

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11B)

Informativo Mensal – Janeiro 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\$ 84.301.782,06**Valor Patrimonial por Cota:** R\$ 84,4365**Quantidade de Cotistas:** 1.196**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 Fundoⁱ**- Gestão:** 0,20% a.a. sobre o valor de mercado do Fundoⁱⁱ**Remuneração do Representante dos Cotistas:** R\$ 5.000,00/mêsⁱⁱⁱ**Gerenciadora:** CBRE**Taxa de Gerenciamento:** 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): 5.837 m²



Comentários do Gestor e Informações Gerais

A distribuição de rendimentos em janeiro de 2018 foi de R\$ 0,60 por cota (mês de referência: dezembro/2017). 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\$0,16 por cota devido a receitas não recorrentes. É importante destacar que o resultado e a distribuição também foram afetados pela redução da reserva de contingência em R\$ 197.080,00 que é limitada em 1% do patrimônio do fundo.

Este valor distribuído ainda não está impactado pelas vacâncias realizadas e aumento das despesas do Fundo com os imóveis vagos (condomínio e IPTU).

Com o término da locação da Norskan e da Nova SB, a vacância na Torre Rio Sul está em 40,8% e em 32,7% dos ativos do fundo.

EVENTOS SUBSEQUENTES:

- Foi realizada uma Assembleia Geral Extraordinária, no dia 01/02/2018, elegendo para o novo cargo de Representante de Cotistas o Sr. Vitor Morais Morosine e seu respectivo Suplente, o Sr. Eduardo Bordalo.
- Na reunião do comitê de investimentos do Fundo, realizada no dia 01/02/2018, foi indicado e aprovado a contratação da FG/A CONSULTORIA E GESTÃO DE ATIVOS LTDA para exercer as atividades de Consultor Especializado perante o Fundo.

❑ **29/01/2018 – NORSKAN** – A empresa desocupou o imóvel no mês de Novembro, porém, entregaram o imóvel, conforme previsto no contrato, somente na data referida.

❑ **24/01/2018 - NOVA SB** – Com a saída da empresa da Sala 4005 do Edifício Torre Rio Sul, o prédio alcançou uma vacância efetiva de 23,5% e o fundo de 18,8%. Já a receita efetiva do fundo, considerando a receita dos contratos que estão em carência, será reduzida em 4,45%.

❑ **05/01/2018 – COMUNICADO** – O Fundo recebeu uma notificação de renúncia do atual Representante dos Cotistas e de seu Suplente dos respectivos cargos.

ⁱ Observando o valor mínimo mensal de R\$10.000,00 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 (BMLC11B)

Demonstração Consolidada de Resultados

Informativo Mensal – Janeiro 2018

	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17	dez/17
Receitas	703.904	678.182	694.984	694.293	690.641	738.650	639.055	545.555
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-	-	-
Operacionais	686.047	667.900	683.462	681.612	678.895	728.585	622.520	536.205
Financeiras	17.857	10.283	11.522	12.681	11.745	10.065	16.535	9.350
Despesas	(150.048)	(144.658)	(132.656)	(141.249)	(174.092)	(204.247)	(96.439)	(106.963)
Reserva de contingência	(26.883)	(6.867)	(31.003)	(27.942)	(26.202)	(14.607)	-	197.080
¹ Ajustes	(16.190)	(16.190)	57.741	5.791	7.485	12.578	(24.631)	(195.204)
Resultado Líquido	510.783	510.468	589.066	530.893	497.831	532.374	517.986	440.469

Reserva de Contingência: No final de dezembro/2017, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 820.920,00

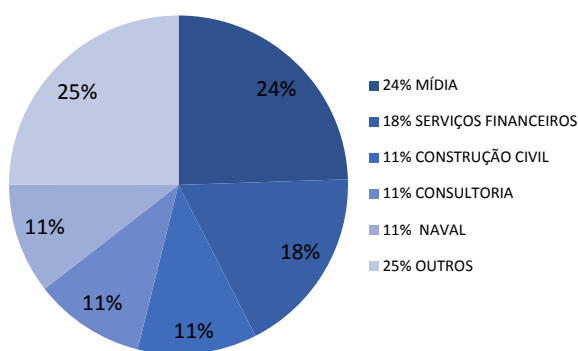
Locatários

- ☐ BCG
☐ ODFJELL
☐ BROOKFIELD
☐ SONY
☐ HYPERMARCAS
☐ GLP
- ☐ DCNS
☐ VEOLIA
☐ A-5
☐ LDI/CAL
☐ BOAT SHOW
☐ 5.11

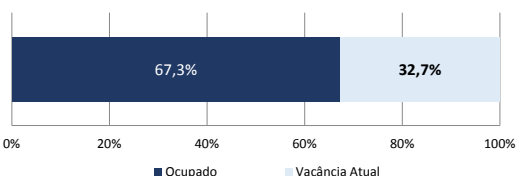
Mês de reajuste em percentual da receita^{II}

