



Fundo de Investimento Imobiliário
FII VBI FL 4440
(FVBI11)

Informativo Mensal Setembro 2020

Informações



Objeto e Perfil do Fundo

Investimento em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de imóveis comerciais, prontos ou em construção, ou outros tipos de imóveis onde poderão ser desenvolvidos empreendimentos comerciais, localizados em grandes centros comerciais, shopping centers, avenidas ou ruas de grande movimento com a finalidade de venda, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície das unidades comerciais.

- [Fato Relevante de Venda do Imóvel](#)
- [Pagamento de Amortização Parcial e Rendimento](#)
- [Fato Relevante Formulário Custo Médio](#)
- [Comunicado ao Mercado \(Dúvidas dos Cotistas\)](#)
- [Pagamento do saldo remanescente dos lucros resultantes da venda do Imóvel](#)

i observando o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 atualizado pelo IGP-M. A Taxa de administração também é composta pelo valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, referentes aos serviços de escrituração, conforme previsto em regulamento.

ii O consultor de Investimentos fará jus a uma taxa de performance equivalente a 10% sobre o excedente de rentabilidade de 6% a.a. nominal, reajustado anualmente pelo IGP-M, a ser paga semestralmente, desde que a rentabilidade líquida paga ao investidor supere o mínimo de 9% a.a., calculado sobre o valor da Oferta. A taxa de performance está prevista no Prospecto do Fundo.

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Início do Fundo
03/06/2011

Quantidade de Emissões
2

Administrador
BTG Pactual Serviços
Financeiros S.A.

Taxa de Administração
0,17% a.a. sobre o patrimônio líquido ou sobre o valor de mercado caso o Fundo tenha a passado a integrar índices de mercado.ⁱ

Consultor
VBI Real Estate

Taxa de Consultoria
0,17% a.a. sobre o patrimônio líquido + taxa de performanceⁱⁱ

Área Locável do Empreendimento
22.111,73 m²

Cotistas
4.028

Patrimônio Líquido
R\$77.224.567,77

Valor Patrimonial/Cota
R\$35,91

Quantidade de Cotas
2.150.000

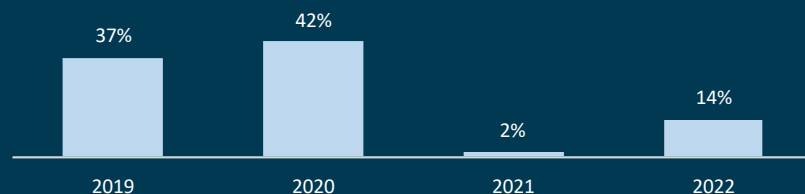
Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

Nota da Administradora

Atualmente o prédio está 100% locado, e estudos de mercado estão sendo realizados para as revisionais dos contratos, visando maximizar a performance do ativo.

A Administradora, juntamente com a Consultora, está trabalhando ativamente para garantir o cumprimento dos contratos durante a pandemia.

Revisional dos Contratos em percentual da área^{i,ii}



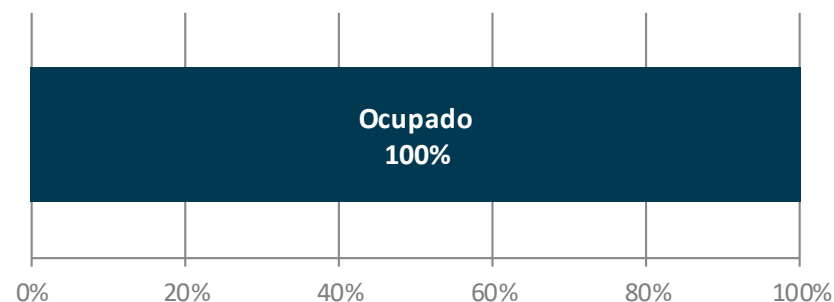
ⁱ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. ⁱⁱ Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contados 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 revistos. Contrato qualificados como o built-to-suit podem prever regramento de revisional diverso do previsto em lei e até mesmo excluir esta possibilidade, o que é regado especificamente em cada contrato desta modalidade.

