

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Informativo Mensal – Novembro 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\$ 93.358.397,53

Valor Patrimonial por Cota: R\$ 93,50754206

Quantidade de Cotistas: 1.618

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



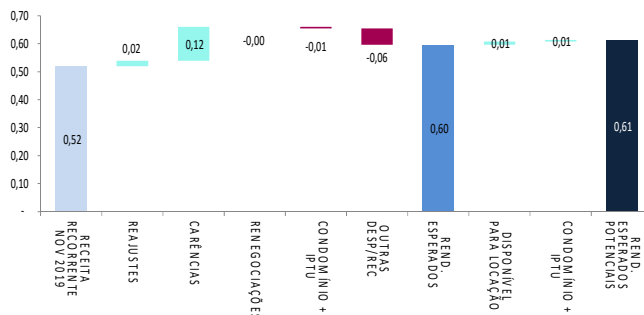
Comentários do Gestor e Informações Gerais

A distribuição de rendimentos em novembro de 2019 foi de R\$ 0,43 por cota (mês de referência: outubro/2019). Após as locações anunciadas anteriormente, a ocupação dos imóveis do Fundo na Torre do Rio Sul está em 97,84% e a ocupação total dos imóveis do Fundo está em 98,27%. É esperado que ao longo dos próximos 12 meses a distribuição de rendimentos seja positivamente impactada pela menor despesa com áreas vagas e pelo aumento da receita com as novas locações, de forma gradual, na medida em que os novos contratos superem os períodos de carência. A formação dos rendimentos potenciais esperados em 12 meses, antes da constituição de reservas gerenciais ou de contingência, pode ser representada pelo gráfico ao abaixo^v.

O Comitê de Investimentos entende que as novas locações representam um marco importante, concluindo com sucesso o primeiro objetivo definido pela nova estrutura de gestão, de reduzir a vacância do Fundo. Com elevada ocupação e revisões contratuais relevantes concluídas, estamos confiantes no potencial de valorização de seus ativos e acreditamos que o Fundo está bem posicionado para se beneficiar de um ciclo econômico mais favorável ao longo dos próximos anos, em especial com a retomada na indústria de óleo e gás no Rio de Janeiro. Ao mesmo tempo, continuamos trabalhando em gerar valor de curto, médio e longo prazo para o fundo.

Evento subsequente: Em 18/12/2019 foi divulgado [FR](#) referente ao pagamento pela A5 GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA do aluguel de competência de outubro de 2019, que estava inadimplente. A locatária realizou também o pagamento da multa e dos encargos devidos, conforme previsto no Contrato de Locação.

Rendimento Potencial Mensal Esperado em 12 meses^v



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)

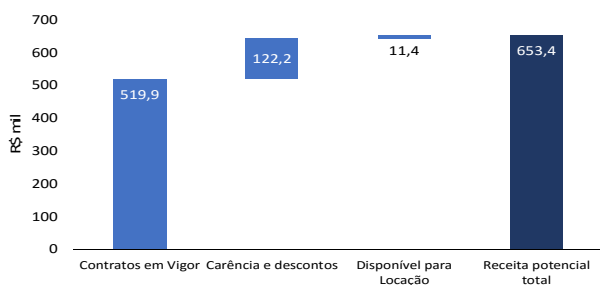
Demonstração Consolidada de Resultados

Informativo Mensal – Novembro 2019

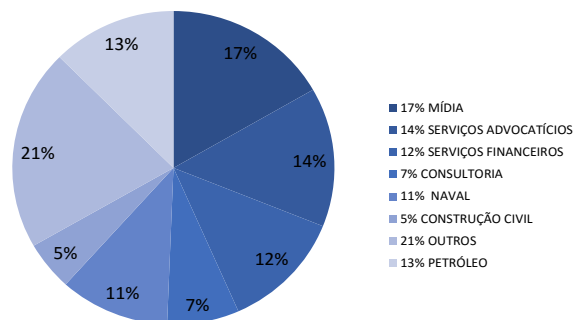
	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19	jul/19	ago/19	set/19	out/19
Receitas	575.609	611.153	584.510	440.029	491.351	654.643	628.629	646.477
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-	-	-
Operacionais	568.983	602.633	573.274	433.449	483.719	646.517	620.840	637.976
Financeiras	6.626	8.519	11.235	6.580	7.632	8.126	7.789	8.501
Despesas	(152.648)	(145.992)	(146.656)	(146.066)	(209.330)	(187.503)	(67.326)	(105.303)
Reserva de contingência	-	-	-	-	15.057	-	-	6.100
¹ Ajustes	10.458	(12.817)	(42.058)	(25.324)	63.153	(64.673)	(115.647)	(95.255)
Resultado Líquido	433.420	452.344	395.796	268.640	360.231	402.467	445.657	452.018
Reserva de Contingência: No final de Outubro/2019 a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 832.506,99								

