

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

2.048

Patrimônio Líquido

R\$ 207.815.026,50

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 96,66

Quantidade de Cotas

2.150.000

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

ⁱⁱO 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.

Nota da Administradora

O Fundo é proprietário de 50% do Edifício Faria Lima 4.440, localizado na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 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 Brasil Assessoria
Vanilla Café
Brasil Warrant

CCB Brasil
Munich Re
VTEX

UBS
NetPark
CPBS (Cascione)

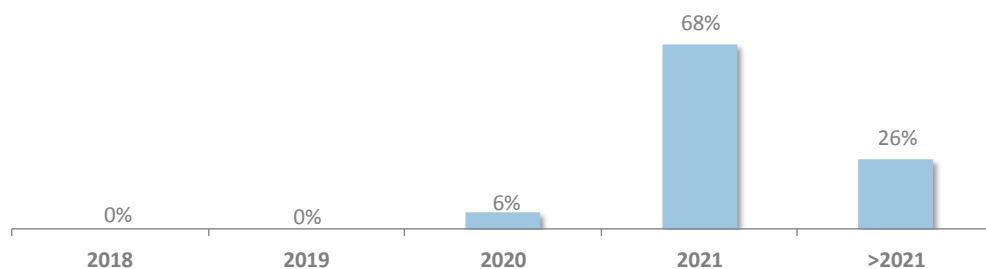
RB Capital

Mês de reajuste em percentual da áreaⁱ

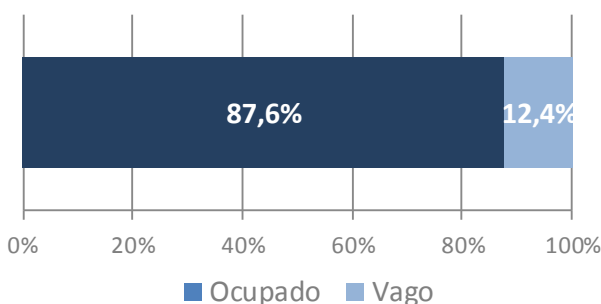
| Jan | Fev | Mar | Abr | Mai | Jun |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 63% |
| Jul | Ago | Set | Out | Nov | Dez |
| 6% | 6% | 12% | 7% | 6% | 0% |

97% da carteira é reajustada pelo IGPM e 3% pela média aritmética do IGP-M, IPCA e IPC.

Vencimento dos Contratos em percentual da áreaⁱ



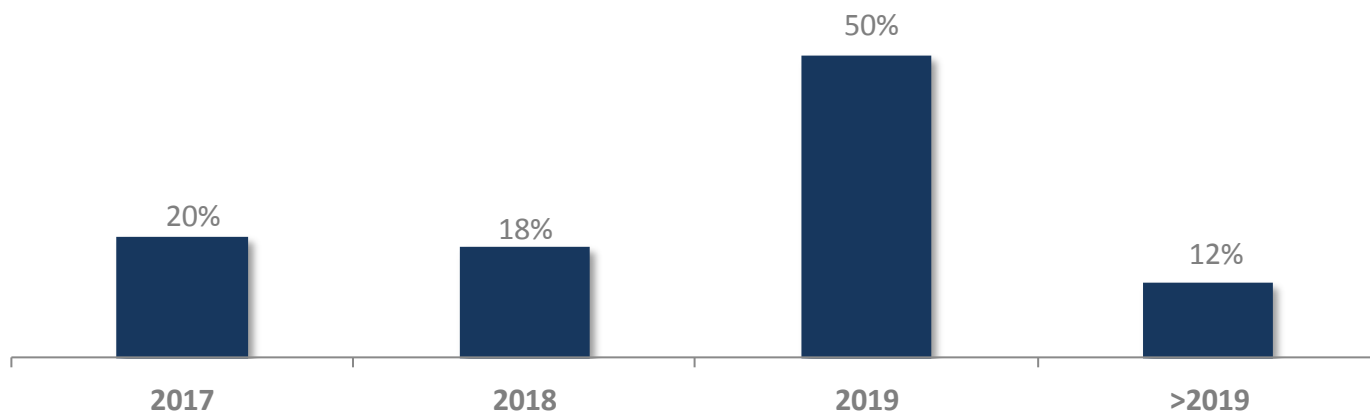
Ocupação do Fundo



No final do mês de novembro/2017 a taxa de ocupação no imóvel foi de 87,6%*.

*O valor não considera a saída anunciada do China Construction Bank do 3º andar e a entrada da Brasil Warrant no 15º andar.