Mês de reajuste em percentual da área

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
8.4%	2.5%	0%	10%	0%	46.6%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	5.4%	1.3%	6.9%	5.4%	10.6%

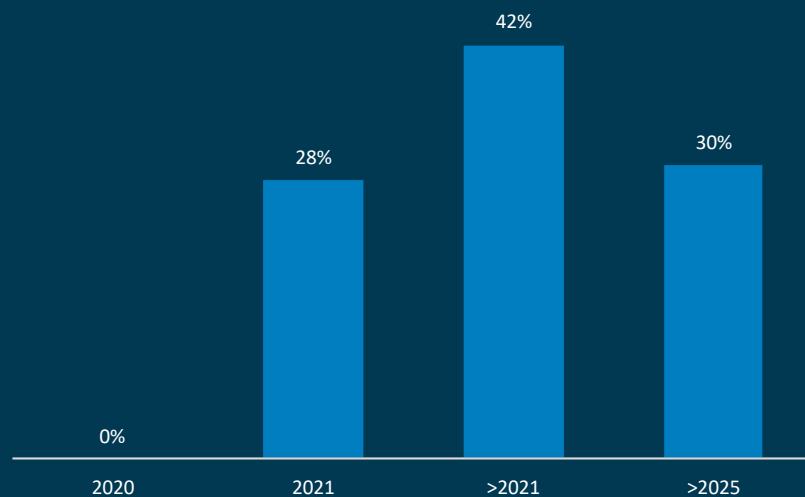
100% da carteira é reajustada pelo IPCA.

Ocupação do Fundo



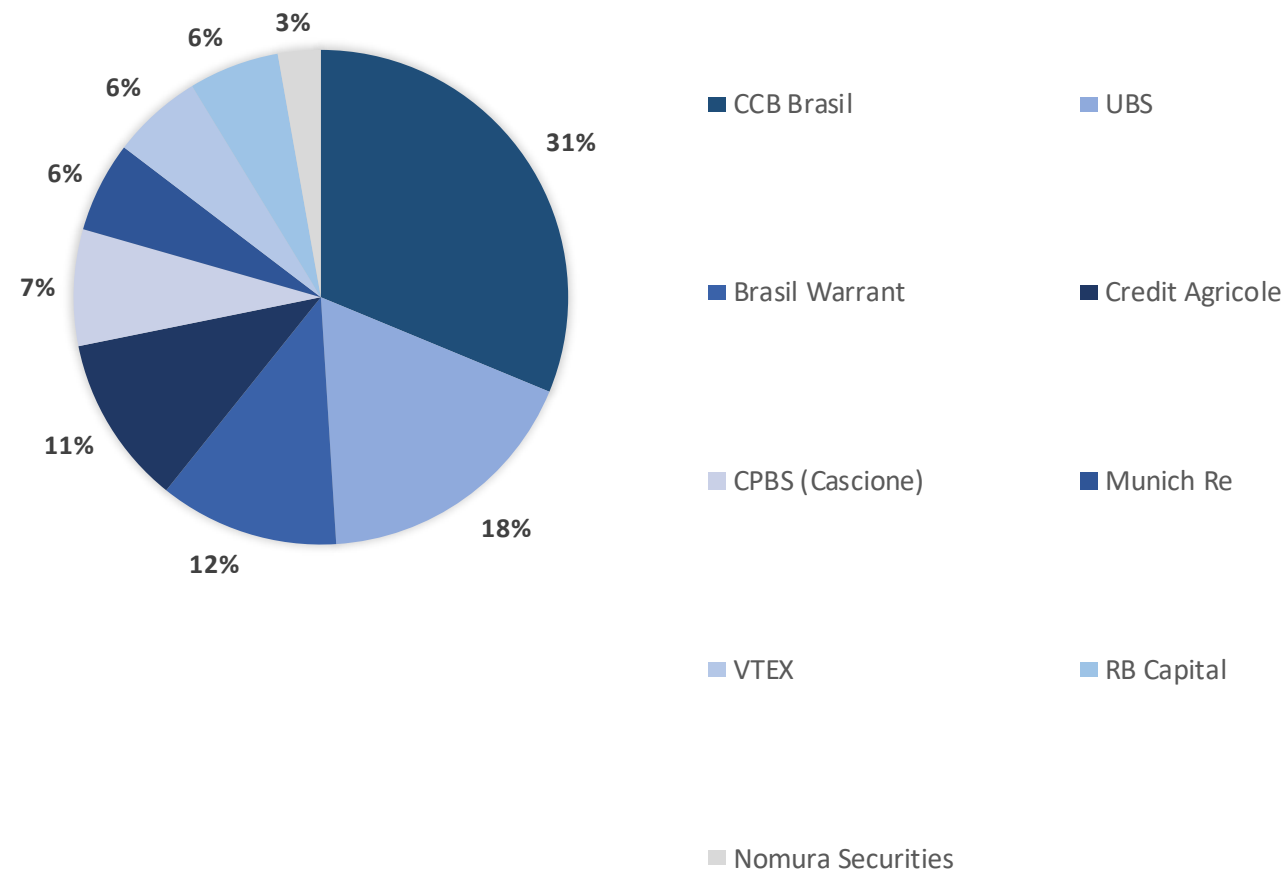
No final do mês de julho/2020, a taxa de ocupação do Fundo foi de 100%.

