

FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11)

Informativo Mensal – Agosto 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\$ 93.088.921,82

Valor Patrimonial por Cota: R\$ 93,23763585

Quantidade de Cotistas: 1.485

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 Fundoⁱ

- **Gestão:** 0,20% a.a. sobre o valor de mercado do Fundoⁱⁱ

Remuneração do Representante dos Cotistas: R\$ 5.000,00/mêsⁱⁱⁱ

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 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): 5.859 m²



Comentários do Gestor e Informações Gerais

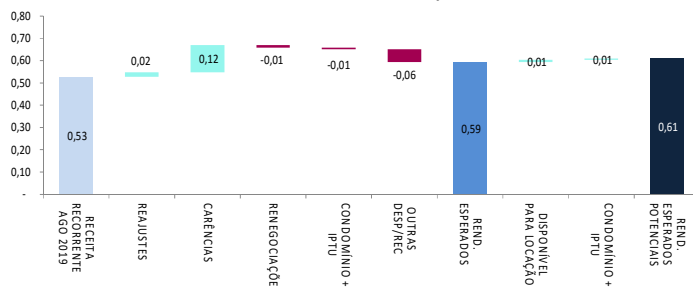
A distribuição de rendimentos em agosto de 2019 foi de R\$ 0,326937 por cota (mês de referência: julho/2019). Conforme anteriormente mencionado, a distribuição no mês foi impactada negativamente e de forma não recorrente em aproximadamente R\$0,06 por cota, em sua maior parte pelo impacto final de negociações comerciais previamente informadas, que encontram-se agora totalmente finalizadas.

O mês de agosto foi, pelo segundo mês consecutivo, muito relevante em atividade comercial para o fundo. Em 05/09/2019 (evento subsequente) foi publicado fato relevante sobre a celebração de novo Contrato de Locação com a HONEYWELL DO BRASIL LTDA, referente às salas 4004 e 4005, totalizando 394,54 m² do 40º andar da Torre do Rio Sul. O contrato possui prazo de 5 anos de duração, início em 01/08/2019 e condições comerciais em linha com o praticado no mercado e na região. Adicionalmente, foi formalizado um aditivo com a NAVAL GROUP BR SISTEMAS DE DEFESA LTDA, com ajustes nas condições comerciais das locações já existentes e a locação de área adicional de 275,63 m², referente a sala 2705 da Torre do Rio Sul, também em linha com o praticado no mercado e na região. Com estas novas locações, a ocupação dos imóveis do Fundo na Torre do Rio Sul atinge 97,84% e a ocupação total dos imóveis do Fundo atinge 98,27%.

O Comitê de Investimentos entende que as novas locações representam um marco importante, concluindo com sucesso o primeiro objetivo definido pela nova estrutura de gestão, de reduzir a vacância do fundo. Assim, é esperado que ao longo dos próximos 12 meses a distribuição de rendimentos seja positivamente impactada, de forma gradual, na medida em que os novos contratos superem os períodos de carência, como representado pelo gráfico ao lado^v.

Após um ciclo de novas locações e revisionais concluído, acreditamos que o fundo está bem posicionado para se beneficiar de um ciclo econômico mais favorável e confiantes no potencial de valorização de seus ativos. Ao mesmo tempo, continuamos trabalhando em gerar valor de curto, médio e longo prazo para o fundo.

Rendimento Potencial Mensal Esperado em 12 meses^v



ⁱ Observando o valor mínimo mensal de R\$20.000,00 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. ^v 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

