

GESTÃO DE LOCAÇÕES FL4440

PROPOSTA DE TRABALHO

Preparada para: FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 – FII

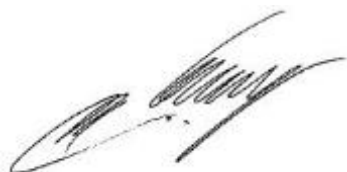


Nós da NEWMARK KNIGHT FRANK BRASIL temos o prazer de apresentar a seguinte proposta de consultoria imobiliária ao BTG PACATUAL, administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 - FII, no intuito de prestar os serviços de gestão de locações da participação do FII no EDIFÍCIO FARIA LIMA 4440 (50%).

Esta proposta toma como partido a necessidade de se minimizar os riscos e maximizar a rentabilidade do imóvel através de estratégias elaboradas pelo time da NEWMARK KNIGHT FRANK BRASIL em alinhamento com o mercado e com o cliente, utilizando de sua ampla linha de serviços e inteligência. Este documento aborda um breve histórico de nossa empresa e o escopo dos serviços a serem desenvolvidos para o atingimento dos objetivos.

A NKF Brasil se coloca à inteira disposição do BTG Pactual para qualquer esclarecimento.

Muito Obrigada.



Marina Cury



OBJETO DA PROPOSTA

FL 4440

AV. BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4440
SÃO PAULO - SP

- Perfil: Corporativo
- Classificação: Triple A
- Certificação: Green Building Leed Gold
- Ano de Construção: 2011
- Área Bruta Locável: 22.111,73 m²
- Participação do Fundo: 50% - Fração Ideal – 11.055,87 m²
- Principais Ocupantes:

 **CRÉDIT AGRICOLE**
CORPORATE & INVESTMENT BANK

NOMURA

 **BARCLAYS**

B

RB CAPITAL

 **UBS**

BW
BRASIL WARRANT
MONETIZATION

CASCIONE
FUNDING PARTNERS

 **VTEX**


China Construction Bank


Munich RE



Newmark Knight Frank é uma das mais confiáveis líderes mundiais de consultoria no mercado imobiliário corporativo, oferecendo produtos e serviços completos para proprietários e ocupantes.

LINHA DE SERVIÇOS

PLATAFORMA ABRANGENTE DA NKF



Representação de
Inquilinos



Investimentos &
Capital Markets



Avaliação &
Consultoria



Representação de
Proprietários



Gerenciamento de
Propriedades



Global Corporate
Services



Consultoria &
Workplace Strategy



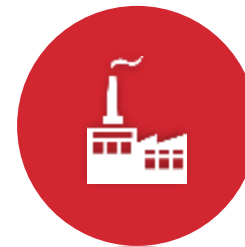
Gerenciamento de
Facilities



Gerenciamento de
Projetos



Serviços no
Varejo



Serviços
Industriais

NKF no Mundo

ALCANCE GLOBAL DA NKF

PRESENÇA GLOBAL. CONHECIMENTO LOCAL

18.000

PROFISSIONAIS

37M

METROS QUADRADOS GERENCIADOS

+480

ESCRITÓRIOS NO MUNDO

\$3.3B

RECEITA



MAIS RÁPIDO CRESCIMENTO DO MUNDO
DAS CONSULTORIAS IMOBILIÁRIAS CORPORATIVAS

A RECEITA DA NKF
CRESCER EXPONENCIALMENTE DESDE 2011

+700 BROKERS
NOS ÚLTIMOS 5 ANOS

RECONHECIMENTO

RANKINGS & PRÊMIOS NO MERCADO IMOBILIÁRIO CORPORATIVO

GLOBAL/NATIONAL

#1

Top Sales Firms
2018



#4

Top Brokerage
Firms 2018



Top **100**

Top Outsourcing
Firms 2018



#2

Top Multifamily
Brokers 2017 by
investment volumen
over \$2.5 M



#2

Top Brokers of
Multifamily
Properties 2018
representing sellers in
deals \$25M+



#4

Top Overall
Brokers 2018
representing sellers in
deals \$25M+



LOCAL

#2

Best Commercial
Real Estate
Property Mgmt
2018



#2

Best Commercial
Real Estate
Tenant Rep
2018



Winner of
16

Deal of the Year
Award in the last 15
years



#1

Commercial Real
Estate Firms
2018



#4

NY's Largest
Commercial
Property
Managers 2019



NKF na América Latina

POR QUE A NEWMARK KNIGHT FRANK?

