

# FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Informativo Mensal – Dezembro 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\$ 84.283.006,44

**Valor Patrimonial por Cota:** R\$ 84,4177

**Quantidade de Cotistas:** 1.133

**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 Fundo<sup>I</sup>

- **Gestão:** 0,20% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo<sup>II</sup>

**Remuneração do Representante dos Cotistas:** R\$ 5.000,00/mês<sup>III</sup>

**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 m<sup>2</sup>

❑ **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<sup>IV</sup>, 28º e 40º andares e 128 vagas.

❑ Área Bruta Locável (ABL): 5.859 m<sup>2</sup>



## Comentários do Gestor e Informações Gerais

A distribuição de rendimentos em dezembro de 2018 foi de R\$ 0,39 por cota (mês de referência: novembro/2018). A distribuição é influenciada pelo descasamento entre as receitas apuradas e recebidas dentro do mês de referência, o qual, neste mês, teve um ajuste negativo de R\$ 0,05. O valor distribuído está integralmente impactado pelas vacâncias realizadas e aumento das despesas do Fundo com os imóveis vagos (condomínio e IPTU).

❑ **21/12/2018 - FATO RELEVANTE** – Nesta data foi comunicado ao mercado que o fundo e a A5 Gestão de Investimentos LTDA. firmaram um acordo amigável objetivando extinguir a Ação de Despejo, previamente descrita no fato relevante publicado no dia 19/10/2018, bem como a manutenção do Contrato de Locação estabelecido entre as partes. Dessa forma, o FII Brascan Lajes recebeu na referida data o valor líquido de R\$ 81.468,16, impactando positivamente a distribuição de rendimentos (20,85% em relação a última distribuição).

❑ **22/11/2018 - FATO RELEVANTE** – Nesta data foi divulgado ao mercado a substituição do serviço de Escrituração das cotas do Fundo, que passará a ser prestado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. A presente mudança não implicará em acréscimo de custos ao Fundo e quaisquer alterações dos direitos conferidos às cotas, inclusive rendimentos, que serão realizados na mesma conta corrente previamente indicada por cada cotista.

❑ **19/10/2018 - FATO RELEVANTE** – Nesta data foi ajuizada uma Ação de Despejo por falta de pagamento cumulada contra a A5 Gestão de Investimentos LTDA., atual locatária das salas 1502 e 1503 do Edifício Brascan Century Plaza, Imóvel/SP. Tal Ação ocorreu após diversas tentativas de acordos para a Locatária quitar o inadimplemento relativo aos pagamentos dos aluguéis e após a excussão da Garantia Locatícia conforme previsto no Contrato de Locação.

<sup>I</sup> Observando o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 corrigido pelo IGPM, apurado a partir de 04/10/2017.

<sup>II</sup> Observando o valor mínimo mensal de R\$ 6.500,00 corrigido pelo IGPM, apurado a partir de 04/10/2017.

