

# FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Informativo Mensal – Julho 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\$ 93.167.131,58

**Valor Patrimonial por Cota:** R\$ 93,31597055

**Quantidade de Cotistas:** 1.393

**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>1</sup>

- **Gestão:** 0,20% a.a. sobre o valor de mercado do Fundo<sup>1</sup>

**Remuneração do Representante dos Cotistas:** R\$ 5.000,00/mês<sup>11</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>



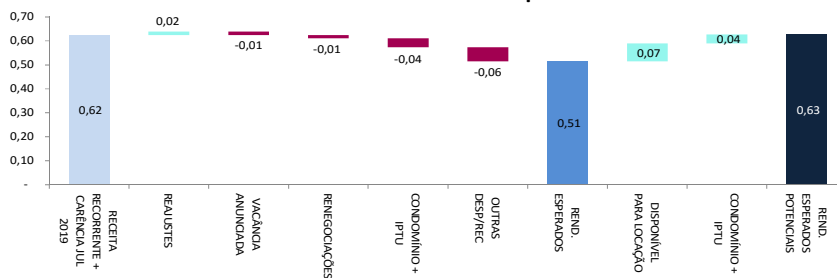
## Comentários do Gestor e Informações Gerais

A distribuição de rendimentos em julho de 2019 foi de R\$ 0,335483 por cota (mês de referência: junho/2019). No mês, a distribuição foi impactada negativamente e de forma não recorrente, em aproximadamente R\$0,05 por cota, em sua maior parte devido a negociações comerciais previamente informadas. Este impacto deve ter seu efeito total finalizado em agosto de 2019 (mês referência: julho/2019).

Em 26/07/2019 foi publicado fato relevante sobre a celebração de novo Contrato de Locação com a EXXONMOBIL EXPLORAÇÃO BRASIL LTDA, referente às salas 2103, 2104, 2105, 2106 e 2107, totalizando 899,71 m<sup>2</sup> do 21º andar da Torre do Rio Sul. O contrato possui prazo de 5 anos de duração, início em 19/07/2019 e condições comerciais em linha com o praticado no mercado e na região. A celebração deste novo contrato pelo Fundo, com um relevante player mundial da indústria de petróleo, reforça ainda mais a qualidade dos seus inquilinos, aumenta sua exposição neste importante e aquecido segmento, além de realçar o posicionamento de destaque dos seus ativos e da Torre do Rio Sul no mercado de lajes corporativas no Rio de Janeiro. Com esta nova locação, a ocupação dos imóveis do Fundo na Torre do Rio Sul atinge 88,57% e a ocupação total dos imóveis do Fundo atinge 90,84%. Adicionalmente, em evento subsequente em 07/08/2019, foi publicado fato relevante informando ao mercado que, após tratativas assertivas para recuperação do montante total devido em aberto, a A5 GESTÃO DE INVESTIMENTOS LTDA regularizou a totalidade dos débitos em atraso de aluguéis, condomínios e IPTUs, bem como de multa, juros e correção monetária devidos conforme o Contrato de Locação, acrescidos dos honorários advocatícios despendidos no processo e recomposição da garantia.

A formação dos rendimentos esperados e rendimentos potenciais esperados para os próximos 12 meses pode ser representada pelo gráfico ao lado<sup>V</sup>. Acreditamos fortemente no potencial de locação dos ativos do fundo no curto prazo e no seu potencial de valorização de médio e longo prazo.

**Rendimento Potencial Mensal Esperado em 12 meses<sup>V</sup>**



<sup>1</sup> Observando o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 corrigido pelo IGPM, apurado a partir de 04/10/2017. <sup>11</sup> Observando o valor mínimo mensal de R\$ 6.500,00 corrigido pelo IGPM, apurado a partir de 04/10/2017.