FAZENDO A ESCOLHA CERTA

Nós conhecemos a América Latina

Cobertura, trajetória,
time regional, expertise
local

Estrutura Única

Abordagem global de
gerenciamento,
operações, consultoria,
transações,
gerenciamento de
projetos e *facilities*

Ferramentas & Tecnologia

Integração entre o
mercado imobiliário e
operação do cliente, &
medição bem-sucedida
para a melhora contínua
da performance de um
portfólio imobiliário

Capital Intelectual

Recursos para fornecer
serviços de consultoria,
otimização dos negócios,
consultoria operacional e
estratégias de ocupação

Nosso time de GCS

Em GCS – Global
Corporate Services –
temos dados e processos
orientados para uma
abordagem diferenciada de
atendimento.

Nosso Centro de Excelência

Equipe incomparável de +44
profissionais, liderando e
desenvolvendo ferramentas,
processos e resultados

Ciclo de vida do CRE

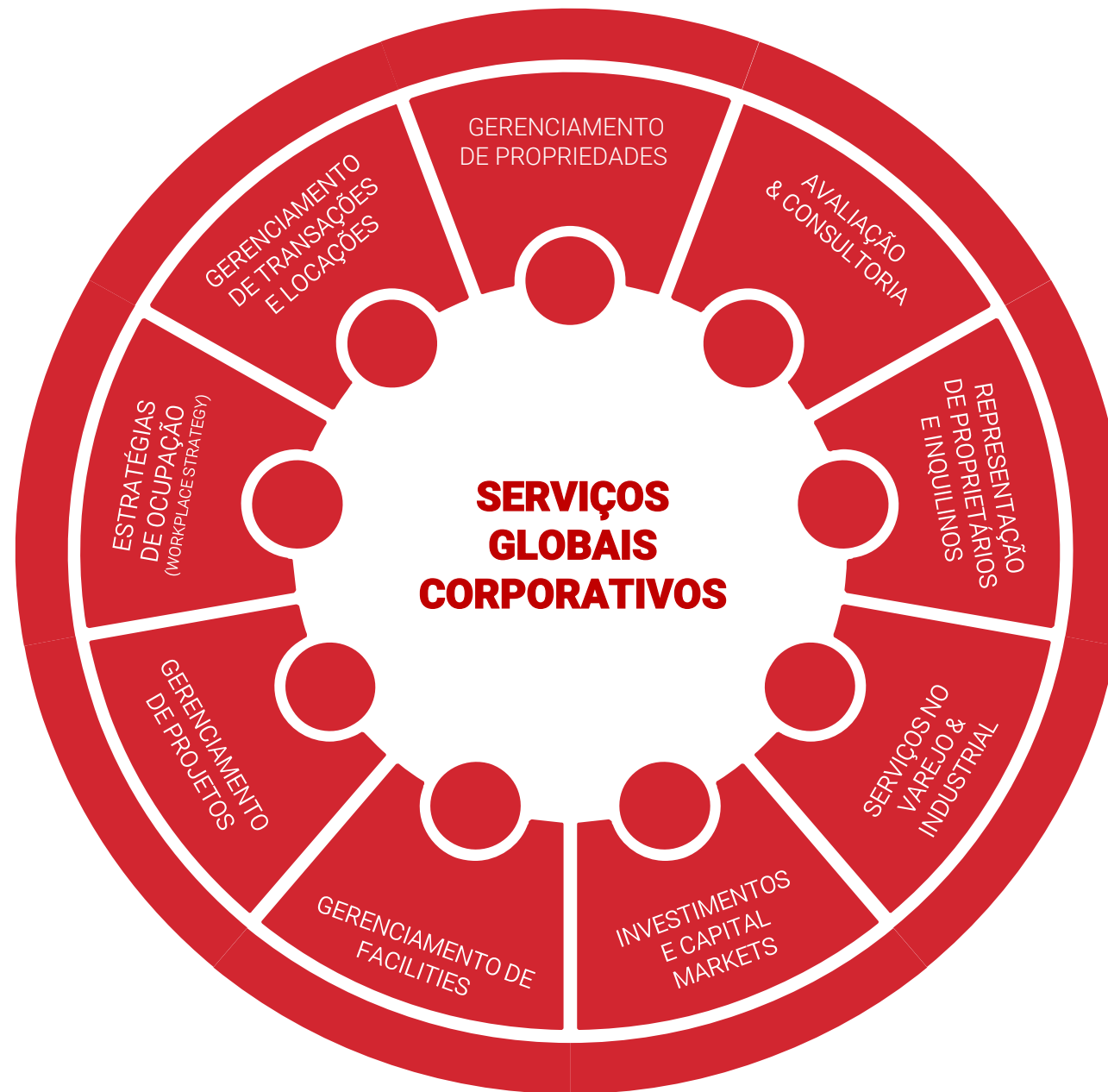
Caminhando lado a lado
aos nossos clientes
durante todo o ciclo de
vida de um imóvel
corporativo, adotando linha
única de comunicação

