

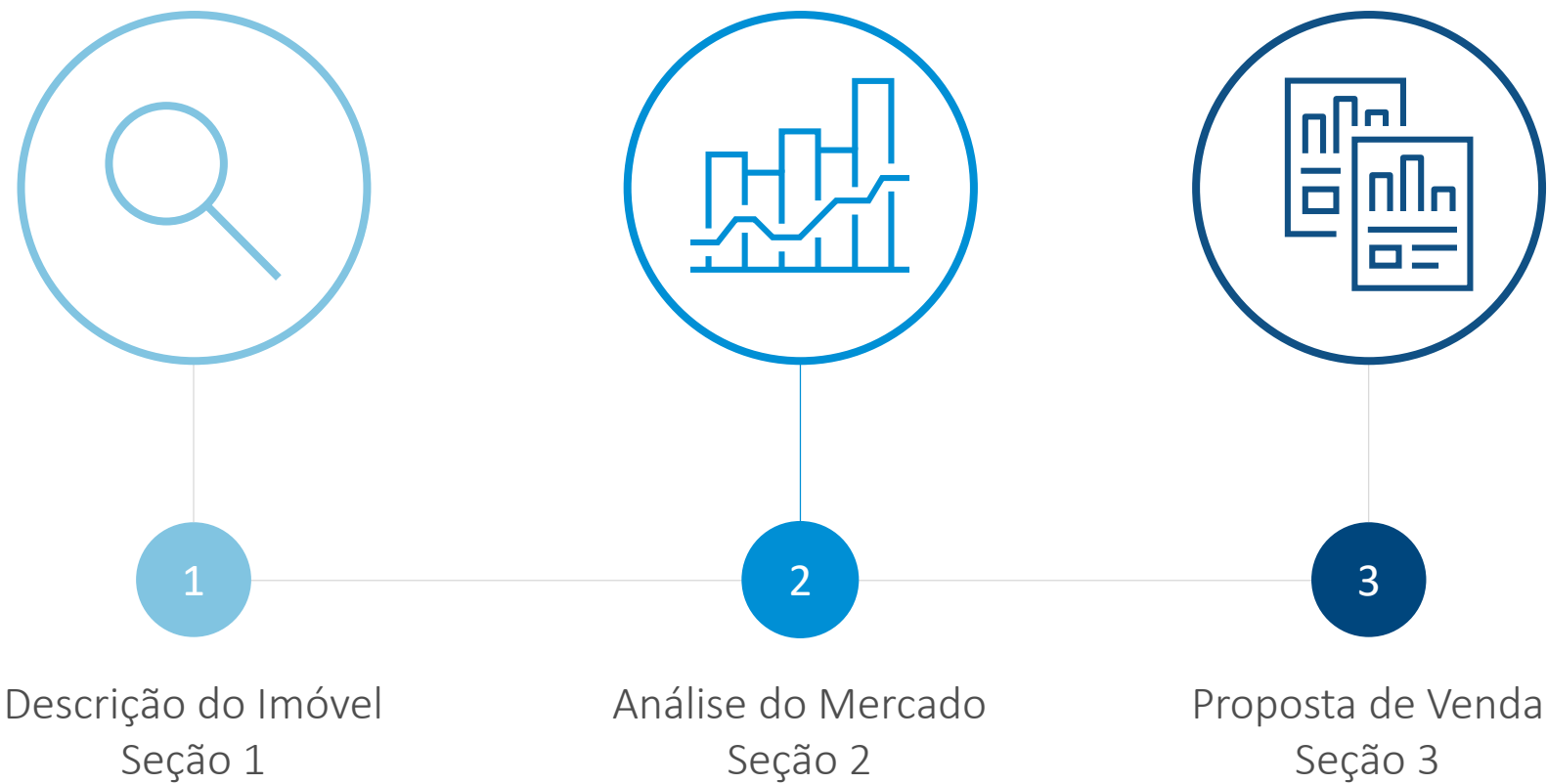


PROPOSTA DE VENDA

FII VBI FL 4440



Conteúdo da Apresentação



Descrição do Imóvel

Edifício FL 4.440

Seção 1



Edifício FL 4.440

Descrição do Imóvel

FL 4.440



PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Perfil: Corporativo

Classificação: Triple A (AAA)

Certificação: Green Building Leed Gold

Localização:

- **Cidade:** São Paulo/SP

- **Endereço:** Av. Brigadeiro Faria Lima 4.440

Ano de Construção: 2011

Área Bruta Locável: 22.111,73 m²

Participação do Fundo: 50% - Fração Ideal – 11.055,87 m²

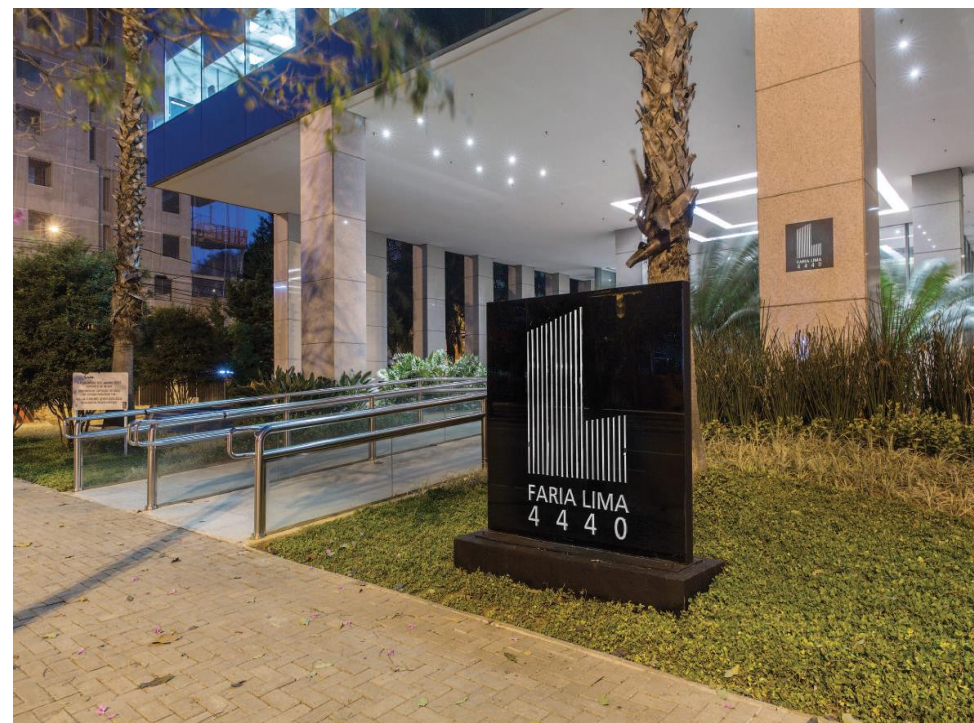
Valor Laudo dez/19: R\$ 311.319.000,00 (Participação do Fundo)

Valor de Mercado: R\$ 333,895,000.00 (valor de fechamento em 17/02/2020)