Vencimento dos contratos em percentual da área



i Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções.

Mês de reajuste em percentual da área



Fotos do Empreendimento



Demonstração de Resultados



	mar/20	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20
Propriedades para Investimento	1.452.594	1.448.038	1.486.308	1.519.664	1.529.902	27.335
Outros Ativos Financeiros	-7.060	-9.174	9.828	4.994	4.629	124.015
Despesas Operacionais	-199.786	-182.371	-111.593	-63.920	-119.568	-111.790
Lucro (prejuízo) líquido no período	1.245.748	1.256.492	1.384.543	1.448.438	1.414.963	39.560
Ajustes ⁱ	28.730	23.300	15.953	1.757	23.903	135.999.525
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	-
Resultado Líquido	1.274.479	1.279.792	1.400.496	1.450.195	1.438.866	137.095.188

i Ajustes referentes as despesas operacionais

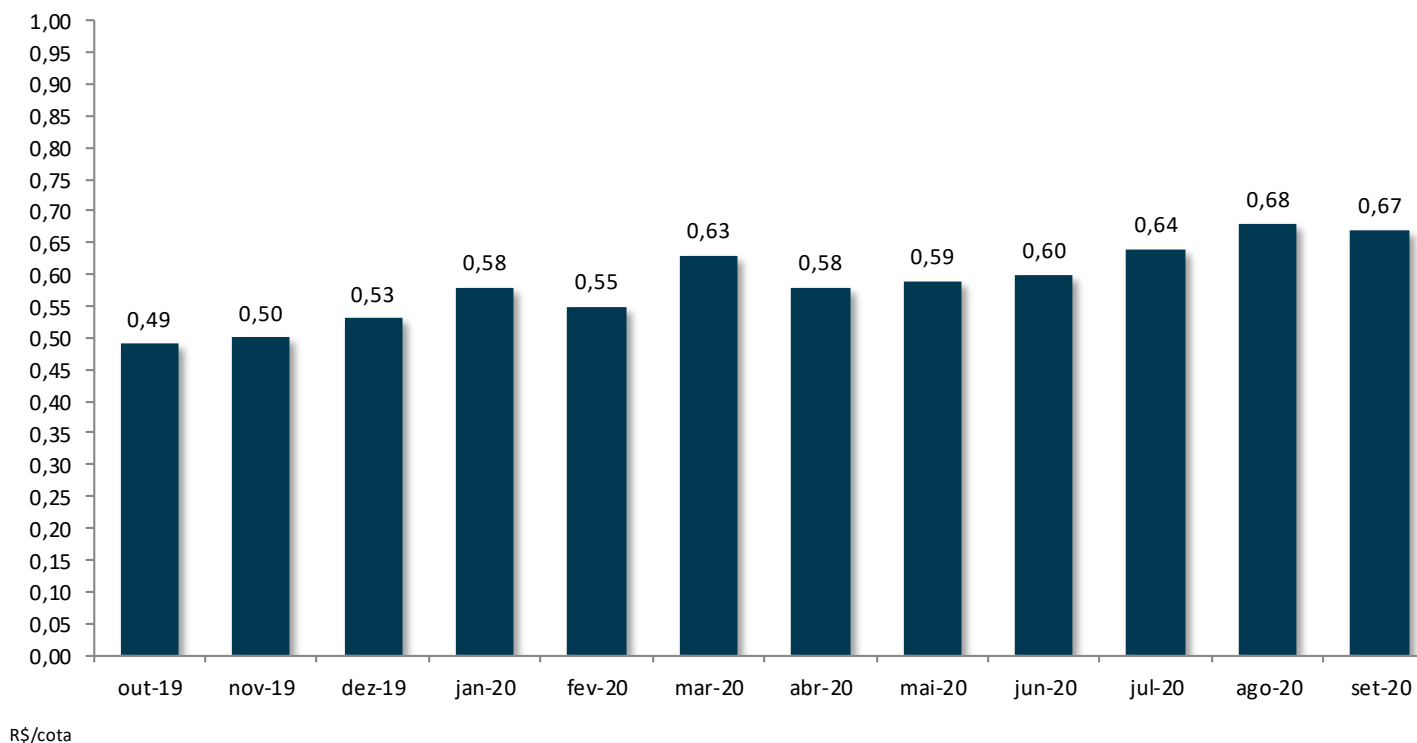
Reserva de Contingência: No final do mês de Agosto/2020, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.345.768,55.

Distribuição Mensal

O Fundo distribuirá aos cotistas, até o 10º dia útil de cada mês, a título de antecipação dos resultados a serem distribuídos, a totalidade do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado sob o regime de caixa.

- **Data base: 31/08/2020**
- **Data de pagamento: 08/09/2020**
- **Rendimento: 0,669240139534884**
- **Mês de referência: jul/20**

- [Comunicado ao Mercado \(Dúvidas dos Cotistas\)](#)
- [Pagamento do saldo remanescente dos lucros resultantes da venda do Imóvel](#)



Mercado Secundário

As cotas do FII VBI FL 4440 (FVBI11) são negociadas no Mercado de bolsa na B3 – Brasil, Bolsa e Balcão.