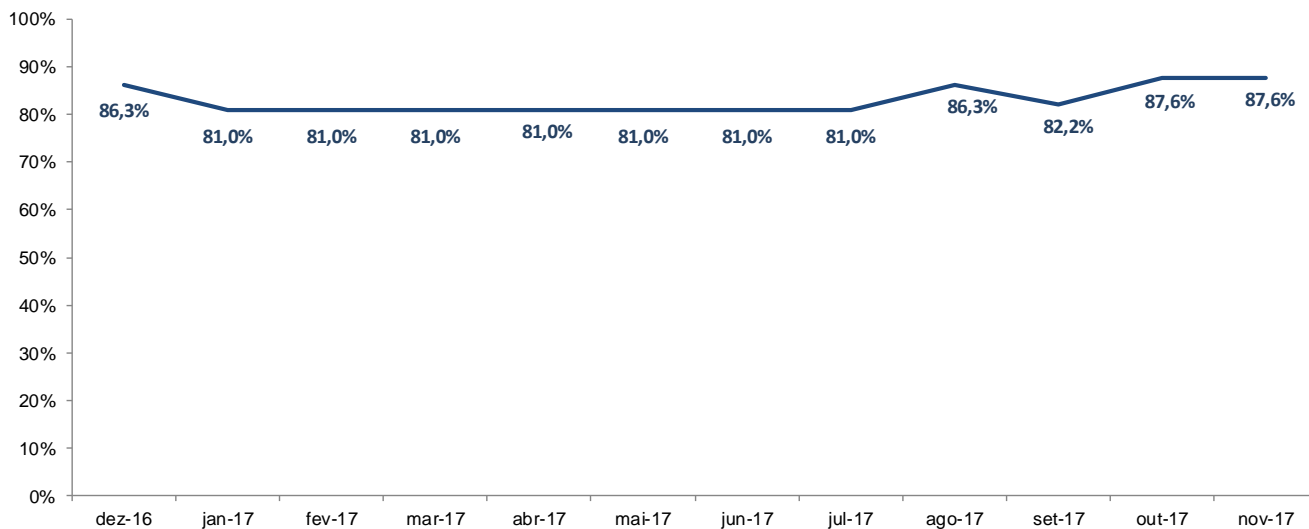
Revisional dos Contratos em percentual da área^{i,ii}



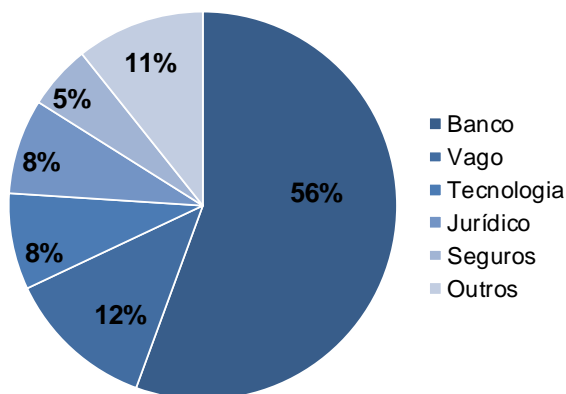
*Todas as estatísticas acima não incluem Vanilla Café e NetPark.

ⁱ Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram 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 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 regimento 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



Demonstração Consolidada de Resultados

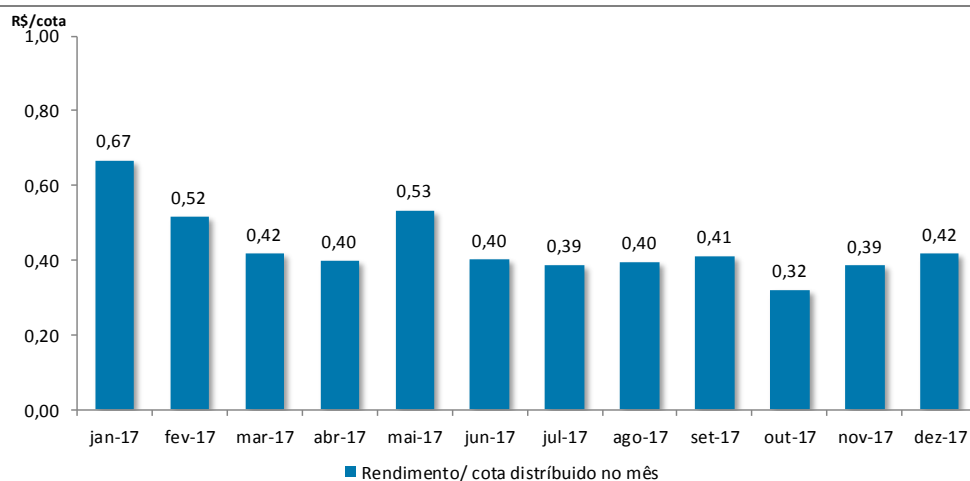
| | jun-17 | jul-17 | ago-17 | set-17 | out-17 | nov-17 |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Receitas | 1.056.650 | 1.053.534 | 878.186 | 1.032.855 | 1.174.052 | 984.409 |
| Receita Mínima Garantida | - | - | - | - | - | - |
| Operacionais | 1.037.041 | 1.033.807 | 856.877 | 1.017.388 | 1.156.827 | 950.306 |
| Financeiras | 19.609 | 19.727 | 21.309 | 15.467 | 17.224 | 34.104 |
| Despesas | (162.253) | (161.046) | (164.971) | (135.279) | (166.324) | (153.842) |
| Reserva de contingência | (44.843) | (46.452) | 44.040 | 450 | (9.423) | (2.432) |
| Benfeitorias | - | - | (44.040) | (44.040) | (37.722) | (37.722) |
| Ajustes ⁱ | 2.474 | 36.569 | (24.522) | (25.779) | (64.826) | (27.478) |
| Resultado Líquido | 852.028 | 882.605 | 688.693 | 828.207 | 895.757 | 762.934 |