<sup>III</sup> Atualizado anualmente pelo IGPM, a partir da data de eleição

<sup>IV</sup> Exceto a sala 2708

# FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

## Demonstração Consolidada de Resultados

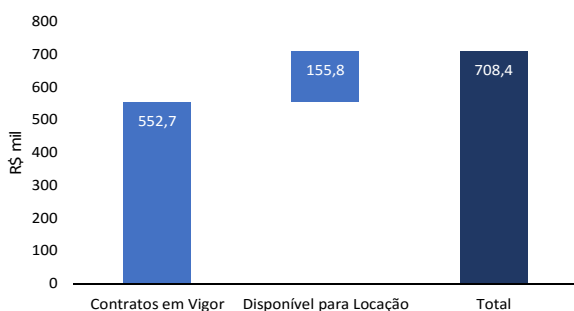
Informativo Mensal – Dezembro 2018

|                          | abr/18           | mai/18          | jun/18           | jul/18           | ago/18           | set/18           | out/18           | nov/18           |
|--------------------------|------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Receitas</b>          | <b>510.630</b>   | <b>523.018</b>  | <b>530.801</b>   | <b>511.031</b>   | <b>532.878</b>   | <b>521.950</b>   | <b>563.687</b>   | <b>572.531</b>   |
| Receita Mínima Garantida | -                | -               | -                | -                | -                | -                | -                | -                |
| Operacionais             | 500.281          | 512.484         | 523.460          | 503.718          | 525.538          | 514.806          | 555.622          | 563.904          |
| Financeiras              | 10.349           | 10.534          | 7.341            | 7.313            | 7.339            | 7.144            | 8.065            | 8.627            |
| <b>Despesas</b>          | <b>(206.059)</b> | <b>(35.824)</b> | <b>(144.555)</b> | <b>(126.916)</b> | <b>(150.900)</b> | <b>(139.181)</b> | <b>(143.188)</b> | <b>(135.471)</b> |
| Reserva de contingência  | -                | -               | -                | -                | -                | -                | -                | -                |
| <sup>I</sup> Ajustes     | 55.095           | (6.014)         | (17.299)         | 7.121            | (41.077)         | 28.057           | (5.945)          | 4.715            |
| <b>Resultado Líquido</b> | <b>359.666</b>   | <b>481.179</b>  | <b>368.947</b>   | <b>391.236</b>   | <b>340.901</b>   | <b>410.826</b>   | <b>414.554</b>   | <b>441.774</b>   |

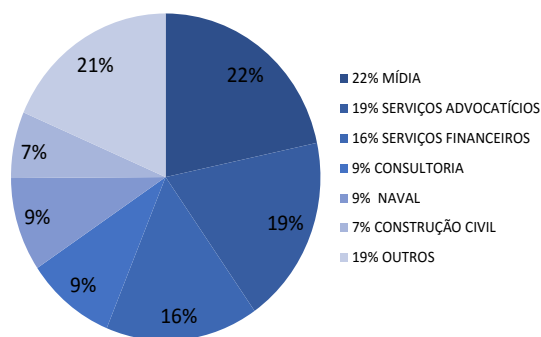
Reserva de Contingência: No final de Novembro/2018, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 830.920,00

## Locatários

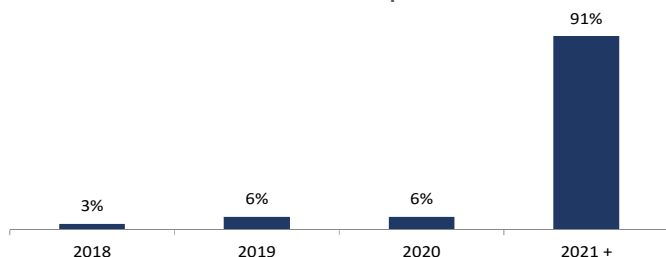
### Receita Potencial Mensal



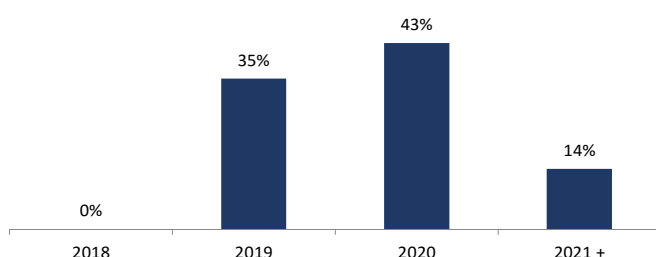
### Sector de Ocupação em Percentual da ABL



### Vencimento dos Contratos em percentual da receita



### Revisional dos Contratos em percentual da receita<sup>iii</sup>



### Mês de reajuste em percentual da receita<sup>ii</sup>

| JAN | FEV | MAR | ABR | MAI | JUN | JUL | AGO | SET | OUT | NOV | DEZ |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 12% | 0%  | 20% | 0%  | 0%  | 25% | 16% | 19% | 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    | Vago         | 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  |                           |        |           |

|                |              |
|----------------|--------------|
| <b>Total</b>   | <b>1.453</b> |
| <b>Ocupada</b> | <b>1.257</b> |

|                |              |
|----------------|--------------|
| <b>Total</b>   | <b>1.421</b> |
| <b>Ocupada</b> | <b>521</b>   |

|                |              |
|----------------|--------------|
| <b>Total</b>   | <b>1.294</b> |
| <b>Ocupada</b> | <b>1.019</b> |

|                |              |
|----------------|--------------|
| <b>Total</b>   | <b>1.549</b> |
| <b>Ocupada</b> | <b>1.549</b> |

|                |              |
|----------------|--------------|
| <b>Total</b>   | <b>1.595</b> |
| <b>Ocupada</b> | <b>1.201</b> |