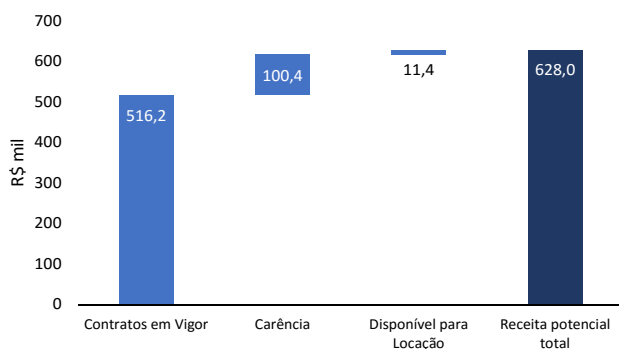
Informativo Mensal – Agosto 2019

| | dez/18 | jan/19 | fev/19 | mar/19 | abr/19 | mai/19 | jun/19 | jul/19 |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Receitas | 605.882 | 579.778 | 560.208 | 575.609 | 611.153 | 584.510 | 440.029 | 491.351 |
| Receita Mínima Garantida | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Operacionais | 599.600 | 571.999 | 553.067 | 568.983 | 602.633 | 573.274 | 433.449 | 483.719 |
| Financeiras | 6.282 | 7.779 | 7.141 | 6.626 | 8.519 | 11.235 | 6.580 | 7632,21 |
| Despesas | (102.170) | (256.363) | (148.070) | (152.648) | (145.992) | (146.656) | (146.066) | (209.330) |
| Reserva de contingência | - | (22.744) | - | - | - | - | - | 15.057 |
| ¹ Ajustes | 8.483 | 15.251 | (9.376) | 10.458 | (12.817) | (42.058) | (25.324) | 63.153 |
| Resultado Líquido | 512.195 | 315.922 | 402.761 | 433.420 | 452.344 | 395.796 | 268.640 | 360.231 |

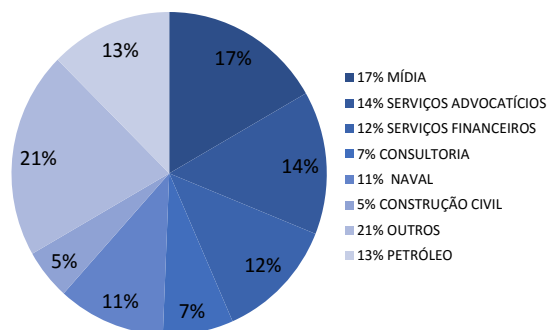
Reserva de Contingência: No final de Julho/2019 a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 838.606,99

Locatários

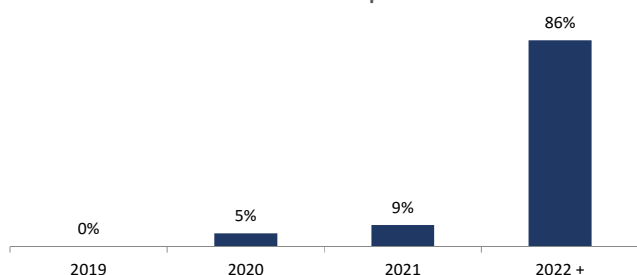
Receita Potencial Mensal



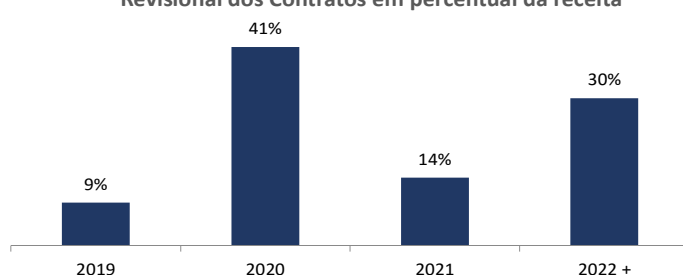
Setor de Ocupação em Percentual da ABL



Vencimento dos Contratos em percentual da receita



Revisional dos Contratos em percentual da receitaⁱⁱⁱ


 Mês de reajuste em percentual da receitaⁱⁱ

| JAN | FEV | MAR | ABR | MAI | JUN | JUL | AGO | SET | OUT | NOV | DEZ |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 10% | 0% | 18% | 2% | 0% | 18% | 11% | 31% | 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 | Vago | 2804 | 134 | TRENCH ROSSI | 4004 | 197 | HONEYWELL |
| 1501 | 196 | BOAT SHOW SP | 2105 | 276 | EXXONMOBIL | 2705 | 276 | NAVAL GROUP | 2805 | 242 | TRENCH ROSSI | 4005 | 197 | HONEYWELL |
| 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 | 1.167 |