<sup>V</sup> Atualizado anualmente pelo IGPM, a partir da data de eleição. <sup>IV</sup> Exceto a sala 2708. <sup>V</sup> 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

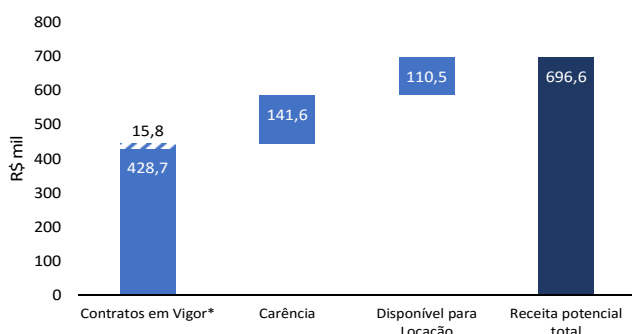
Informativo Mensal – Julho 2019

	nov/18	dez/18	jan/19	fev/19	mar/19	abr/19	mai/19	jun/19
<b>Receitas</b>	<b>572.531</b>	<b>605.882</b>	<b>579.778</b>	<b>560.208</b>	<b>575.609</b>	<b>611.153</b>	<b>584.510</b>	<b>440.029</b>
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-	-	-
Operacionais	563.904	599.600	571.999	553.067	568.983	602.633	573.274	433.449
Financeiras	8.627	6.282	7.779	7.141	6.626	8.519	11.235	6.580
<b>Despesas</b>	<b>(135.471)</b>	<b>(102.170)</b>	<b>(256.363)</b>	<b>(148.070)</b>	<b>(152.648)</b>	<b>(145.992)</b>	<b>(146.656)</b>	<b>(146.066)</b>
Reserva de contingência	-	-	(22.744)	-	-	-	-	-
<sup>1</sup> Ajustes	4.715	8.483	15.251	(9.376)	10.458	(12.817)	(42.058)	(25.324)
<b>Resultado Líquido</b>	<b>441.774</b>	<b>512.195</b>	<b>315.922</b>	<b>402.761</b>	<b>433.420</b>	<b>452.344</b>	<b>395.796</b>	<b>268.640</b>

Reserva de Contingência: No final de Junho/2019 a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 853.663,99

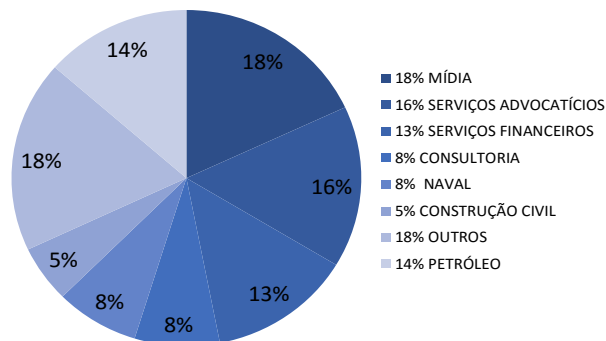
## Locatários

### Receita Potencial Mensal

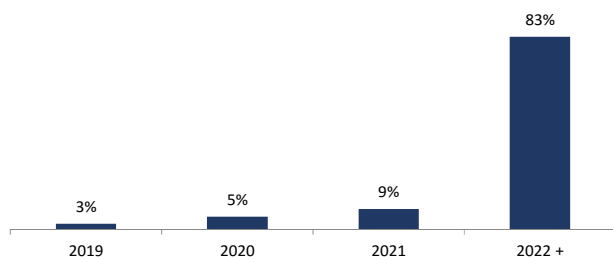


\* Vacância anunciada destacada

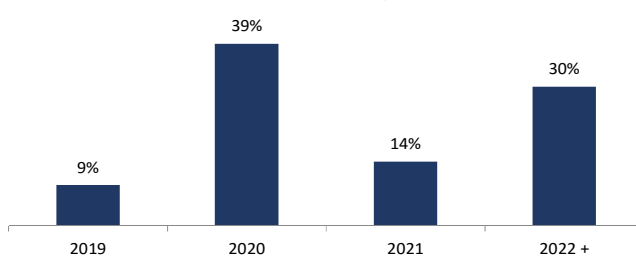
### Setor de Ocupação em Percentual da ABL