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| <b>SP</b>       |              |
| <b>Total</b>    | <b>1.453</b> |
| <b>Ocupada</b>  | <b>1.257</b> |
| <b>Vacância</b> | <b>13%</b>   |

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| <b>RJ</b>       |              |
| <b>Total</b>    | <b>5.859</b> |
| <b>Ocupada</b>  | <b>4.290</b> |
| <b>Vacância</b> | <b>26%</b>   |

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| <b>Total (SP + RJ)</b> |              |
| <b>Total</b>           | <b>7.312</b> |
| <b>Ocupada</b>         | <b>5.547</b> |
| <b>Vacância</b>        | <b>24%</b>   |

<sup>I</sup> 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.

<sup>ii</sup> 100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

<sup>iii</sup> 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 – Dezembro 2018

## Distribuição

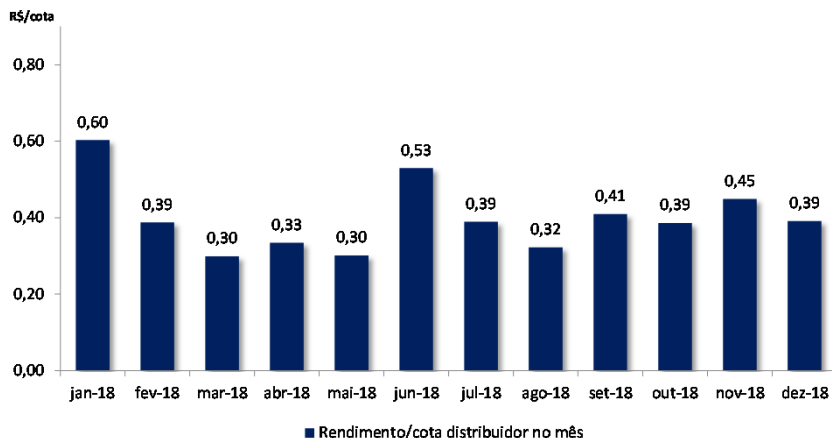
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 07/12/2018

Data de pagamento: 14/12/2018

Rendimento: R\$ 0,391295606

Mês de referência: Novembro/2018



## Mercado Secundário

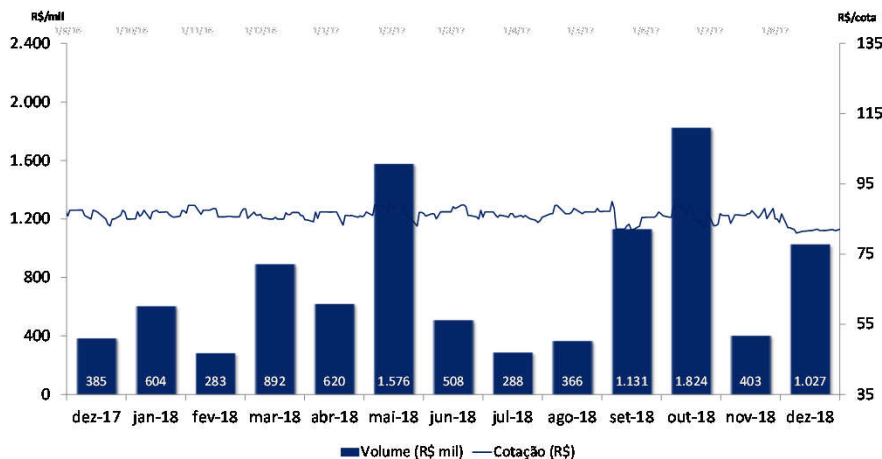
As cotas do FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11) são negociadas no mercado de bolsa da B3-Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de Dezembro

Cotas negociadas: 14.085

Cotação de fechamento: R\$ 74

Volume: R\$ 1.026.982,33



## 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](http://www.argucia.com.br)

[atendimento@argucia.com.br](mailto:atendimento@argucia.com.br)

Telefone: (21) 2128-5500

