



FUNDO DE INVEST. IMOB. BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS - FII
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 14.376.247/0001-11
CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração do fluxo de caixa do período findo em 30 de junho (em milhares de reais)

	2016
Fluxo de caixa das atividades operacionais	2016
Recebimento de rendas de aluguéis	5.445
Recebimento de receitas de multas e juros sobre aluguéis	3
Outras Receitas (desmobilização)	101
Pagamento de taxa de administração - Fundo	(229)
Pagamento de taxa de administração - Imóvel	(53)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(14)
Pagamento de taxa de gestão	(120)
Pagamento de despesas de comissões	(18)
Pagamento de despesas de condomínio	(212)
Pagamento de despesas de tributos municipais/estaduais/federais	(61)
Pagamento de despesas com consultoria	(44)
Pagamento de despesas com laudo de avaliação	(18)
Pagamento de despesas de IR s/ resgate	(17)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais	(31)
Caixa líquido das atividades operacionais	4.732
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aplicação e resgate de cotas de fundo de renda fixa	(320)
Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos	(320)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Rendimentos distribuídos	(4.412)
Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento	(4.412)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	-
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	-

Informações Gerais

CNPJ

14.376.247/0001-11

Início do Fundo

10/01/2012

Gerenciadora

CBRE

AdministradorBTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM

Objetivo do Fundo

O objeto do Fundo é o investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição e exploração dos seguintes ativos ("Ativos-Alvo"): imóveis comerciais, prontos ou em construção, terrenos, vagas de garagem ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais; direitos relativos a imóveis ("Imóveis-Alvo"), com a finalidade de venda, locação típica ou atípica *built to suit*; arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais, podendo, ainda, ceder a terceiros os direitos e créditos decorrentes da sua venda, locação, arrendamento e direito de superfície dessas unidades, além de outros Ativos-Alvo elencados no Regulamento do Fundo.

O Fundo é proprietário de 2 andares do imóvel Brascan Century Plaza localizado na Rua Joaquim Floriano, nº 466, Itaim Bibi, São Paulo/ SP e de 4 andares do imóvel Torre Rio Sul, localizado na Rua Lauro Muller, nº 116, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ.

Cotas Integralizadas

Em dezembro de 2011 foram subscritas e integralizadas 998.405 cotas, no valor de R\$ 100,00 cada cota, totalizando o valor de R\$ 99.840.500,00.

Negócios realizados no semestre

No 1º semestre de 2016, houve:

I) No Edifício Torre Rio Sul, (a) saída do locatário que ocupava a sala 2705; (b) saída do locatário que ocupava as salas 2103, 2104, 2105, 2106 e 2107.

O Fundo encerrou o 2º semestre com a taxa de ocupação de 70,7%.

Programa de Investimentos

Não há novos investimentos programados para o próximo semestre.

Conjuntura Econômica e Perspectivas

Rio de Janeiro - De acordo com estudo da JLL, a taxa de vacância no mercado AA & A do Rio de Janeiro encerrou o patamar recorde no segundo trimestre de 2016 em 27,1%. Devoluções e reduções de áreas das empresas são motivos para esse aumento.

Porto Maravilha continua sendo a região com a maior taxa de vacância, com 82,5%. O estoque do Porto Maravilha, no entanto, representa apenas 4,2% do estoque total do Rio de Janeiro e é composto por apenas cinco edifícios, dos quais três estão inteiramente vagos.

Zona Sul, por sua vez, continua sendo a região com a menor taxa de vacância. O estoque pequeno de edifícios, a pouca disponibilidade, apenas (10,1% está vago) e a localização privilegiada são causas para essa diferença de mais de 10 pontos percentuais em relação às demais regiões. Pelas projeções JLL para os próximos anos, a taxa de vacância tende a continuar alta, atingindo valores superiores a 30% até o final de 2016 devido às baixas absorções, à entrega de novos estoques e à diminuição de áreas ocupadas pelas empresas.

A absorção líquida no segundo trimestre de 2016 foi positiva em 1,5 mil m², acumulando no ano o valor de negativo de 22,2 mil m². O Centro apresentou maior absorção líquida negativa, explicada pela quantidade de devoluções de espaço e reduções de empresas, que totaliza 40,5% do total de devoluções. As devoluções aconteceram principalmente nos setores de energia e telecomunicações. O mercado do Rio de Janeiro encerrou o trimestre com absorção bruta de mais de 64,7 mil m², impulsionada igualmente pelos edifícios relacionados aos Jogos, responsáveis por 33 mil m² dessa absorção.

A média de preços pedidos no Rio de Janeiro apresentou uma pequena queda de 0,4% em relação ao primeiro trimestre de 2016, fechando em R\$103/m²/mês. A redução foi de 13,7% em relação ao segundo trimestre de 2015.