Alavancagem corporativa

A única consultoria
imobiliária de propriedade
de empresa pública,
operada no setor financeiro

NEWMARK KNIGHT FRANK NA AMÉRICA LATINA

APOIAMOS NOSSOS CLIENTES NO QUE ELES PRECISAM



Escopo dos Serviços



GESTÃO DE LOCAÇÕES



Aumente a eficiência de seu portfolio imobiliário.

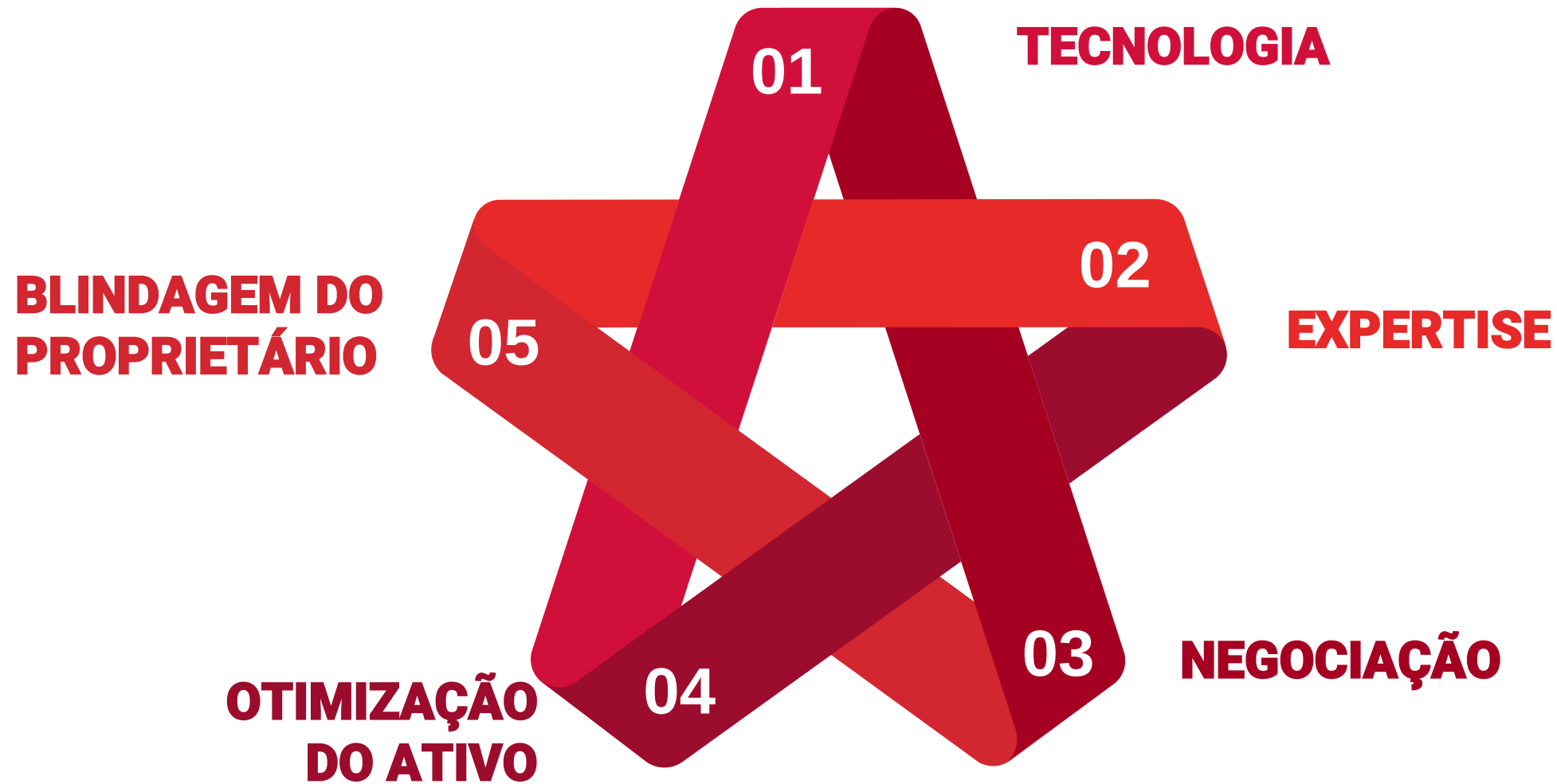
Proveremos um serviço de alto valor agregado com o GERENCIAMENTO DAS LOCAÇÕES DO EDIFÍCIO FL 4440, que envolve desde o início do relacionamento entre o locador e o locatário até uma eventual rescisão contratual. Cuidamos de todo o processo com toda a cautela e personalização necessária, atuando como *Single Point of Contact* e concentrando toda a comunicação com o inquilino, a fim de preservar o locador e manter o ocupante satisfeito.