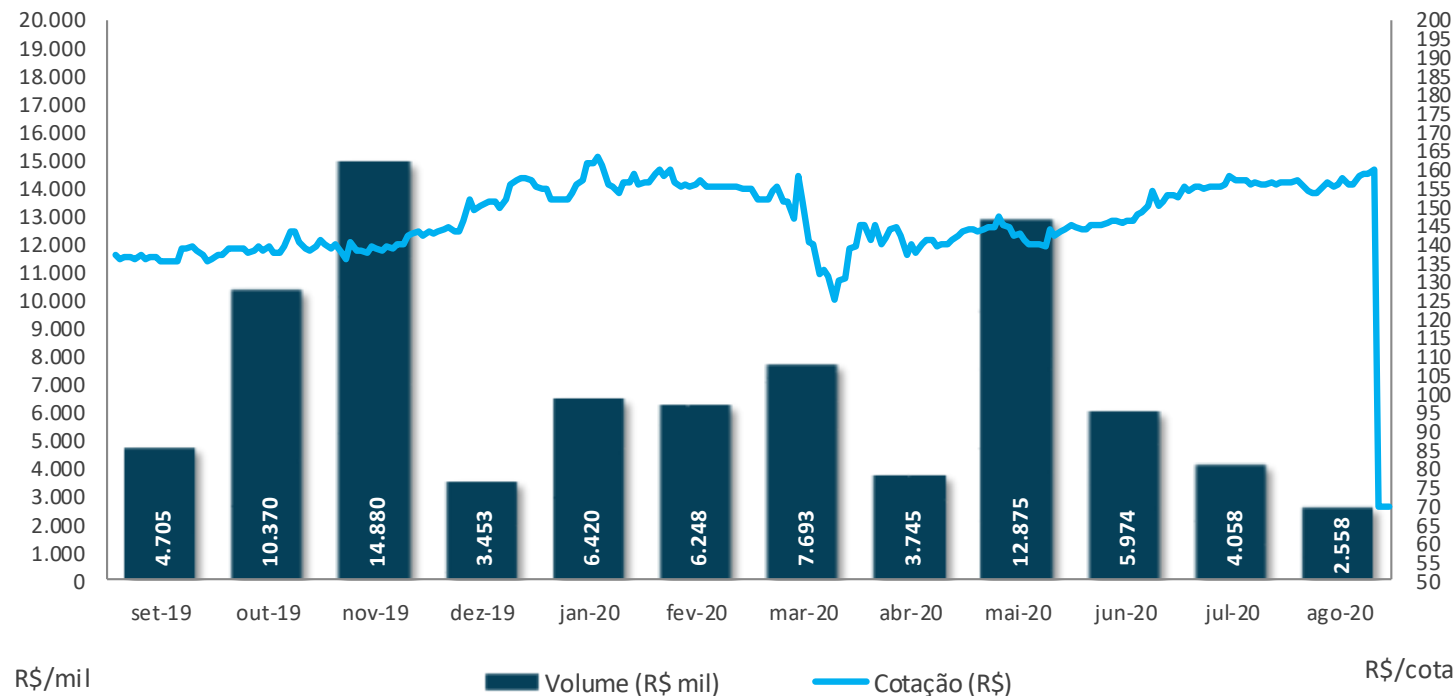
Cotas negociadas: 16.341

Cotação de fechamento: R\$159,71

Volume: R\$2.557.815,93

Mês de referência: ago/20

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Setembro 2020

Updates

02/07/2019 – Realização da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, que aprovou a contratação da NEWMARK GRUBB BRASIL para intermediar a venda do imóvel do Fundo, nos termos da proposta divulgada na Proposta da Administradora.

30/09/2019 – A Administradora e a Consultora estão trabalhando ativamente na comercialização do único andar vago do Imóvel.

16/10/2019 – Convocação da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada no dia 01/11/2019 às 15:00, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477 – 14º andar. Divulgação da Proposta da Administradora.

01/11/2019 – Realização da AGE e divulgação do Sumário da Assembleia Geral Extraordinária, que foi suspensa até o dia 08/11/2019, data que será retomada.

07/11/2019 – Divulgação de Comunicado ao Mercado, em complemento a AGE instalada e suspensa no dia 01/11/2019 sobre a taxa de performance da consultora imobiliária do Fundo.

08/11/2019 – Divulgação do Resumo da Ata e Ata da Assembleia Geral Extraordinária que deliberou a rejeição da venda do Imóvel.

24/01/2020 – Divulgação de Fato Relevante do novo contrato de locação com o UBS Brasil Serviços de Assessoria Financeira LTDA, que irá reduzir a vacância do imóvel para 0%.

12/02/2020 – Divulgação de Fato Relevante, sobre o recebimento da Proposta de Aquisição da totalidade da fração ideal do Imóvel, cujo inteiro teor se encontra no Anexo I deste Fato Relevante, enviada pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda. Adicionalmente, em complemento ao Comunicado ao Mercado divulgado no dia 22 de janeiro de 2020, informamos que a convocação da Assembleia Geral Extraordinária está na fase final de análise e validação, sendo que a aceitação da Proposta pelo Fundo será inserida nos temas da ordem do dia.

Links Úteis:ⁱ

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

ⁱ:Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

Updates

05/03/2020 – Divulgação da Ata da AGE foi aprovada a Venda do Imóvel, nos Termos da Proposta de Aquisição, com a subsequente dissolução e liquidação do Fundo.