Locatários

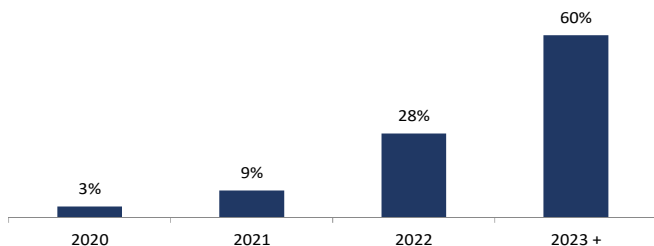
Receita Potencial Mensal



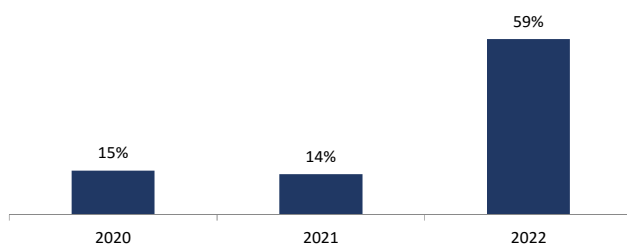
Sector de Ocupação em Percentual da ABL



Vencimento dos contratos em percentual da receita



Revisional dos contratos em percentual da receita ⁱⁱⁱ



Mês de reajuste em percentual da receitaⁱⁱ

JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
10%	0%	17%	2%	0%	18%	10%	34%	2%	7%	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	EXXONMOBIL	2703	126	BCG	2803	134	TRENCH ROSSI	4003	134	SONY
204	168	LDI/CAL	2104	126	EXXONMOBIL	2704	126	Vago	2804	134	TRENCH ROSSI	4004	197	HONEYWELL
1501	196	BOAT SHOW SP	2105	276	EXXONMOBIL	2705	276	NAVAL GROUP	2805	242	TRENCH ROSSI	4005	197	HONEYWELL
1502	196	A5	2106	245	EXXONMOBIL	2706	245	VEOLIA	2806	242	TRENCH ROSSI	4006	134	SONY
1503	168	A5	2107	126	EXXONMOBIL	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	1.421

Total	1.294
Ocupada	1.167

Total	1.549
Ocupada	1.549

Total	1.595
Ocupada	1.595

SP	
Total	1.453
Ocupada	1.453
Vacância	0%

RJ	
Total	5.859
Ocupada	5.732
Vacância	2,2%

Total (SP + RJ)	
Total	7.312
Ocupada	7.185
Vacância	1,7%

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. Revisão não exercida 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 2019

Distribuição

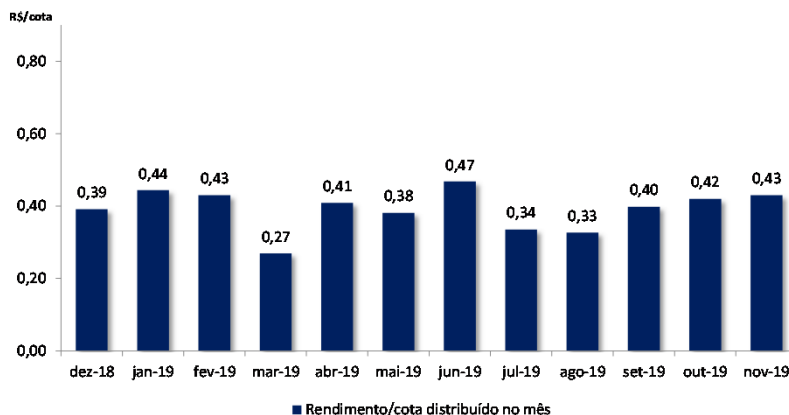
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 07/11/2019

Data de pagamento: 14/11/2019

Rendimento: R\$ 0,43

Mês de referência: Outubro/2019



Mercado Secundário

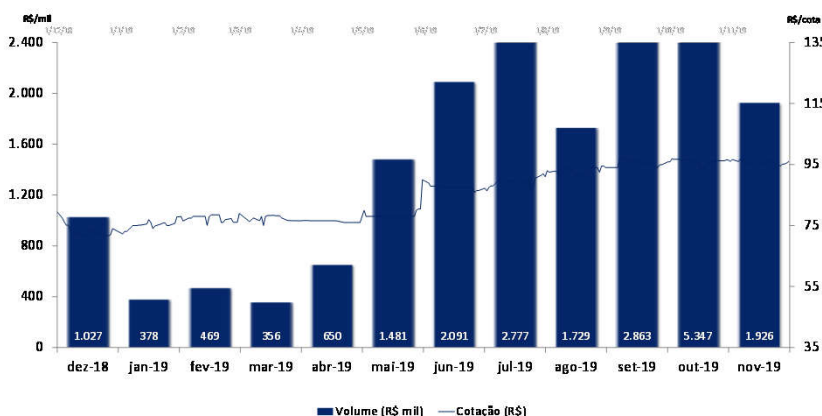
As cotas do FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11) são negociadas no mercado de bolsa da B3-Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de Novembro

Cotas negociadas: 20,186

Cotação de fechamento: R\$ 96,00

Volume: R\$ 1.926.221,81



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.

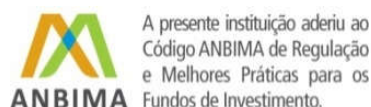
Demais dados: referentes ao mês do relatório

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.