Em nosso modelo de trabalho, os objetivos e estratégias de nossos clientes estão sempre alinhados com o nosso plano de ação, colocando também à disposição todas as linhas de serviços integrados como o GERENCIAMENTO DE TRANSAÇÕES, DE PROJETOS E DE PROPRIEDADES.

Desta forma, o ativo se mantém com as contas equilibradas, atualizado, competitivo e atrativo, visando suprir as expectativas de rentabilidade.

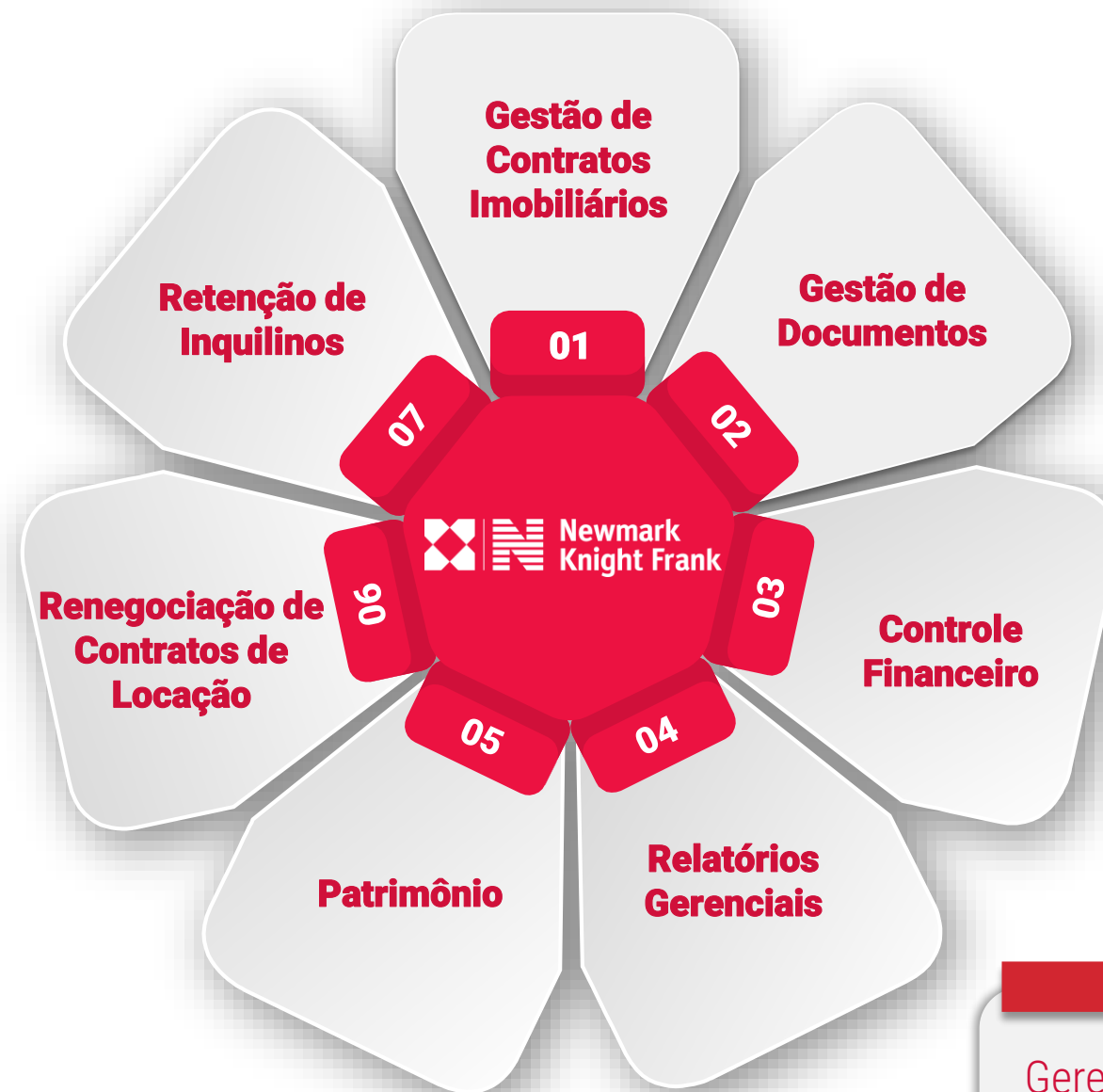
GESTÃO DE LOCAÇÕES

FOCO EM MAXIMIZAR A RENTABILIDADE DO ATIVO



GESTÃO DE LOCAÇÕES

NOSSA RELAÇÃO COM O FL 4440



Áreas de Suporte

Gerenciamento de Propriedade e Projetos, Avaliação e Consultoria, Inteligência de Mercado e Marketing

GESTÃO DE LOCAÇÕES

PLATAFORMA INTEGRADA



01

Gestão de Contratos Imobiliários

- Controle de datas importantes
- Digitalização de Documentos
- Centralização da Relação com Inquilinos
- Sistema automático de Gestão
- Suporte Legal
- Emissão de Relatórios

GESTÃO DE LOCAÇÕES

PLATAFORMA INTEGRADA



02

Gestão de Documentos

- Controle de documentação (IPTU/ AVCB/ AVS/etc.)
- Elaboração de Abstracts
- Controle Prazos gerais
- Manutenção de cadastros

GESTÃO DE LOCAÇÕES

PLATAFORMA INTEGRADA



03

Controle Financeiro

- Sistema proprietário, WEB , *dated*ased, Work-Flow
- Digitalização e rastreamento completo de documentos, com senhas de aprovação de acordo com alçadas
- Flexibilidade para adequação de relatório e processos à novas necessidades

GESTÃO DE LOCAÇÕES

PLATAFORMA INTEGRADA



04

Relatórios Gerenciais

- Relatórios de monitoramento de vencimentos
- Checagem de pagamentos
- Documentos
- Relatório de Seguros e Garantias
- Acompanhamento de inadimplências
- Fornecimento de dados e recomendações

GESTÃO DE LOCAÇÕES

PLATAFORMA INTEGRADA



05

Patrimônio

- Análise da infraestrutura da propriedade
- Acompanhamento de novas obras
- Vistoria para ocupação e desocupação dos conjuntos
- Análise e recomendações orçamentárias do condomínio