13/05/2020 - Em Fato Relevante divulgamos o comunicado enviada à Administradora pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71, consultor especializado do Fundo, contendo a solicitação de prorrogação das condições para alienação do Imóvel, nos termos da proposta de aquisição aprovada em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas Realizada em 05 de março de 2020 (“Proposta de Aquisição”), observadas as demais condições previstas na referida comunicação (“Solicitação de Prorrogação”), foi devidamente analisada e validada pela Administradora.

12/06/2020 – Ata de Assembleia a matéria colocada em deliberação, restou aprovada, mediante o voto favorável de Cotistas representando, aproximadamente, 47,82%.

21/08/2020 – Fato Relevante em complemento à Assembleia Geral Extraordinária realizada por meio do procedimento de consulta formal concluído em 12 de junho de 2020, na qual foi aprovada a venda pelo Fundo da totalidade de sua participação, ou seja, de 50% (cinquenta por cento), do imóvel Edifício Faria Lima 4440, localizado na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 4440, São Paulo/SP (“Imóvel”), nos termos da proposta enviada pela VBI Real Estate Gestão de Carteiras Ltda, com a subsequente dissolução e liquidação do Fundo.

31/08/2020 – Os cotistas devem informar o seu respectivo Custo Médio exclusivamente por meio do preenchimento do formulário online (“Formulário Online”) até o dia 30/09/2020.

Link do formulário:

https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSf8L64v4qeesxq0IPXPGnkXiLnkIViCzi m9fpFd_SB1mHmoJg/viewform

14/09/2020 – Comunicado ao Mercado Com o intuito de esclarecer possíveis dúvidas dos Cotistas referente ao processo de informar seu Custo Médio, para fins de recolhimento de imposto de renda sobre o ganho de capital, a Administradora consolidou os seguintes questionamentos.



Links Úteis:

- [Site da Administradora](#)
- [B3 - FII's listados](#)
- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

i:Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, na forma da regulamentação aplicável.

A administradora recomenda a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos.

Ademais, documentos como Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado, Relatórios, Convocações e Atas estão disponíveis no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e da Administradora.

Dúvidas Liquidação - FVBI

Com o intuito de esclarecer possíveis dúvidas dos Cotistas referente ao processo de informar seu Custo Médio, para fins de recolhimento de imposto de renda sobre o ganho de capital, a Administradora consolidou os seguintes questionamentos:

1- É obrigação do investidor informar o custo médio?

Sim, conforme o Artigos 16, §3º, e 37, §§ 3º e 4º, da Instrução Normativa nº 1.585 de 2015, emitida pela Receita Federal do Brasil: (i) é responsabilidade do administrador do fundo de investimento imobiliário realizar o cálculo e a retenção de imposto de renda sobre o ganho verificado por ocasião do resgate de cotas; e (ii) para que seja possível realizar o referido cálculo, essa norma nos obriga a exigir a apresentação do respectivo comprovante de custo das cotas.

2- O que é o custo médio e como informá-lo?

Em relação ao cálculo do custo médio, este é aritmético. Para obtê-lo, o investidor deve (I) somar todos os valores que foram pagos na aquisição ou integralização das cotas que detém, (II) dividir o resultado da soma obtida pelo número de cotas detidas e, (III) do resultado da divisão, abater o montante de R\$ 60,05, que corresponde ao valor por cota parcialmente amortizado do Fundo, conforme divulgado por meio do Fato Relevante de 21 de agosto de 2020.

- I. Soma do valor pago pelas cotas atualmente detidas
- II.
$$\text{Valor do Custo médio} = \frac{\text{Soma do valor pago pelas cotas atualmente detidas}}{(\text{Número de cotas atualmente detido})}$$
- III. Valor a ser informado no formulário = Valor do Custo médio – 60,05

O valor correspondente ao item I, em geral, pode ser encontrado por meio de notas de corretagem de aquisição das cotas do Fundo ou do valor que consta na Declaração de Imposto de Renda do investidor, na linha que lhe corresponda na ficha de “Bens e Direitos”.

