



Fundo de Investimento Imobiliário
FII VBI FL 4440
(FVBI11)

Informativo Mensal Outubro 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 IGPM. 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

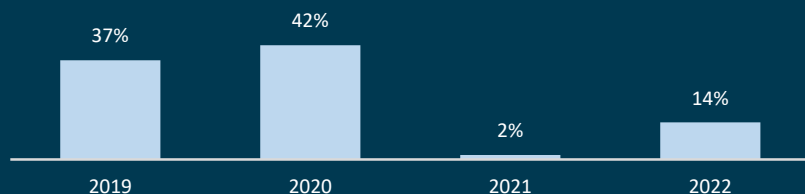
Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

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}



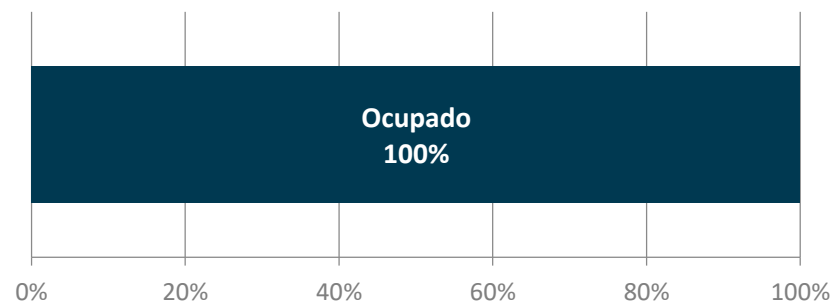
ⁱ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. ⁱⁱ Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contados 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 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%

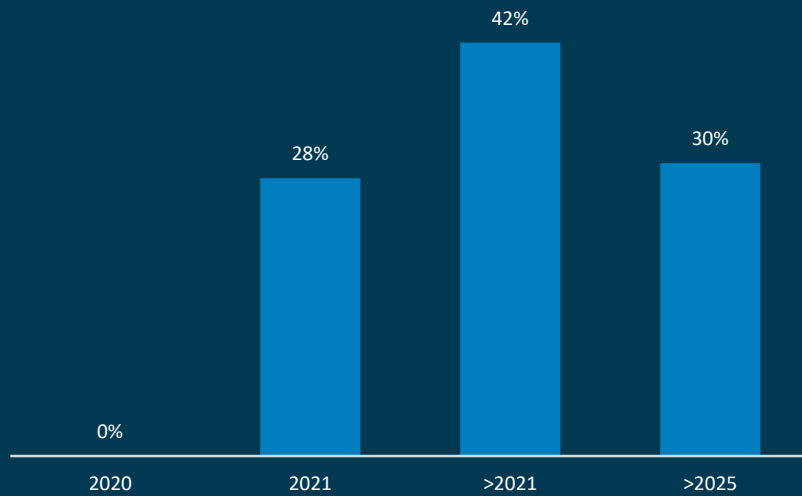
100% da carteira é reajustada pelo IPCA.