Edifício FL 4.440

Descrição do Imóvel

IMAGENS



Edifício FL 4.440

Descrição do Imóvel

IMAGENS



Análise do Mercado

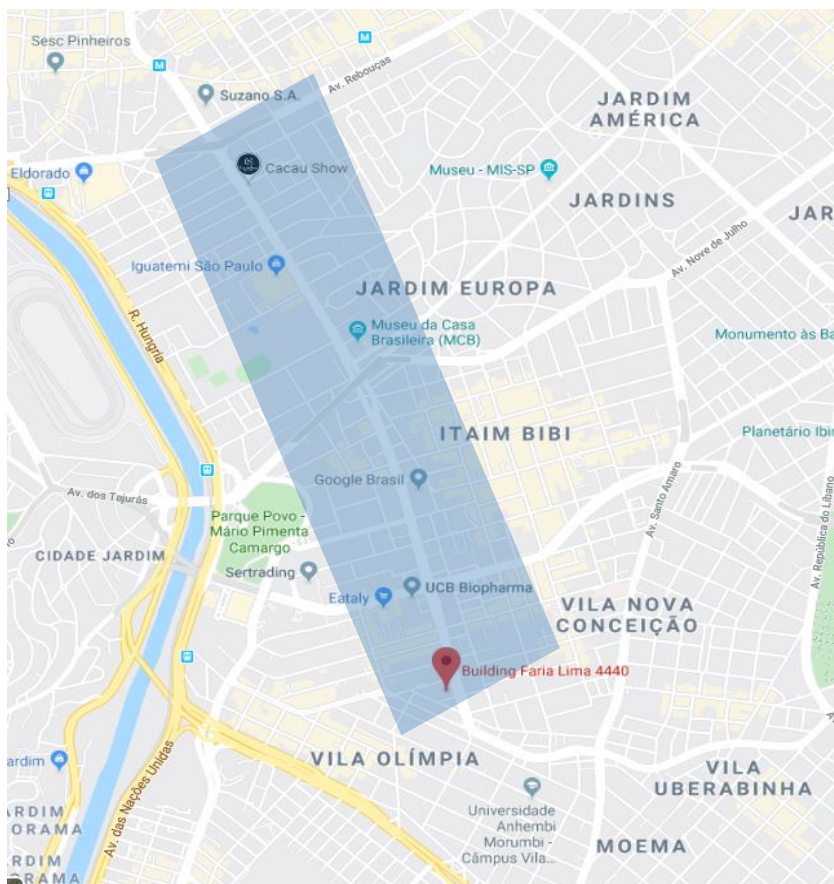
Edifício FL 4.440

Seção 2

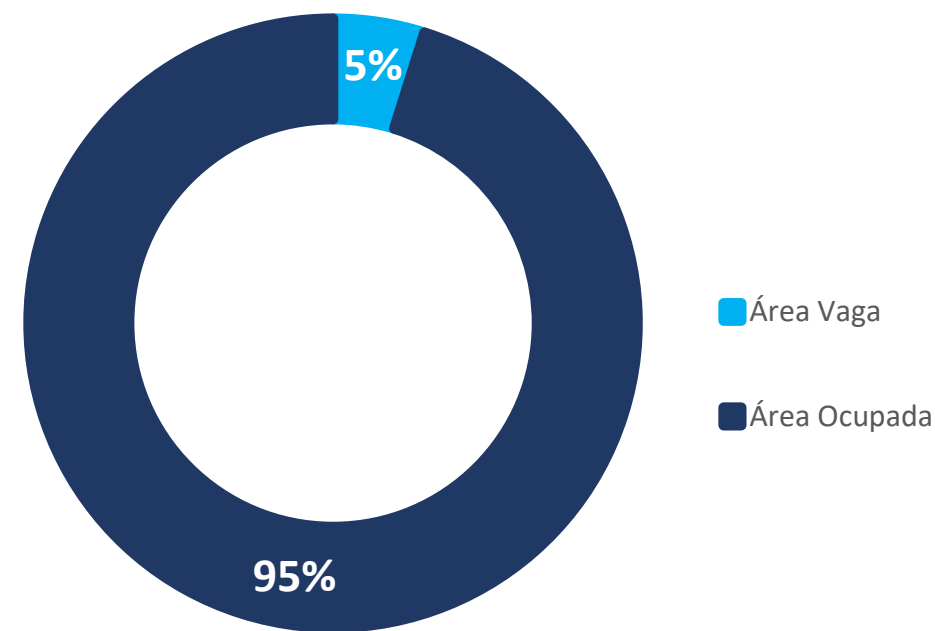


Divisão Regional

LOCALIZAÇÃO



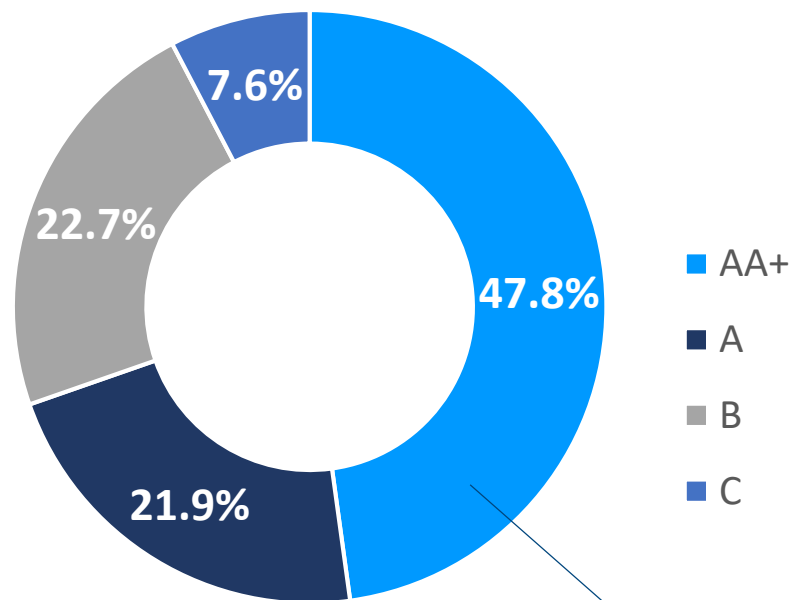
VACÂNCIA – FARIA LIMA



Vacância FL 4.440: 0,0%

Estoque por Classe CBD¹ – São Paulo

ESTOQUE POR CLASSE – FARIA LIMA

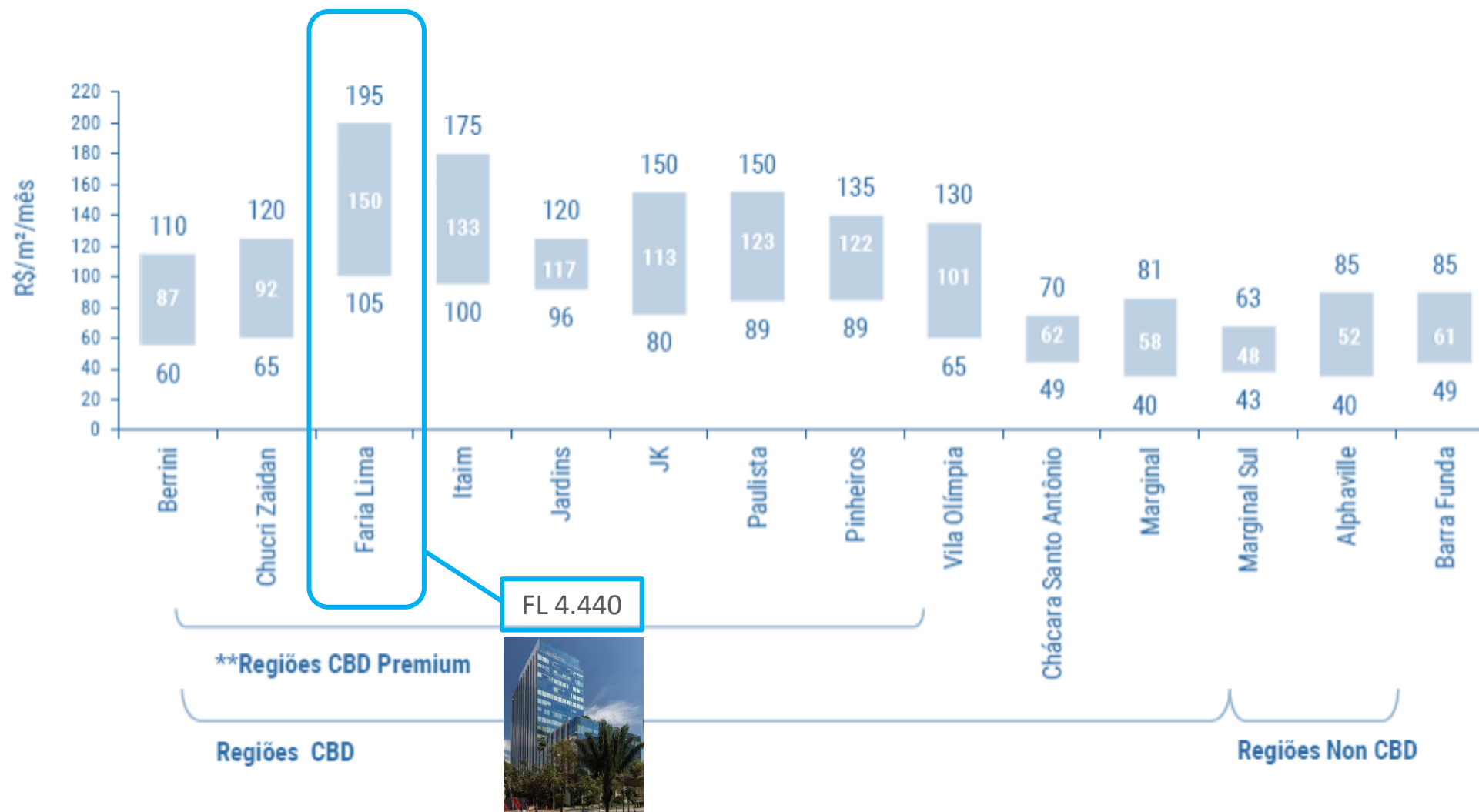


FL 4.440



Área Total: 1,309,498.93 m²

Preço Pedido Médio – São Paulo



Faria Lima – Projeção Estoque Futuro



SECULUM II

Perfil: Corporativo

Classe: A

Área Locável Total: 11.847 m²

Previsão Entrega: 4T/19



BIRMANN 32

Perfil: Corporativo

Classe: AAA

Área Locável Total: 51.500 m²

Previsão Entrega: 2T/20



FARIA LIMA PLAZA

Perfil: Corporativo

Classe: AAA

Área Locável Total: 40.899 m²

Previsão Entrega: 2T/21

TRANSAÇÕES RECENTES

TRANSAÇÕES DE GRANDES ÁREAS NA REGIÃO DA FARIA LIMA

Em novembro de 2019, houve a venda das duas torres do Complexo JK Iguatemi, totalizando R\$ 1,050,000,000.00 (um bilhão e cinquenta milhões de reais), representando cerca de R\$ 29,000.00/m². O complexo fica localizado no Shopping JK Iguatemi, na região da Vila Olímpia.