GESTÃO DE LOCAÇÕES

PLATAFORMA INTEGRADA



06

Renegociação e Revisão de Contratos de Locação

- Representar os interesses do proprietário
- Análise financeira
- Análise mercadológica para definição de valor de mercado
- Análise *Stay Vs. Go* ressaltando benefícios da ocupação atual

GESTÃO DE LOCAÇÕES

PLATAFORMA INTEGRADA



07

Retenção de Inquilinos

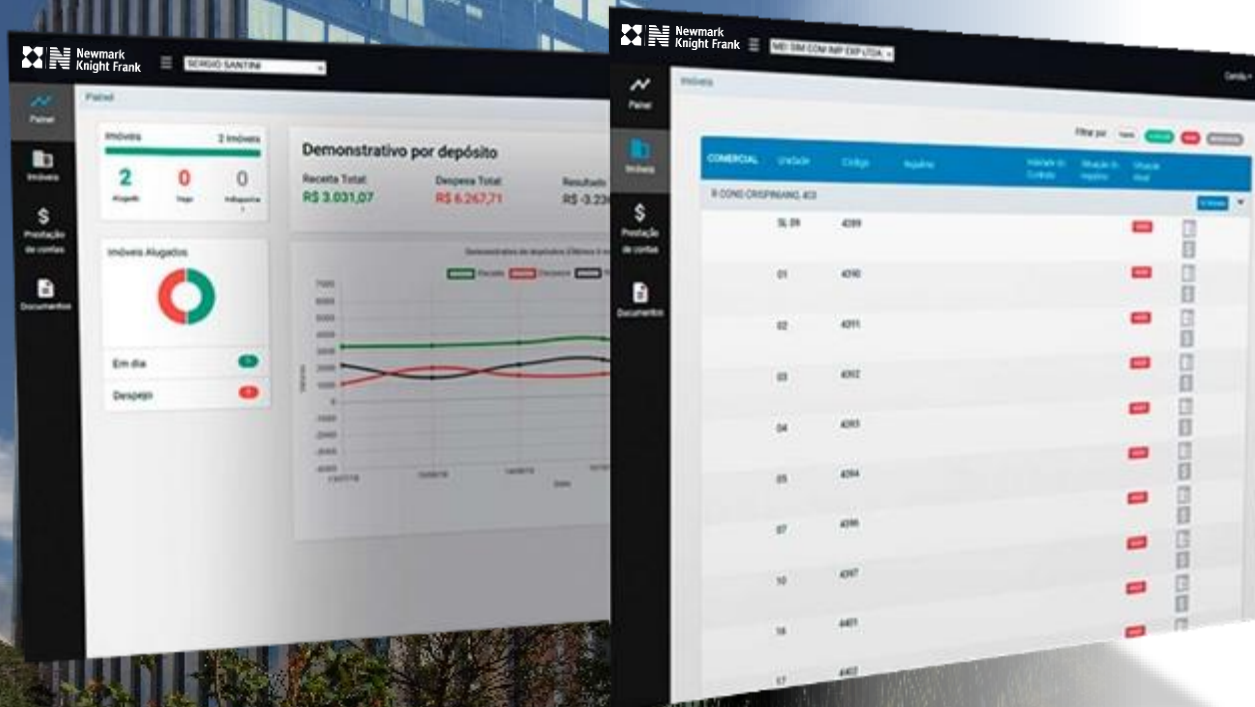
- Análise das necessidades do inquilino
- Acompanhamento da rotina de obrigações do contrato de locação
- Acompanhamento do ativo visando a atratividade do imóvel

GESTÃO DE LOCAÇÕES

PLATAFORMA ONLINE

Em nossa plataforma exclusiva, o cliente acompanhará de qualquer lugar informações atualizadas dos seus imóveis, prestação de contas, status das locações e o desempenho dos seus imóveis. Tudo de forma transparente e clara.