O segmento A apresentou queda de 3,4% nos preços pedidos, fechando o período com uma média de R\$ 98/m²/mês, e o segmento AA uma queda de 1,1%, por R\$ 110/m²/mês. Apesar dos preços terem permanecido estáveis, o grande volume de área vaga deve refletir em um futuro ajuste desses preços. A Pesquisa JLL apontou uma diferença de 25% entre o preço pedido e o transacionado na cidade, o que comprova que os preços pedidos não refletem a real situação do mercado.

O espaço vago atingiu neste trimestre 568,8 mil m², maior valor desde 1997, início das medições da JLL no Rio de Janeiro. Ele equivale ao estoque todo de alto padrão de 1999. A tendência é que ele continue crescendo devido ao atual cenário econômico. Neste trimestre foram entregues quatro novos edifícios na cidade do Rio de Janeiro, totalizando quase 72 mil m²: um no Porto Maravilha, o Vista Guanabara, um no Centro, o Centro Empresarial Europa, e dois na Barra da Tijuca, o International Broadcast Center (IBC) e o Main Press Center (MPC). A área entregue neste trimestre é alta para o Rio de Janeiro, no entanto, 45% desta área possui ligação com os Jogos Olímpicos e futuramente estará vaga.

Fonte: JLL, On Point – Rio de Janeiro – 2T2016

São Paulo – De acordo com estudo da JLL, a taxa de vacância de espaços de escritório de alto padrão encerrou o segundo trimestre de 2016 no patamar de 25,0%. A região da Vila Olímpia apresentou aumento de 4% na taxa de vacância, chegando ao nível de 30,3% de espaços vagos

A média de preço do segundo trimestre foi de R\$ 87/m²/mês. Faria Lima e Paulista continuam sendo as regiões mais caras de São Paulo, com valores médios de R\$ 122,00/m²/mês e R\$ 107,00/m²/mês, respectivamente. Essas regiões, consideradas nobres, mostram desproporção em relação à média da cidade por serem regiões demandadas. A média de preço pedido para o estoque AA fechou em R\$ 92/m²/mês, com variação de -2,3% com relação ao último trimestre, enquanto a classe A atingiu variação positiva de quase 9,0%, chegando em R\$ 83/m²/mês. Essa mudança é dada pela baixa vacância em prédios que há muito tempo não estavam disponíveis no mercado, aumentando o valor pedido da classe A. A diferença entre o preço pedido e o preço transacionado manteve-se em 22% neste trimestre, o que indica preços pedidos um pouco mais próximos dos preços fechados. No entanto, é notória a quantidade de proprietários que não ofertam um preço.

O estoque de escritórios de alto padrão foi acrescido em 63,9 mil m² no segundo trimestre. Mais de 120 mil m² de alto padrão devem ser entregues até o final de 2016, representados por oito edifícios localizados principalmente na região Marginal, Alphaville e Faria Lima. Atualmente há cerca de 1,2 milhões de m² vagos em São Paulo, o que corresponde ao estoque de alto padrão entre os anos 1999 e 2000. Este número elevado mantém o cenário favorável ao ocupante, viabilizando melhores condições nas negociações com os proprietários, que devem considerar melhores descontos, carências e allowances.

Fonte: JLL, On Point – São Paulo – 2T2016

Laudo de Avaliação

A tabela abaixo demonstra o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, com base na última análise técnica disponível. A tabela inclui o percentual médio de desvalorização apurado no período frente ao anterior e a data base do laudo de avaliação.

Avaliador 2015	Método de Avaliação	Data Base	Valor (R\$)	%
Edifício Brascan Century Plaza Corporate				
Cushman & Wakefield Brasil	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e pelo Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado	Dez/2015	13.060.000,00	-28,08%
Edifício Torre Rio Sul Center				
Cushman & Wakefield Brasil	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e pelo Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado	Dez/2015	95.968.000,00	-15,51%

Indicadores Financeiros

	2º Semestre 2014	1º Semestre 2015	2º Semestre 2015	1º Semestre 2016
Receitas	6.061.246	6.426.000	6.130.817	5.603.157
Valor Integralizado	99.840.500	99.840.500	99.840.500	99.840.500
Receitas/Investimentos ¹	6,07%	6,44%	6,14%	5,61%
Rentabilidade ²	5,42%	4,18%	-13,19%	4,13%
Valor Patrimonial por cota	132,15	132,44	109,90	110,19
Encargos	(649.526)	(718.396)	(826.090)	(865.871)
Patrimônio Líquido Médio	150.590.320	132.077.579	128.568.066	109.905.576
Encargos/Patrimônio Líquido Médio	0,43%	0,54%	0,64%	0,79%

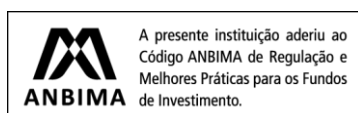
¹ Total das Receitas sobre o montante integralizado

² A partir de 2015: (Variação do Patrimônio Líquido + Rendimentos Distribuídos)/Patrimônio Líquido anterior

Para demais informações financeiras, comunicados e fatos relevantes, atas, documento e outros, consultar:
<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@btgpactual.com
Ouvidoria 0800 722 00 48 / SAC 0800 772 2827

btgpactual.com



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 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 atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.