JAN	FEV
12%	0%
MAR	ABR
10%	0%
MAI	JUN
0%	26%
JUL	AGO
17%	18%
SET	OUT
2%	16%
NOV	DEZ
0%	0%

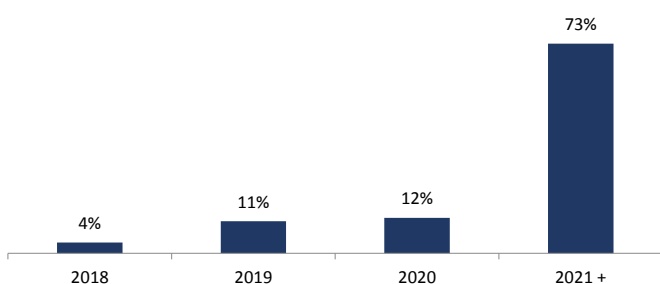
Sector de Ocupação em Percentual da ABL



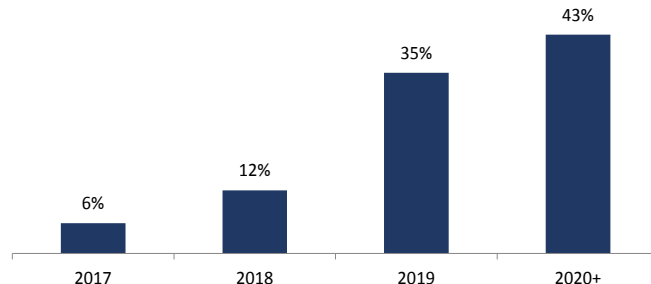
Ocupação do Fundo



Vencimento dos Contratos em percentual da receita



Revisonal dos Contratos em percentual da receita^{III}



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	DCNS	4001	466	Sony
202	196	LDI/CAL	2102	197	Brookfield	2702	197	BCG	2802	259	Vago	4002	466	Sony
203	168	5.11	2103	126	Vago	2703	126	BCG	2803	134	Vago	4003	134	Sony
204	168	LDI/CAL	2104	126	Vago	2704	126	ODFJELL	2804	134	Vago	4004	197	Hypermarcas
1501	196	A5	2105	276	Vago	2705	276	Vago	2805	242	Vago	4005	197	Vago
1502	196	Boat Show SP	2106	245	Vago	2706	245	VEOLIA	2806	242	Vago	4006	134	Sony
1503	168	A5	2107	126	Vago	2707	126	GLP	2807	134	DCNS			
1504	168	Boat Show SP	2108	126	Brookfield				2808	134	DCNS			
Total	1.453		Total	1.421		Total	1.294		Total	1.527		Total	1.595	
Ocupada	1.453		Ocupada	521		Ocupada	1.019		Ocupada	516		Ocupada	1.398	
SP			RJ			Total (SP + RJ)								
Total	1.453		Total	5.837		Total	7.290							
Ocupada	1.453		Ocupada	3.453		Ocupada	4.906							
Vacância	0%		Vacância	20%		Vacância	33%							

^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. 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 revisonal 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 (BMLC11B)

Informativo Mensal – Janeiro 2017

Distribuição

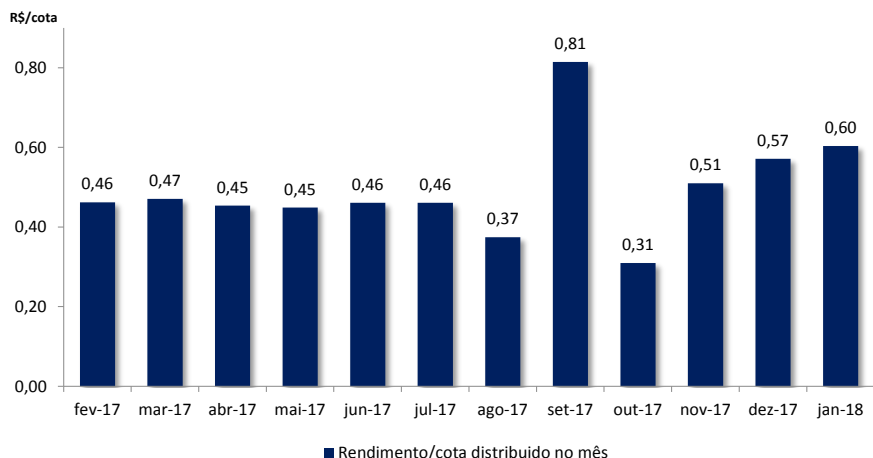
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 08/01/2018

Data de pagamento: 15/01/2018

Rendimento: R\$ 0,60346657

Mês de referência: Dezembro/2017



Mercado Secundário

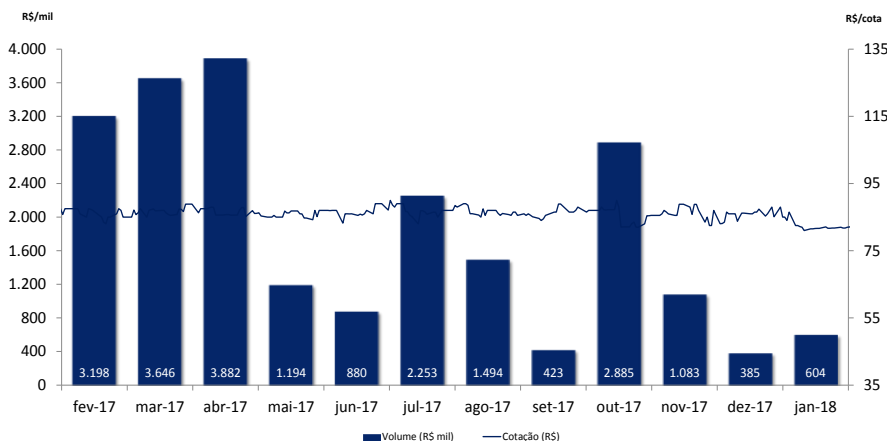
As cotas do FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11B) são negociadas no mercado de bolsa da B3-Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de janeiro

Cotas negociadas: 7.134

Cotação de fechamento: R\$ 84,30

Volume: R\$ 604.406



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.

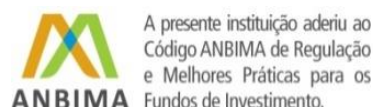
Demais dados: referentes ao mês do relatório

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



Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.