Ocupação do Fundo



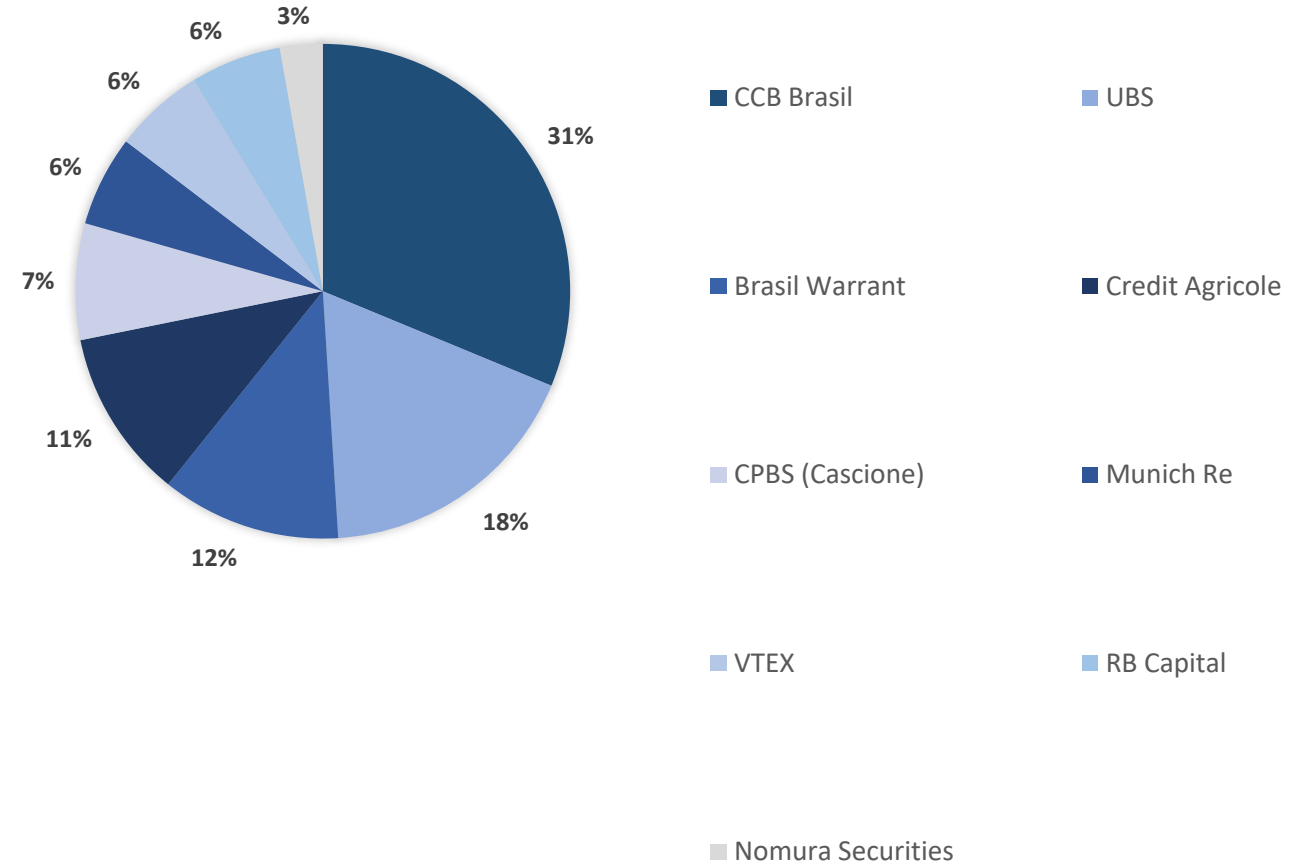
No final do mês de Setembro/2020, a taxa de ocupação do Fundo foi de 100%.

Vencimento dos contratos em percentual da áreaⁱ



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



	abr/20	mai/20	jun/20	jul/20	ago/20	set/20
Propriedades para Investimento	1.448.038	1.486.308	1.519.664	1.529.902	27.335	15.760
Outros Ativos Financeiros	-9.174	9.828	4.994	4.629	124.015	-313.698
Despesas Operacionais	-182.371	-111.593	-63.920	-119.568	-111.790	-109.248
Lucro (prejuízo) líquido no período	1.256.492	1.384.543	1.448.438	1.414.963	39.560	-407.186
Ajustes ⁱ	23.300	15.953	1.757	23.903	135.999.525	2.959
Reserva de Contingência	-	-	-	-	-	0
Resultado Líquido	1.279.792	1.400.496	1.450.195	1.438.866	137.095.188	-404.227

i Ajustes referentes as despesas operacionais

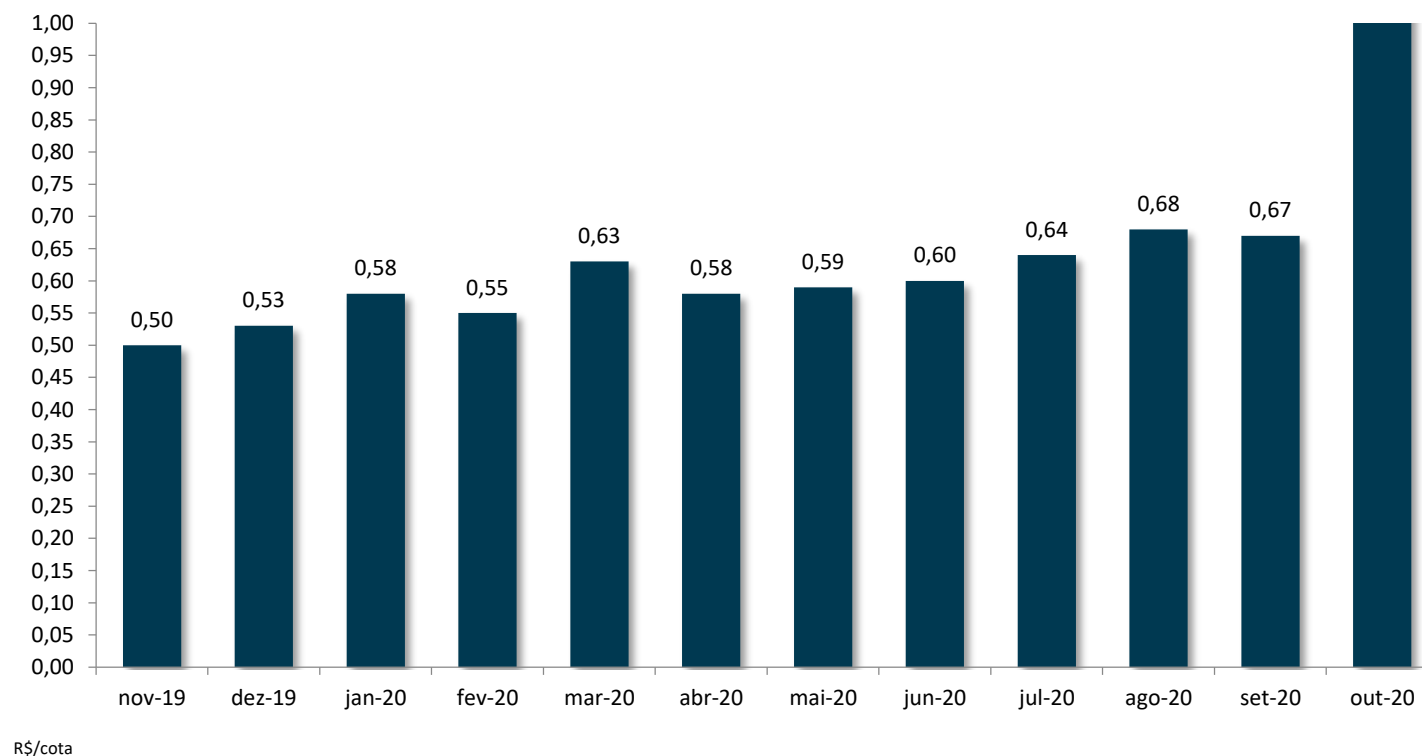
Reserva de Contingência: No final do mês de Setembro/2020, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.345.768,55.

