



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO VBI FL 4440 - FII  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM)

CNPJ: 13.022.993/0001-44  
CNPJ: 59.281.253/0001-23

Demonstração do fluxo de caixa do período findo em 30 de junho (em milhares de reais)

	<u>2016</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>	
Recebimento de renda de aluguéis	7.765
Pagamento de taxa de administração	(192)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM	(21)
Pagamento de despesas de consultoria	(156)
Pagamento de despesas de condomínio	(111)
Pagamento de despesas com tributos municipais	(35)
Pagamento de despesas IR s/ resgates renda fixa	(41)
Pagamentos de despesas diversas	(72)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>	<u><b>7.137</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>	
Resgates em cotas de fundos de renda fixa	(141)
Obras em andamento	(168)
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de investimentos</b>	<u><b>(309)</b></u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>	
Rendimentos distribuídos	(6.828)
<b>Caixa líquido utilizado nas atividades de financiamento</b>	<u><b>(6.828)</b></u>
<b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>	-
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do período</b>	-
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do período</b>	<u><u>-</u></u>

### Informações Gerais

**CNPJ**

13.022.993/0001-44

**Início do Fundo**

03/06/2011

**Consultor**

VBI Real Estate

**Administrador**

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.  
DTVM

### Objetivo 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.

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

### Cotas Integralizadas

Emissão	Data	Quantidade de Cotas	Valor Unitário da Integralização (R\$)	Valor Integralizado Total (R\$)
1ª	10/01/2011	5.000	100,00	500.000
2ª	21/12/2011	2.045.000	100,00	204.500.000
Desmembramento	Maior/2012	100.000	-	-
		<b>2.150.000</b>		<b>205.000.000</b>

### Negócios realizados no semestre

**Obras**

Em Janeiro/2015 a Administradora divulgou ao mercado a previsão para o orçamento relativo a 100% das despesas extraordinárias do imóvel, inicialmente previstas para 2015.

A Administradora do Fundo ressalta que o valor acima exposto e a relação das obras a serem promovidas no Imóvel no período são meras estimativas e, portanto, sujeitos a variações decorrentes de eventos diversos, tais como, eventuais obras e reparos emergenciais ou resultantes de exigências legais, imprecisão nos orçamentos ou nos cálculos elaborados, entre outras. O Fundo utilizará o saldo de Reserva de Contingência.

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
<b>Total</b>	<b>609.942,85</b>	<b>304.971,88</b>	<b>11.610,00</b>	<b>293.361,88</b>

## Locações

26/02/2016 – **BARCLAYS** envia Notificação de Saída antecipada da locação do 14º andar (13º pavimento). A devolução do imóvel, inicialmente está prevista para o dia 25/11/2016. Fato Relevante divulgado ao mercado em 26/02/2016.

07/06/2016 – **CCB Brasil** envia Notificação de Saída antecipada da locação do 4º andar. Ocorreu a vistoria, a entrega das chaves e o pagamento da multa rescisória em 30/06/2016. Fato Relevante divulgado ao mercado em 07/06/2016

No final de junho/2016 a taxa de ocupação no imóvel foi de 86%.

## Programa de Investimentos

---

Além da continuação das obras já previstas, não há novos investimentos programados para o próximo semestre.

## Conjuntura Econômica e Perspectivas

---

De acordo com estudo da JLL, a taxa de vacância de espaços de escritório de alto padrão encerrou o segundo trimestre de 2016 no patamar de 25,0%. A região da Vila Olímpia apresentou aumento de 4% na taxa de vacância, chegando ao nível de 30,3% de espaços vagos.

A média de preço do segundo trimestre foi de R\$ 87/m<sup>2</sup>/mês. Faria Lima e Paulista continuam sendo as regiões mais caras de São Paulo, com valores médios de R\$ 122,00/m<sup>2</sup>/mês e R\$ 107,00/m<sup>2</sup>/mês, respectivamente. Essas regiões, consideradas nobres, mostram desproporção em relação à média da cidade por serem regiões demandadas. A média de preço pedido para o estoque AA fechou em R\$ 92/m<sup>2</sup>/mês, com variação de -2,3% com relação ao último trimestre, enquanto a classe A atingiu variação positiva de classe de quase 9,0%, chegando em R\$ 83/m<sup>2</sup>/mês. Essa mudança é dada pela baixa vacância em prédios que há muito tempo não estavam disponíveis no mercado, aumentando o valor pedido da classe A. A diferença entre o preço pedido e o preço transacionado manteve-se em 22% neste trimestre, o que indica preços pedidos um pouco mais próximos dos preços fechados. No entanto, é notória a quantidade de proprietários que não ofertam um preço.

O estoque de escritórios de alto padrão foi acrescido em 63,9 mil m<sup>2</sup> no segundo trimestre. Mais de 120 mil m<sup>2</sup> de alto padrão devem ser entregues até o final de 2016, representados por oito edifícios localizados principalmente na região Marginal, Alphaville e Faria Lima. Atualmente há cerca de 1,2 milhões de m<sup>2</sup> vagos em São Paulo, o que corresponde ao estoque de alto padrão entre os anos 1999 e 2000. Este número elevado mantém o cenário favorável ao ocupante, viabilizando melhores condições nas negociações com os proprietários, que devem considerar melhores descontos, carências e allowances.

Fonte: JLL, On Point – São Paulo – 2T2016

#### Laudo de Avaliação

A tabela abaixo demonstra o valor de mercado dos ativos integrantes do patrimônio do fundo, com base na última análise técnica disponível. A tabela inclui o percentual de desvalorização apurado no período frente ao anterior e a data base do laudo de avaliação.

Avaliador 2015	Método de Avaliação	Data Base	Valor (R\$)	%
Cushman & Wakefield Brasil	Método Comparativo Direto de Dados do Mercado e pelo Método da Capitalização da Renda através do Fluxo de Caixa Descontado	Dezembro/2015	176.728.000,00	-7,83%

#### Indicadores Financeiros

	2º Semestre 2014	1º Semestre 2015	2º Semestre 2015	1º Semestre 2016
Receitas	9.283.935	7.792.051	8.207.344	7.872.161
Valor Integralizado	205.000.000	205.000.000	205.000.000	205.000.000
Receitas/Investimentos <sup>1</sup>	4,53%	3,80%	4,00%	3,84%
Rentabilidade <sup>2</sup>	3,86%	3,51%	-3,90%	4,04%
Valor Patrimonial por cota	89,79	89,91	83,06	83,16
Encargos	(1.109.211)	(1.024.783)	(722.702)	(654.389)
Patrimônio Líquido Médio	225.591.364	193.130.549	190.988.906	178.763.843
Encargos/Patrimônio Líquido Médio	0,49%	0,53%	0,38%	0,37%

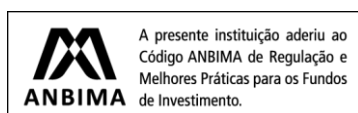
<sup>1</sup> Total das Receitas sobre o montante integralizado

<sup>2</sup> A partir de 2015: (Variação do Patrimônio Líquido + Rendimentos Distribuídos)/Patrimônio Líquido anterior

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 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 atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.