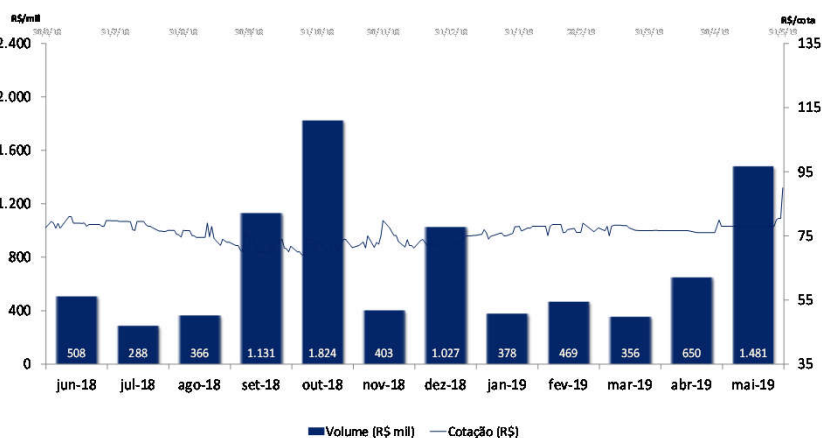
As cotas do FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11) são negociadas no mercado de bolsa da B3-Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de Maio

Cotas negociadas: 17.514

Cotação de fechamento: R\$ 90,00

Volume: R\$ 1.481.185,65



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.

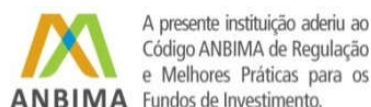
Demais dados: referentes ao mês do relatório

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



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.