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

Reserva de Contingência: No final de novembro/17, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.266.203,30

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: 30/11/2017

Data de pagamento: 07/12/2017

Rendimento: R\$ 0,4166

Mês de referência: Outubro

Informações Gerais

30/10/2017 – BARCLAYS Brasil Assessoria Financeira Ltda, – Comunicado ao Mercado em complemento aos Fatos Relevantes datados de 01/08/2016 e 05/12/2016, informando a saída do BNC Brazil Consultoria Empresarial Ltda. (anteriormente, Banco Barclays S.A.), localizado no 12º andar com área de 1,183.18 m². Em razão da rescisão antecipada, o Locatário efetuou em 26/10/2017 o pagamento da multa rescisória no valor de R\$ 209,189.39. A Em compensação foi renegociada a nova locação do mesmo grupo econômico com área locável de 288,09m², localizado no 12º andar, pelo prazo de locação por 5 anos, contados a partir de 19/09/2017 e término em 18/09/2022.

10/11/2017 – CCB – Fato Relevante divulgado ao mercado, informando a intenção da locatária em rescindir parte do Contrato de Locação referente a área locável de 1.848,9 m², localizada no 3º andar do imóvel.

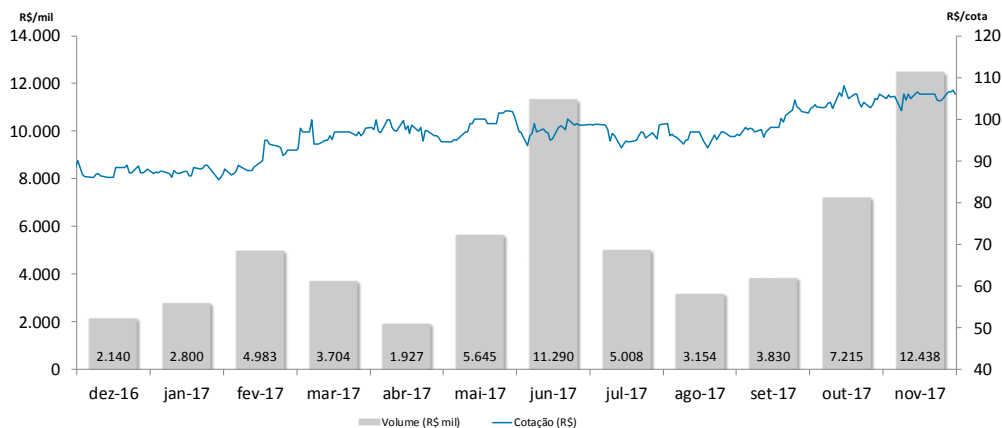
23/11/2017 – Companhia Brasileira de Tecnologia para E-Commerce (VTEX) – Comunicado ao Mercado, informando a intenção da locatária em rescindir o contrato de locação referente a área locável de 591,59m², localizada no 15º andar do Imóvel, com previsão de saída em 30/11/2017, e a assinatura do novo Contrato de Locação referente a área locável de 1.183,18m², localizada no 10º andar, pelo prazo de 10 anos contados a partir de 01/10/2017 e carência em linha com o praticado no mercado.

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

Mercado Secundário

As cotas do FII VBI (FVBI11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Negociação no mês de novembro
Cotas negociadas: 118.686
Cotação de fechamento: R\$ 106,00
Volume: R\$ 12.438.325



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 | Avanço | Status |
|---|---------------------|-------------------|-------------------|--------|-----------------------------------|
| Aquisição e instalação de Hidrômetros | 14.700,00 | 7.350,00 | 7.350,00 | 100% | Concluída |
| Acompanhamento da Aprovação do Projeto Executivo de Acessibilidade junto à PMSP | 16.200,00 | 8.100,00 | 7.200,00 | 89% | Em andamento |
| Impermeabilização das Varandas | 400.701,50 | 200.350,75 | 162.628,29 | 100% | Concluída |
| Revestimento do escapamento do gerador | 25.270,70 | 12.635,35 | 12.635,35 | 100% | Concluída |
| Execução do Projeto de Acessibilidade | 297.207,85 | 148.603,93 | - | 0% | Aguardando aprovação PMSP |
| Execução de Acessibilidade – Adaptação Elevadores | 189.096,00 | 94.548,00 | - | 0% | Aguardando aprovação PMSP |
| Substituição dos Balcões da Recepção | 57.000,00 | 28.500,00 | - | 0% | Investimento remanejado para 2018 |
| Total | 1.000.176,05 | 500.088,03 | 189.813,64 | | |

Processos Judiciais

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

Documentos

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

- [Regulamento](#)
- [Prospecto](#)

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.

- [Site da Administradora](#)

Para receber mais informações em seu e-mail, [clique aqui](#) para se cadastrar em nosso mailing.

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



A presente instituição aderiu ao
Código ANBIMA de Regulação e
Melhores Práticas para os Fundos
de Investimento.

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.