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: 08/09/2020**
- **Data de pagamento: 30/09/2020**
- **Rendimento: 33,76**
- **Mês de referência: ago/20**

- [Comunicado ao Mercado \(Dúvidas dos Cotistas\)](#)
- [Pagamento do saldo remanescente dos lucros resultantes da venda do Imóvel](#)
- [Fato relevante 23/09](#)



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

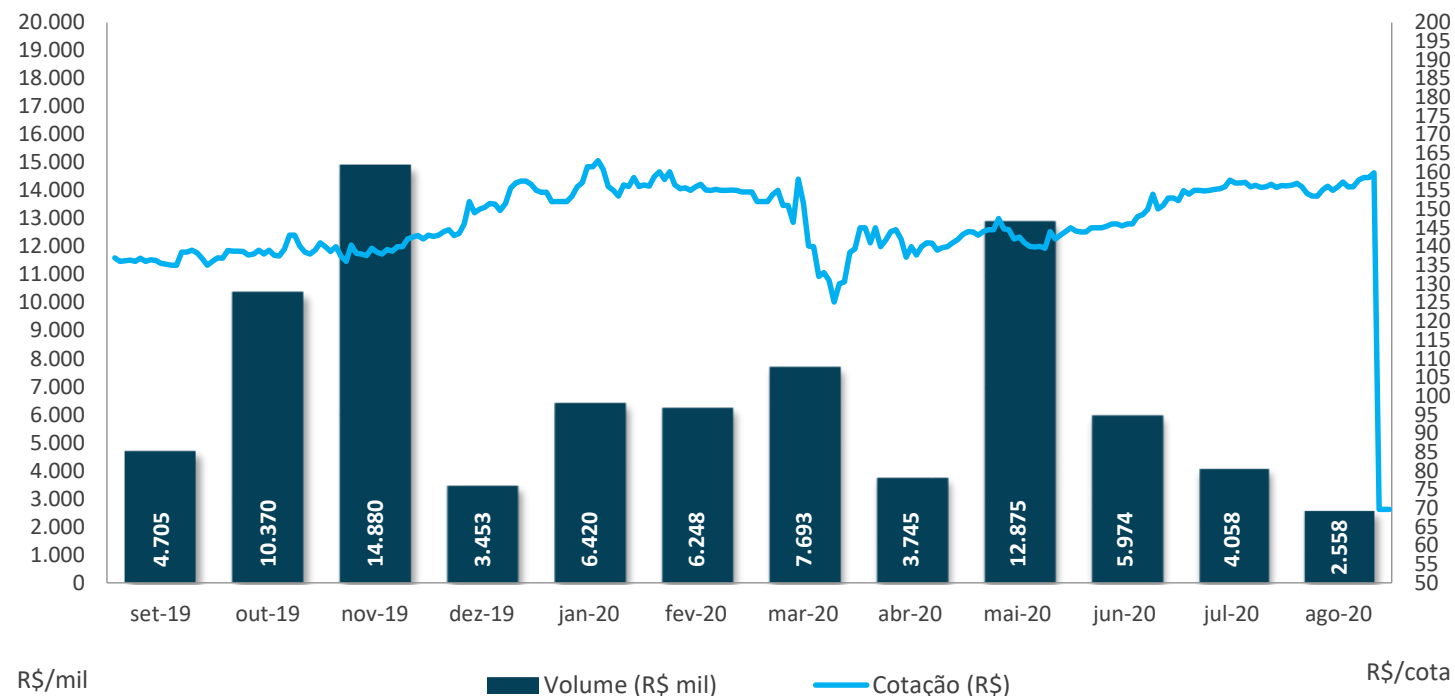
Cotação de fechamento: R\$159,71

Volume: R\$2.557.815,93

Mês de referência: ago/20

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.

