

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.

Início do Fundo

03/06/2011

Quantidade de Emissões

2

Administrador

BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM, CNPJ:59.281.253/0001-23

Taxa de Administração

0,17%a.a. sobre o patrimônio líquidoⁱ

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

2.081

Patrimônio Líquido

R\$ 206.893.457,65

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 96,23

Quantidade de Cotas

2.150.000

ⁱobservando o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 atualizado pelo IGPM

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.

Nota da Administradora

O Fundo é proprietário de 50% do Edifício Faria Lima 4.440, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.440, São Paulo/SP.

A outra proprietária, Maps Faria Lima One Investimentos Imobiliários Ltda, é detentora dos 50% restantes do imóvel.

O imóvel atende a padrões internacionais de sustentabilidade LEED do Green Building Council Brasil e foi certificado com a classificação Triple A (POLI/USP).



Locatários

Barclays

CCB Brasil

UBS

Vanilla Café

Munich Re

NetPark CPBS (Cascione)

Brasil Warrant

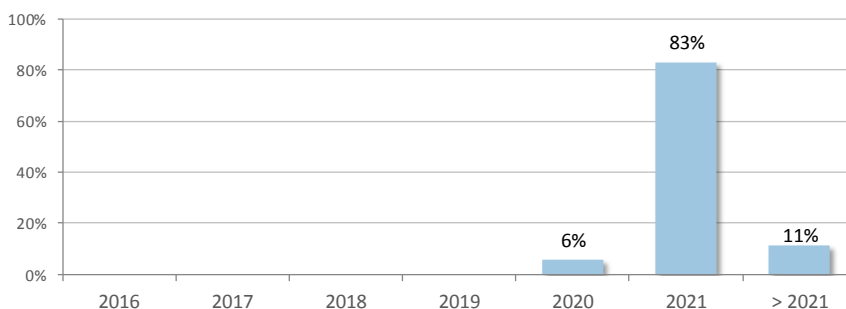
VTEX

Mês de reajuste em percentual da receitaⁱ

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
-	-	-	-	-	77%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
6%	-	11%	-	6%	-

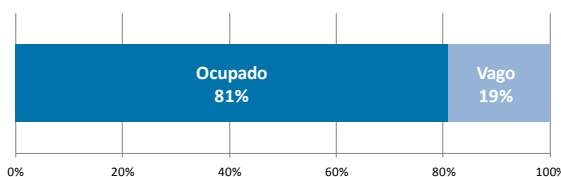
97,10% da carteira é reajustada pelo IGPM e 2,90% pela média aritmética do IGP-M, IPCA e IPC.

Vencimento dos Contratos em percentual da receitaⁱ

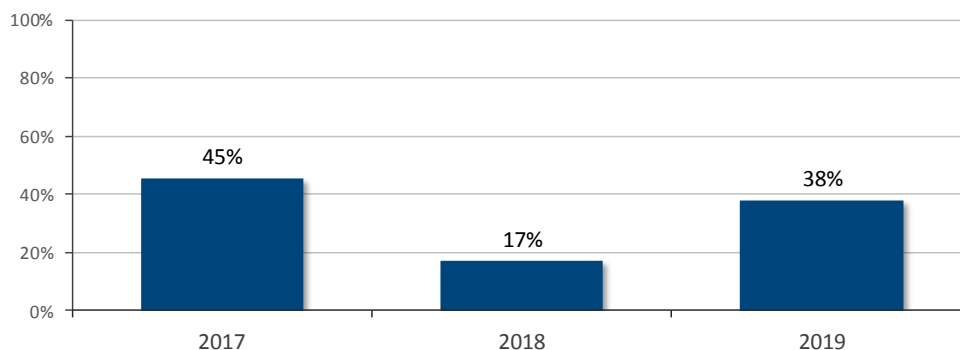


Ocupação do Fundo

No final janeiro/2017 a taxa de ocupação no imóvel foi de 81%.