### 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
10%	0%	17%	2%	0%	18%	15%	17%	2%	9%	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	ODFJELL	2804	134	TRENCH ROSSI	4004	197	Vago
1501	196	BOAT SHOW SP	2105	276	EXXONMOBIL	2705	276	Vago	2805	242	TRENCH ROSSI	4005	197	Vago
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	1.019

Total	1.549
Ocupada	1.549

Total	1.595
Ocupada	1.201

SP	
Total	1.453
Ocupada	1.453
Vacância	0%

RJ	
Total	5.859
Ocupada	5.190
Vacância	11%

Total (SP + RJ)	
Total	7.312
Ocupada	6.642
Vacância	9,2%

<sup>1</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. Revisionais 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 – Julho 2019

## Distribuição

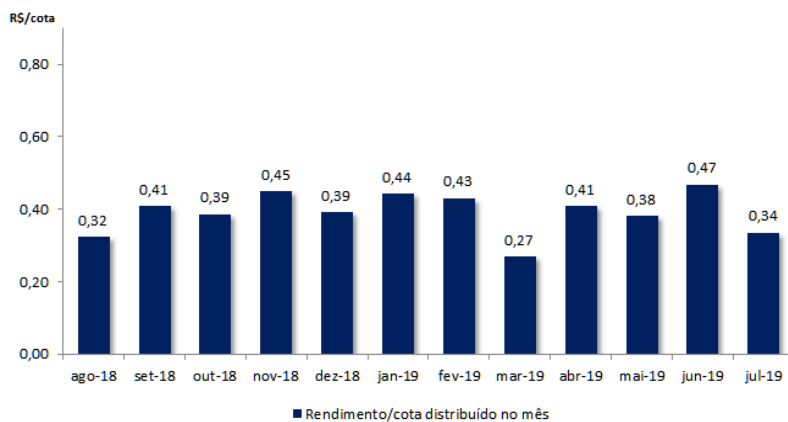
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

**Data base:** 05/07/2019

**Data de pagamento:** 15/07/2019

**Rendimento:** R\$ 0,335483

**Mês de referência:** Junho/2019



## Mercado Secundário

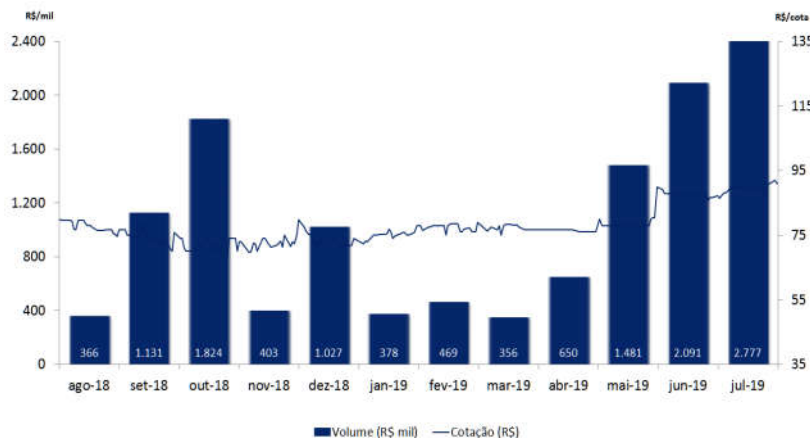
As cotas do FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11) são negociadas no mercado de bolsa da B3-Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de Julho

**Cotas negociadas:** 30.997

**Cotação de fechamento:** R\$ 91,00

**Volume:** R\$ 2.776.888,43



## 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.

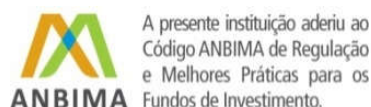
Demais dados: referentes ao mês do relatório

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



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.