Caso suas cotas estejam custodiadas junto à B3 através de uma corretora, sugerimos que entre em contato com sua corretora para obter informações sobre o valor pago pelas suas cotas.

Ressaltamos que o controle do custo médio e demais movimentações é de responsabilidade do investidor junto à sua corretora.

Dúvidas Liquidação - FVBI

3- O que ocorre se o custo médio não for informado pelo cotista?

Caso a Administradora não receba o Formulário Online com o Custo Médio, o cotista terá o preço ou custo de aquisição de suas cotas considerado como equivalente à menor cotação histórica das cotas em mercado de bolsa (“Menor Cotação Histórica”), isto é, o valor de R\$ 60,05 (sessenta reais e cinco centavos) por cota (equivalente ao preenchimento do campo “Custo Médio” do Formulário Online como “zero”).

Informamos que todos os documentos dos Fundos são disponibilizados tanto em nosso site quanto na página dos Fundos na B3. Os cotistas podem ter acesso a todas as informações tempestivamente acessando nossos canais oficiais de divulgação.

Site da Administradora: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

Site da B3: <http://www.b3.com.br>

4- É possível anexar mais de um documento ao formulário?

Sim, o formulário permite que se seja anexado mais de um documento de identificação, a Administradora ressalta que somente serão aceitas cópias que contenham a digitalização de ambos os lados do documento (frente e verso) e tenham boa qualidade digital para que as informações do investidor estejam legíveis. Não serão aceitos documentos ilegíveis e com baixa resolução. Mais informações sobre a documentação a ser enviada podem ser encontrados no Fato Relevante divulgado em 31/08/2020.

5- Pode ser utilizado o mesmo e-mail para CPFs diferentes?

O formulário deve ser submetido individualmente por CPF com um único e-mail de contato. Não é possível utilizar o mesmo endereço de e-mail para enviar múltiplos formulários.

6. Pode ser utilizado qualquer domínio de e-mail?

O e-mail informado dentro do formulário online pode ser de qualquer domínio (“gmail”, “outlook”, corporativos, dentre outros).

Dúvidas Liquidação - FVBI

7- Qual formato de número do Custo Médio devo informar no formulário?

O custo médio deve ser devidamente informado com duas casas decimais e vírgula no formato: XX,XX

Exemplo: 68,35

8- O que ocorre se as informações presentes no formulário não estiverem de acordo com as orientações presentes nos Fatos Relevantes dos dias 21/08/2020 e 31/08/2020?

A Administradora reforça que, caso os documentos apresentados não estejam de acordo com os padrões descritos do Fato Relevante, o cotista terá o preço ou custo de aquisição de suas cotas considerado como equivalente à Menor Cotação Histórica, isto é, o valor de R\$ 60,05 (sessenta reais e cinco centavos) por cota.

Ao finalizar o preenchimento do Formulário Online, os cotistas receberão um e-mail confirmando sua conclusão e entrega.

Por fim, entre os dias 01/10/2020 e 09/10/2020 a Administradora retornará com a devolutiva para cada cotista, informando se o Formulário Online foi preenchido corretamente e aceito, ou se será necessário retificá-lo e/ou complementar a documentação previamente enviada.

Desta forma, a Administradora solicita que os cotistas fiquem atentos à sua caixa de e-mail durante o período destacado acima.

9- Não Consigo vender minha posição na Bolsa.

Conforme Fato Relevante divulgado no dia 21/08/2020 para dar início aos trâmites de liquidação do Fundo, a negociação no mercado de bolsa da B3 – Brasil, Bolsa e Balcão do ticker FVBI11 foi suspensa no final do dia 21/08/2020.

10- Qual o Futuro do Fundo FII FL 4440 (FVBI11)?

Após o pagamento dos valores referente à amortização e ao lucro auferido com a venda do imóvel aos seus cotistas, o FII FL 4440 será liquidado e encerrado. A Administradora reforça que as cotas do FII FL 4440 não serão incorporadas e/ou transformadas em cotas do FII VBI Prime.

Disclaimer



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:

<https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

ri.fundoslistados@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 do 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 de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.