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

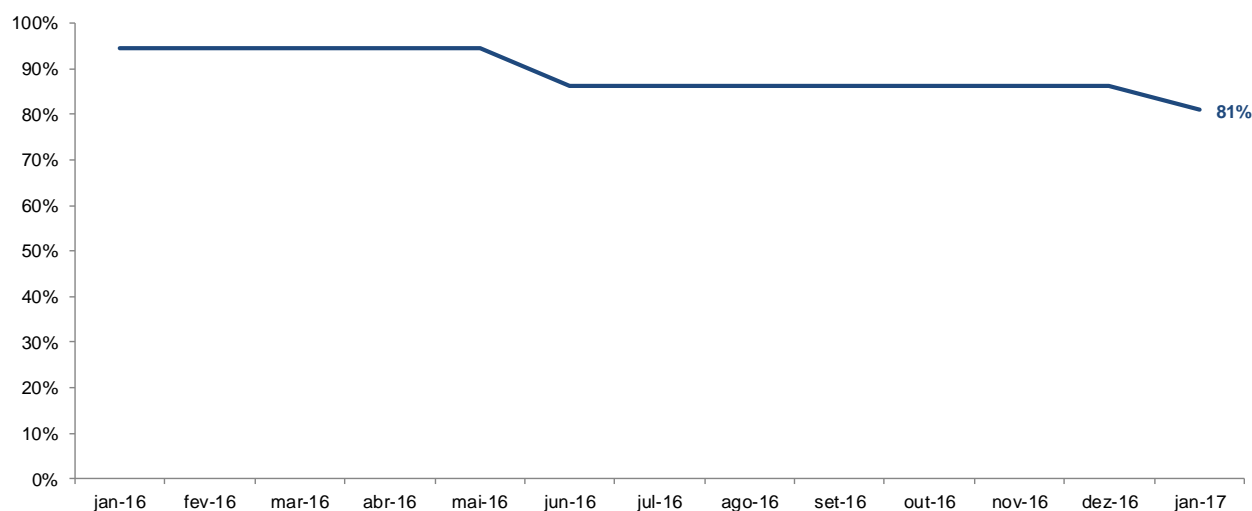


*Todas as estatísticas acima não incluem Vanilla Café e NetPark.

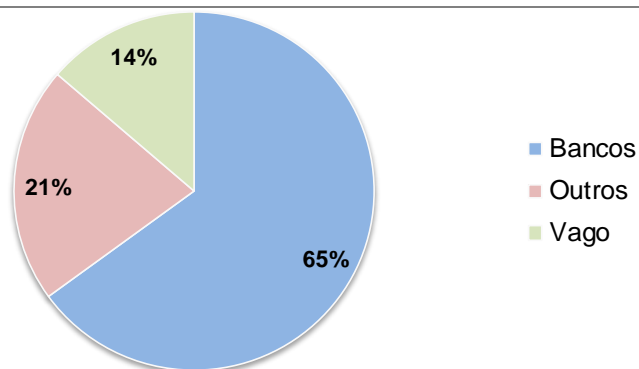
ⁱ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram considerados os valores brutos de aluguel no mês anterior ao de emissão de relatório, ou seja, sem considerar descontos contratuais e/ou carências, ou ainda, valores despendidos para fins de realização de obras e/ou benfeitorias no imóvel previstos em contratos de locação em linha com os instrumentos contratuais vigentes e formalizados à época de elaboração deste relatório.

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 contatos 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 regrado especificamente em cada contrato desta modalidade.

Evolução da Taxa de Ocupação nos últimos 12 meses



Setor de Ocupação dos Locatários em Porcentual da ABL



Informações Gerais

26/02/2016 – **BARCLAYS** envia Notificação de Saída antecipada da locação do 14º andar (13º pavimento). Fato Relevante divulgado ao mercado em 26/02/2016. A devolução do imóvel ocorreu em 25/11/2016. O recebimento da multa por rescisão antecipada em Novembro/2016 impactou a distribuição em Janeiro/2017.

01/08/2016 – **BARCLAYS** manifesta interesse na desocupação e término da locação do 12º andar. A devolução do imóvel, inicialmente previsto para ocorrer em 30/04/2017, foi prorrogada para ocorrer em 31/08/2017. Fato Relevante divulgado ao mercado em 01/08/2016 e complemento em 05/12/2016.

26/08/2016 – **UBS** manifesta interesse na desocupação e término da locação do 10º andar. Fato Relevante divulgado ao mercado em 26/08/2016. A devolução do imóvel ocorreu em 31/12/2016.

Se concretizada a saída do Barclays, a vacância do imóvel aumentará para, aproximadamente, 24,4%.

A Consultora do Fundo já está analisando as propostas de novas locações com vistas a atender os interesses dos cotistas do Fundo e os valores praticados no mercado.

Demonstração Consolidada de Resultados

	ago-16	set-16	out-16	nov-16	dez-16	jan-17
Receitas	1.315.905	1.324.560	1.329.106	1.587.425	1.243.299	1.032.745
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	1.278.369	1.291.881	1.299.369	1.534.959	1.207.887	999.574
Financeiras	37.536	32.679	29.738	52.465	35.412	33.171
Despesas	(143.574)	(122.765)	(137.790)	(158.729)	(106.421)	(163.029)
Reserva de contingência	-	-	-	-	(36.118)	-
Ajustes ⁱ	5.892	6.595	(4.457)	4.485	9.090	28.754
Resultado Líquido	1.164.161	1.208.390	1.186.859	1.433.181	1.109.851	898.470

ⁱajustes referentes a despesas operacionais e obras. A renda mínima garantida do fundo venceu em maio de 2014.

A receita foi impactada negativamente pela saída do UBS no final de dezembro. A despesa teve um aumento referente ao condomínio na área vaga.

