

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11B)

Informativo Mensal – Dezembro 2017

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\$ 104.011.658,44

Valor Patrimonial por Cota: R\$ 104,1778

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: A ser eleito pelo Comitê de Investimentos

Representante dos Cotistas: Daniel Rodrigues Bravo Caldeira
(mandato: 04/10/2017 à AGO/2019)

Composição da Taxa de Administração:

- **Administração:** 0,10% 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\$ 10.000,00/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): 5.817 m²



Comentários do Gestor e Informações Gerais

A distribuição de rendimentos em dezembro de 2017 foi de R\$ 0,57 por cota (mês de referência: novembro/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\$0,05 por cota. Este valor distribuído ainda não está impactado pelas vacâncias anunciadas e aumento das despesas do Fundo com os imóveis vagos (condomínio e IPTU).

As duas últimas locações realizadas no Brascan Century Corporate representaram 36,5% da Área Bruta Locável das áreas de propriedade do Fundo no imóvel. Com isso, as áreas do Fundo no Edifício Brascan Century Corporate estão 100% locadas. Com o término da locação da Norskan e da Nova SB, a vacância na Torre Rio Sul chegará a 40,8%.

❑ **01/10/2017 – BOAT SHOW** – Foi celebrado Contrato de Locação, para a entrada do novo Locatário das Salas 1502 e 1504, localizadas no 15º andar do Edifício Brascan Century Corporate, pelo prazo de 05 anos, possuindo carência de 7 meses a contar a partir de 30 dias após o início do contrato.

❑ **01/09/2017 – 5.11** – Foi celebrado Contrato de Locação, para a entrada do novo Locatário da Sala 203, localizada no 2º andar do Edifício Brascan Century Corporate, pelo prazo de 05 anos, possuindo carência de 5 meses a contar a partir de 30 dias após o início do contrato.

❑ **04/08/2017 – DOF NORSKAN** – Fato Relevante, informando que recebemos Notificação sobre a intenção de rescindir o Contrato de Locação das Salas 2802 a 2806, localizadas no 28º andar do Edifício Torre Rio Sul. A devolução do imóvel, inicialmente está prevista para ocorrer em 31 de outubro de 2017.

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)

Informativo Mensal – Dezembro 2017

Demonstração Consolidada de Resultados

	mar/17	abr/17	mai/17	jun/17	jul/17	ago/17	set/17	out/17	nov/17
Receitas	600.612	690.505	703.904	678.182	694.984	694.293	690.641	738.650	639.055
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operacionais	587.383	680.868	686.047	667.900	683.462	681.612	678.895	728.585	622.520
Financeiras	13.229	9.637	17.857	10.283	11.522	12.681	11.745	10.065	16.535
Despesas	(138.647)	(137.965)	(150.048)	(144.658)	(132.656)	(141.249)	(174.092)	(204.247)	(96.439)
Reserva de contingência	-	(24.636)	(26.883)	(6.867)	(31.003)	(27.942)	(26.202)	(14.607)	-
¹ Ajustes	(36.247)	(59.814)	(16.190)	(16.190)	57.741	5.791	7.485	12.578	(24.631)
Resultado Líquido	425.718	468.090	510.783	510.468	589.066	530.893	497.831	532.374	517.986

Reserva de Contigência: No final de novembro/2017, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.028.000,00

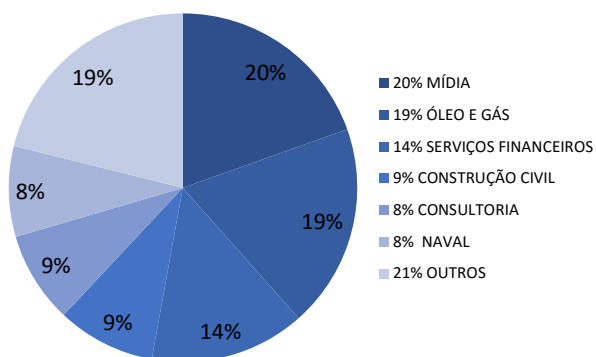
Locatários

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

 Mês de reajuste em percentual da receita^{II}

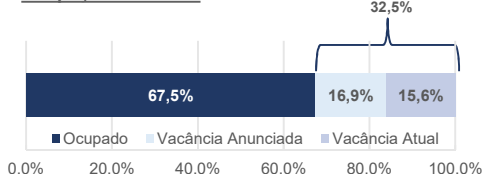
JAN	FEV
8%	0%
MAR	ABR
12%	0%
MAI	JUN
0%	41%
JUL	AGO
12%	13%
SET	OUT
4%	10%
NOV	DEZ
0%	0%