| | |
|---------|-------|
| Total | 1.549 |
| Ocupada | 1.549 |

| | |
|---------|-------|
| Total | 1.595 |
| Ocupada | 1.595 |

| SP | |
|----------|-------|
| Total | 1.453 |
| Ocupada | 1.453 |
| Vacância | 0% |

| RJ | |
|----------|-------|
| Total | 5.859 |
| Ocupada | 5.732 |
| Vacância | 2,2% |

| Total (SP + RJ) | |
|-----------------|-------|
| Total | 7.312 |
| Ocupada | 7.185 |
| Vacância | 1,7% |

¹ 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. Revisão não exercida 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 – Agosto 2019

Distribuição

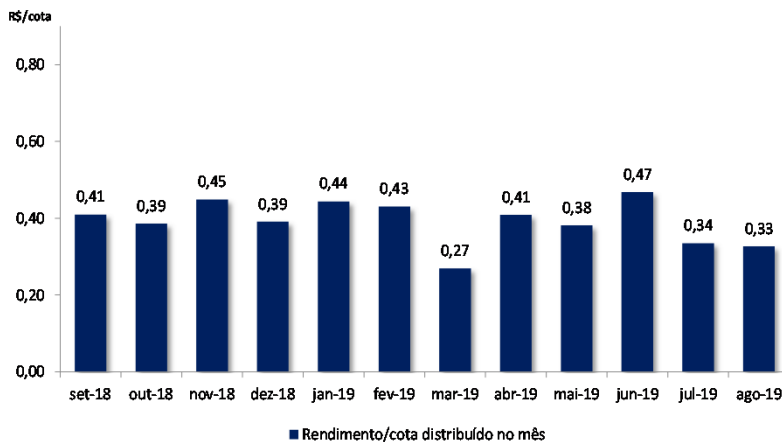
O Fundo deverá distribuir aos seus cotistas, no mínimo, 95% dos resultados auferidos, apurados segundo regime de caixa. O resultado auferido num determinado período será distribuído, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita, a título de antecipação dos resultados a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

Data base: 07/08/2019

Data de pagamento: 14/08/2019

Rendimento: R\$ 0,326937

Mês de referência: Julho/2019



Mercado Secundário

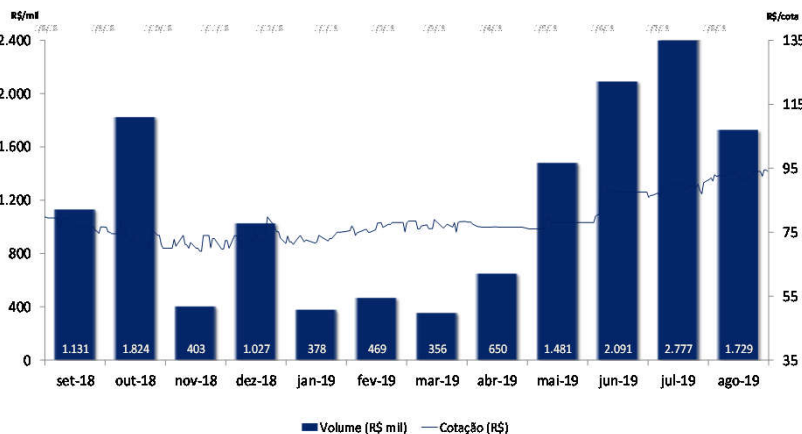
As cotas do FII BM Brascan Lajes Corporativas (BMLC11) são negociadas no mercado de bolsa da B3-Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de Agosto

Cotas negociadas: 18.786

Cotação de fechamento: R\$ 94,00

Volume: R\$ 1.728.812,40



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.

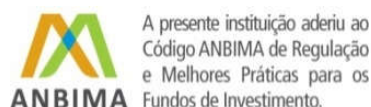
Demais dados: referentes ao mês do relatório

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



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.