Reserva de Contingência: no final de Janeiro/17, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.088.428,18

Distribuição

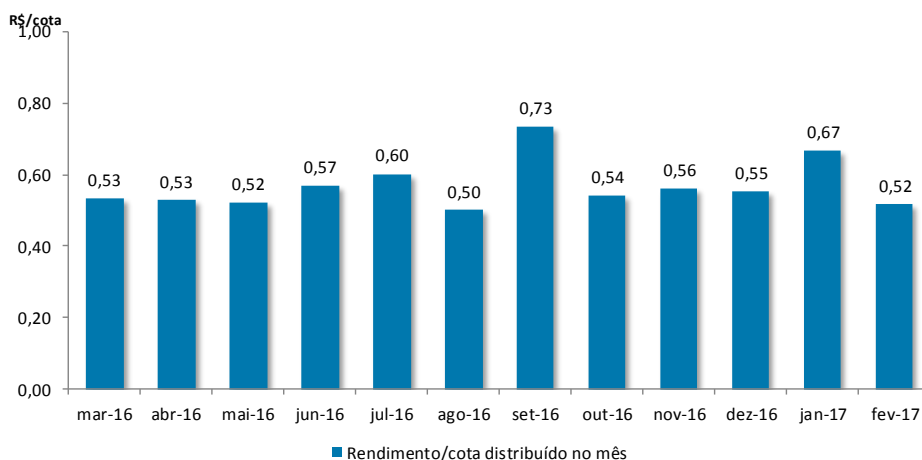
O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao recebimento da receita.

Data base: 31/01/2017

Data de pagamento: 07/02/2017

Rendimento: R\$ 0,5162

Mês de referência: Dezembro

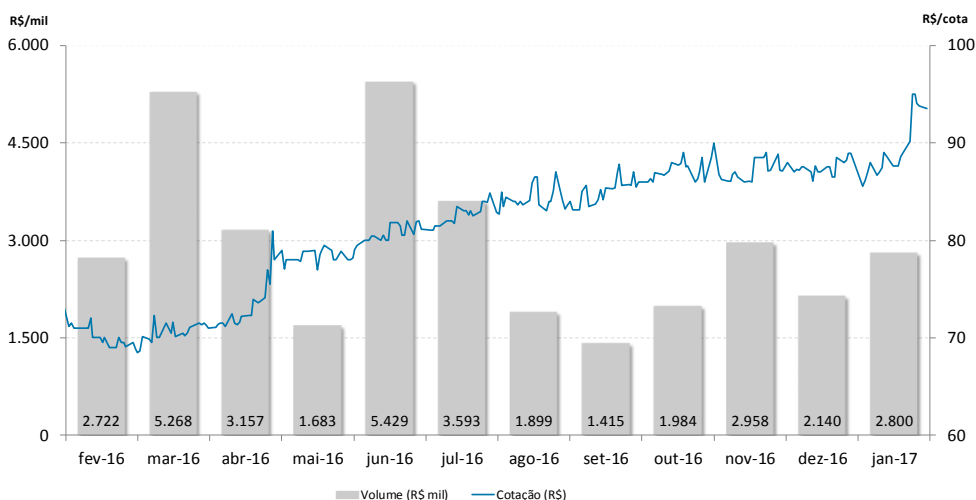


A distribuição paga em setembro foi maior devido a multa rescisória do China Bank referente ao andar devolvido. Além disso, recebemos em julho a primeira de seis parcelas referentes ao não cumprimento de aviso prévio na devolução do mesmo andar. A distribuição de Janeiro foi impactada pela multa do Barclays.

Mercado Secundário

As cotas do FII VBI (FVBI11B) são negociadas no Mercado de Balcão da BM&F Bovespa desde julho de 2012.

Negociação no mês de janeiro
Cotas negociadas: 31.827
Cotação de fechamento: R\$ 93,11
Volume: R\$ 2.800.370



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Obras

Os valores das obras abaixo representam 100% daquelas em andamento no empreendimento. A participação do Fundo no empreendimento é de 50%.

	Total do Projeto	Total do Fundo	Total realizado	Saldo a Realizar
Acompanhamento da Aprovação do Projeto				
Executivo de Acessibilidade junto à PMSP	16.200,00	8.100,00	7.200,00	900,00
Execução do Projeto de Acessibilidade	297.207,85	148.603,93	-	148.603,93
Execução de Acessibilidade – Adaptação				
Elevadores	189.096,00	94.548,00	-	94.548,00
Aquisição e instalação de Hidrômetros	14.700,00	7.350,00	4.410,00	2.940,00
Substituição dos Balcões da Recepção	92.739,90	46.369,95	-	46.369,95
Total	609.942,85	304.971,88	11.610,00	293.361,88

Processos Judiciais

Eventuais processos judiciais do Fundo serão periodicamente informados à CVM e à BM&F BOVESPA, 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:
<https://www.btgpactual.com/home/assetmanagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

sh-contato-fundoimobiliario@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.