Fonte: Economática



Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Informativo Mensal Outubro 2020

Informe de Rendimentos Pessoa Jurídica - 3º Trimestre/2020

Os informes de rendimentos relativos ao 3º Trimestre de 2020 (“Informes de Rendimento”) foram enviados por meio dos Correios, nos endereços cadastrados junto à B3 e ao Escriturador, conforme o prazo regulatório estipulado pela Receita Federal do Brasil;

A Administradora também disponibilizará a segunda via dos Informes de Rendimento eletronicamente através do Portal do Cotista:

www.btgpactual.com/portaldocotista/login

Para todos os cotistas que possuem seu endereço de e-mail cadastrado junto à B3 ou junto ao Escriturador.

O Manual com as instruções de acesso e demais informações referentes ao Portal do Cotista estão disponíveis através do endereço eletrônico: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

Acessar “Documentos”, na sequência “Escrituração de Valores Mobiliários” e então “PORTAL DO COTISTA - MANUAL”.

Fundo	CNPJ
FII ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA	28.737.771/0001-85
FII ANHANGUERA EDUCACIONAL	11.179.118/0001-45
FII BB PROGRESSIVO	07.000.400/0001-46
FII BM BRASCAN LAJES CORPORATIVAS	14.376.247/0001-11
FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND	08.924.783/0001-01
FII BTG PACTUAL CRÉDITO IMOBILIÁRIO	29.787.928/0001-40
FII BTG PACTUAL FUNDO DE CRI	09.552.812/0001-14
FII BTG PACTUAL FUNDO DE FUNDOS	11.026.627/0001-38
FII BTG PACTUAL SHOPPINGS	33.046.142/0001-49
FII BTG PACTUAL LOGISTICA	11.839.593/0001-09
FII CAMPUS FARIA LIMA	11.602.654/0001-01
FII CAPITANIA SECURITIES II	18.979.895/0001-13
FII CENESP	13.551.286/0001-45
FII CEO CYRELA COMMERCIAL PROPERTIES	15.799.397/0001-09
FII CYRELA THERA CORPORATE	13.966.653/0001-71
FII EDIFÍCIO ALMIRANTE BARROSO	05.562.312/0001-02
FII EDIFÍCIO GALERIA	15.333.306/0001-37
FII FLORIPA SHOPPING	10.375.382/0001-91
FII FOF INTEGRAL BREI	33.721.517/0001-29
FII HOSPITAL DA CRIANÇA	04.066.582/0001-60
FII HOSPITAL NOSSA SENHORA DE LOURDES	08.014.513/0001-63
FII HOTEL MAXINVEST	08.706.065/0001-69
FII IRIDIUM RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	28.830.325/0001-10
FII MAUA CAPITAL RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	23.648.935/0001-84
FII MAX RETAIL	11.274.415/0001-70
FII MAXI RENDA	97.521.225/0001-25
FII MOGNO FUNDO DE FUNDOS	29.216.463/0001-77
FII MOGNO HOTEIS	34.197.776/0001-65
FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER	10.869.155/0001-12
FII QUASAR AGRO	32.754.734/0001-52
FII RBR ALPHA MULTIESTRATÉGIA REAL ESTATE	27.529.279/0001-51
FII RBR CREDITO IMOBILIARIO HIGH YIELD	30.166.700/0001-11
FII RBR RENDIMENTO HIGH GRADE	29.467.977/0001-03
FII SHOPPING JARDIM SUL	14.879.856/0001-93
FII SHOPPING WEST PLAZA	09.326.861/0001-39
FII TB OFFICE	17.365.105/0001-47
FII TORRE ALMIRANTE	07.122.725/0001-00
FII TORRE NORTE	04.722.883/0001-02
FII TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS	15.006.267/0001-63
FII V2 PROPERTIES	33.045.581/0001-37
FII VALORA	29.852.732/0001-91
FII VBI FL 4440	13.022.993/0001-44
FII VBI LOGÍSTICO	30.629.603/0001-18
FII XP MALLS	28.757.546/0001-00



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.

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:

- [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/1FAIpQLSf8L64v4qeesxq0IPXPGnkXiLnkIViCzim9fpFd_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.

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, conseqüentemente, 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.