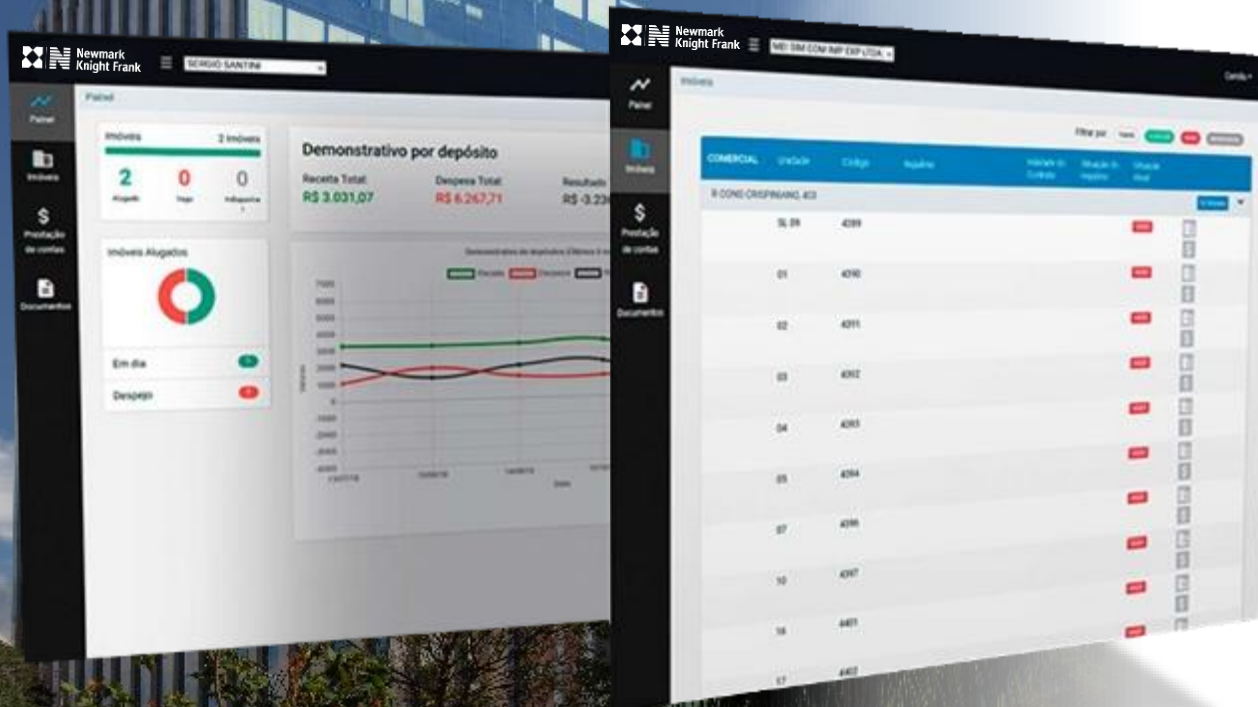
- Status de imóveis: vagos e alugados;
- Acompanhamento dos aluguéis: em dia ou atrasado;
- Total de receitas e despesas da carteira;
- Validade do contrato;
- Evolução das receitas, despesas e resultados; e
- Prestação de contas completa, transparente e de fácil consulta
- Controle no recebimento de aluguéis e rendimentos



GESTÃO DE LOCAÇÕES

PLATAFORMA ONLINE

- Cobrança preventiva para evitar inadimplência
- Organização e controle de documentos
- Gestão dos imóveis mesmo quando vagos
- Prestação de contas mensais
- Análise rigorosa da ficha cadastral dos pretendentes a locação, minimizando inadimplência e rescisão antecipada;
- Emissão de recibos, boletos e notas fiscais;
- Acompanhamento de encargos da locação (água, luz, condomínio, IPTU, etc);
- Resolução de reclamações e problemas relacionado ao imóvel;
- Seguros;
- Gestão das Garantias Locatícias;
- DIMOB;



Condições Comerciais

CONDIÇÕES COMERCIAIS

GESTÃO DE LOCAÇÕES

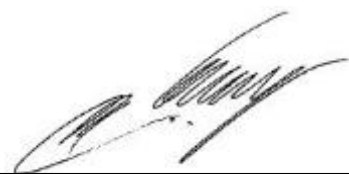
HONORÁRIOS

1,40% (um vírgula quatro por cento) ao mês, calculado sobre o aluguel recebido (regime de caixa).