No 1º trimestre de 2020 ocorreu uma operação de compra/venda de um andar do Edifício *The One – Faria Lima*, que foi adquirido pelo PÁTRIA EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, segundo o [Fato Relevante](#) divulgado em 05/02/2020, no valor de R\$ 27,600,000.00 (vinte de sete milhões e seiscentos mil reais), sendo cerca de R\$ 22,817.46/m².

Para método comparativo: Segundo o aplicativo *Buildings*, o The One é um ativo de Classe A, enquanto o FL 4440 é Classe AAA.



Proposta de Venda

Edifício FL 4.440

Seção 3



Proposta Recebida

Principais condições

Adquirente: VBI REAL ESTATE GESTÃO DE CARTEIRAS LTDA., sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 27º Andar, inscrito no CNPJ sob o nº 11.274.775/0001-71.

Preço de Aquisição: R\$ 340.520.796,00 (trezentos e quarenta milhões, quinhentos e vinte mil e setecentos e noventa e seis mil reais) (“Preço de Aquisição”), correspondente a R\$ 30.800,00 por metro quadrado.

Condições do Pagamento: uma vez aceita a Proposta, o Preço de Aquisição deverá ser pago na outorga da escritura de compra e venda do Imóvel, ou documento de igual teor, desde que haja a conclusão das diligências a serem realizadas e aprovadas, de forma satisfatória, nos termos da Proposta. Neste caso da venda, a Consultora VBI renuncia a Taxa de Performance devida do fundo à VBI, nos termos da cláusula 3.2 do contrato de consultoria celebrado entre as partes em 02 de abril de 2012, e aditado em 12 de maio de 2012 e em 18 de junho de 2015.

Nos termos da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil Brasileiro) e da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (Lei do Inquilinato), a coproprietária e os locatários do Imóvel poderão exercer direito de preferência para aquisição do Imóvel, desde que feita proposta em igualdade de condições, sendo que a preferência da coproprietária terá prioridade sobre a dos locatários.

Disclaimer

Esta apresentação foi elaborada pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG Pactual”) para fins meramente informativos e para uso exclusivo dos cotistas (“Cotistas”) no âmbito da assembleia geral de cotistas. Esta apresentação contempla as informações referentes ao fechamento do primeiro semestre de 2019.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas sobre eventos e circunstâncias que estão sujeitos a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções ou previsões constantes deste documento serão efetivamente verificados.

O BTG Pactual e seus diretores, funcionários e representantes não expressam nenhuma opinião, nem assumem qualquer responsabilidade pela suficiência, consistência ou completude de qualquer das informações aqui apresentadas, ou por qualquer omissão com relação a esta apresentação. Nenhuma das pessoas mencionadas neste parágrafo será responsável por quaisquer perdas ou danos de qualquer natureza que decorram do uso das informações contidas neste documento, ou que eventualmente sejam obtidas por terceiros por qualquer outro meio. O BTG Pactual não assume responsabilidade pela concretização das informações descritas neste documento e seu conteúdo não deve ser interpretado como aconselhamento financeiro, fiscal ou jurídico.

Esta apresentação é válida somente nesta data, sendo que eventos futuros podem prejudicar suas conclusões. O BTG Pactual não assume nenhuma responsabilidade em atualizar, revisar, retificar ou anular esta apresentação em virtude de qualquer acontecimento futuro.

Opiniões relacionadas a esta apresentação que eventualmente sejam expressas pelo BTG Pactual, devem ser consideradas unicamente como uma sugestão de melhor maneira de conduzir os diversos assuntos dela constantes. Não é obrigação do BTG Pactual implementar os procedimentos apresentados neste documento, bem como o BTG Pactual não é responsável por qualquer falha em quaisquer negociações ou operações relativas a esta apresentação. Nenhum investimento ou decisão financeira deve ser baseada exclusivamente nas informações aqui apresentadas.

Todas as informações contidas nesta apresentação devem ser usadas exclusivamente no âmbito da assembleia geral de cotistas realizada nessa data e não podem ser reproduzidas pelos Cotistas ou divulgadas para nenhum terceiro que não esteja presente na assembleia geral de cotistas realizada nesta data.