Sector de Ocupação em Percentual da ABL

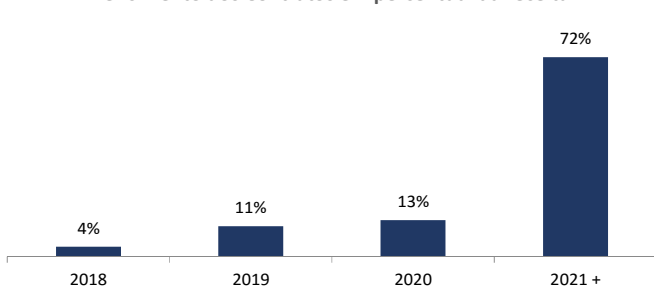


Ocupação do Fundo

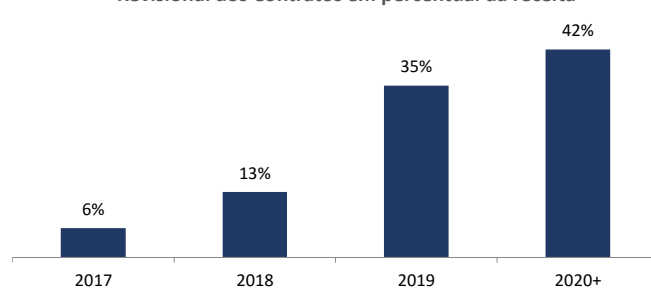
Vacância (atual + anunciada): 32,5%



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	DOF Norskan	4002	466	Sony
203	168	5.11	2103	126	Vago	2703	126	BCG	2803	134	DOF Norskan	4003	134	Sony
204	168	LDI/CAL	2104	126	Vago	2704	126	ODFJELL	2804	134	DOF Norskan	4004	197	Hypermarcas
1501	196	A5	2105	276	Vago	2705	276	Vago	2805	242	DOF Norskan	4005	197	Nova SB
1502	196	Boat Show SP	2106	245	Vago	2706	245	VEOLIA	2806	242	DOF Norskan	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	1.294		Ocupada	1.527		Ocupada	1.398	
SP			RJ			Total (SP + RJ)								
Total	1.453		Total	5.837		Total	7.290							
Ocupada	1.453		Ocupada	4.662		Ocupada	6.115							
Vacância	0%		Vacância	20%		Vacância	16%							

^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. Revisonais 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 (BMLC11B)

Informativo Mensal – Dezembro 2017

Distribuição

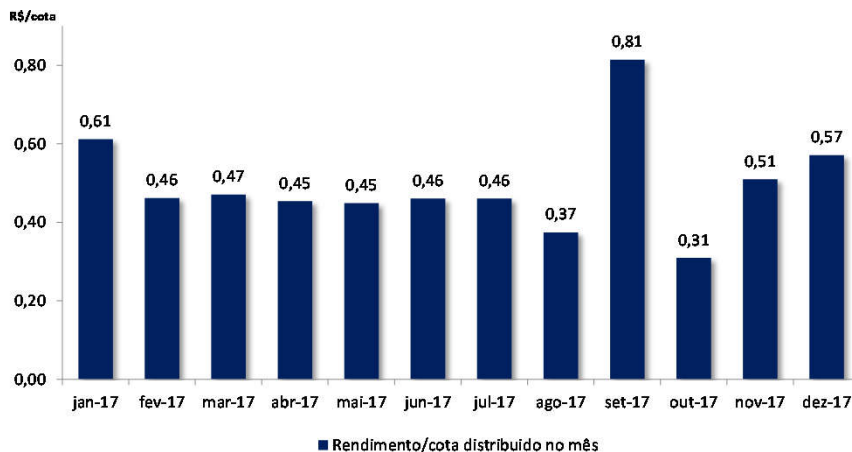
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 07/12/2017

Data de pagamento: 14/12/2017

Rendimento: R\$ 0,57151672918

Mês de referência: Novembro/2017



Mercado Secundário

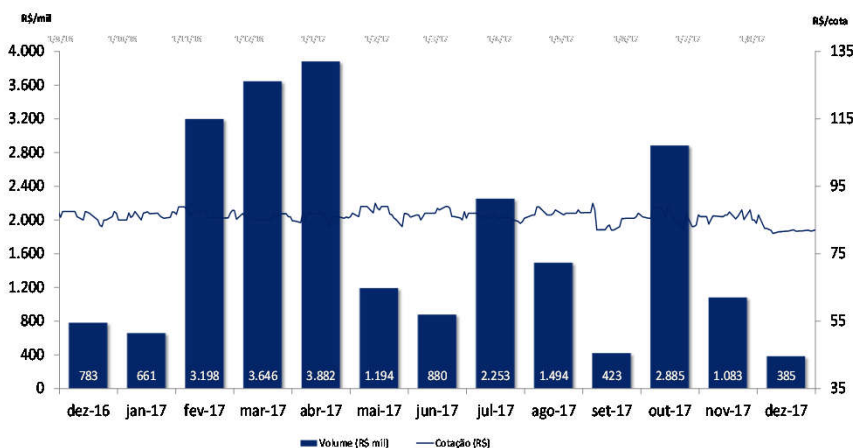
As cotas do FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11B) são negociadas no mercado de bolsa da B3-Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de novembro

Cotas negociadas: 4.588

Cotação de fechamento: R\$ 84,45

Volume: R\$ 384.823



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