CONDIÇÕES GERAIS

- i. O honorário será calculado sobre a receita bruta mensal efetivamente recebida, ou seja, sem considerar inadimplência, vacância ou qualquer outra provisão não recebida, já inclusos os impostos sobre o faturamento;
- ii. Caso a NKF futuramente seja contratada para gestão da totalidade das locações (100% do edifício), o honorário acima será reduzido à 1,25% (um e vinte e cinco por cento);
- iii. O prazo de contratação será de 36 (trinta e seis) meses renováveis automaticamente caso não haja manifestação de nenhuma das partes;
- iv. O contrato poderá ser rescindido por ambas as partes mediante aviso prévio de 60 (sessenta) dias;
- v. Os pagamentos serão feitos à Core Brasil Negócios Imobiliários Ltda. As notas fiscais referentes aos honorários acima serão emitidas todo dia 10 (dez) e deverão ser pagas até o dia 20 (vinte) do mesmo mês;
- vi. As remunerações previstas acima deverão ser pagas exclusivamente pelo cliente;
- vii. Despesas relacionadas à ações judiciais propostas por ambas as partes não estão inclusas na presente proposta. A NKF se dispõe a coordenar o eventual processo junto ao advogado especializado contratado diretamente pelo cliente; e
- viii. O fundo deverá apresentar os seguintes documentos, tão logo sejam emitidos: (i) AVCB; (ii) Auto de Conclusão / Habite-se; (iii) Matrícula; (iv) Contrato social do proprietário do imóvel; (v) Procuração dos representantes legais; (vi) RG e CPF dos representantes legais.

São Paulo, 05 de fevereiro de 2020,



NEWMARK KNIGHT FRANK

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 – FII
p. BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Principais Clientes

PRINCIPAIS CLIENTES NO MUNDO



PRINCIPAIS CLIENTES NO BRASIL



Nossos Líderes

NOSSOS LÍDERES



MARINA CURY

PRESIDENTE



MARCOS DEGOLAÇÃO

GESTÃO DE ATIVOS
GERENCIAMENTO DE
PROPRIEDADES, PROJETOS
& FACILITIES



MANFREDO COSTA

NOVOS NEGÓCIOS



PEDRO FAJARDO

MERCADO DE CAPITAIS



JOANA MATTOS

AVALIAÇÃO &
CONSULTORIA IMOIBLIÁRIA



MARIANA HANANIA

PESQUISA DE MERCADO



RICARDO PENNA

REPRESENTAÇÃO DE
INQUILINOS
ESCRITÓRIOS



EDUARDO CARDINALI

REPRESENTAÇÃO DE
PROPRIETÁRIOS
ESCRITÓRIOS



PATRICK SAMUEL

REPRESENTAÇÃO DE
PROPRIETÁRIOS E INQUILINOS
INDUSTRIAL / LOGISTICO



CAIO TELES

REPRESENTAÇÃO DE
PROPRIETÁRIOS E INQUILINOS
INDUSTRIAL / LOGISTICO



PAULO SAVOLDI

GERENCIAMENTO DE
PROJETOS

América do Norte

Canada
United States

América Latina

Argentina
Brasil
Chile
Colombia
Costa Rica
República Dominicana
México
Peru
Puerto Rico

Europa

Áustria
Bélgica
República Checa
França
Alemanha

Irlanda
Italia
Países Baixos
Polônia
Portugal
Romênia
Rússia
Espanha
Suíça
Ucrânia
Reino Unido

Asia-Pacífico

Austrália
Cambodia
China
Hong Kong
Índia
Indonésia
Japão
Malásia

Nova Zelândia
Singapura
Coreia do Sul
Taiwan
Tailândia

África

Botswana
Quênia
Malawi
Nigéria
África do Sul
Tanzânia
Uganda
Zâmbia
Zimbábue

Oriente Médio

Kingdom of Saudi Arabia
United Arab Emirates

Newmark Knight Frank Brasil

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1460, 7º andar
São Paulo, SP, Brasil
04548-005

