

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 *performance*ⁱⁱ

Área Locável do Empreendimento

22.111,73 m²

Cotistas

3.657

Patrimônio Líquido

R\$ 202.339.194,51

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 94,11

Quantidade de Cotas

2.150.000

i observando o valor mínimo mensal de R\$15.000,00 atualizado pelo IGPM. A Taxa de administração também é composta pelo valor equivalente a até 0,30% ao ano à razão de 1/12 avos, referentes aos serviços de escrituração, conforme previsto em regulamento.

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. A taxa de *performance* está prevista no Prospecto do Fundo

Cadastre-se no Mailing

Para receber mais informações cadastre-se em nosso [mailing](#).

O Imóvel

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).



Edifício Faria Lima FL 4.440 é composto por 3 subsolos de garagem, com 576 vagas de carros (mais 98 vagas de moto e 17 PNE), térreo, mezanino técnico e 15 pavimentos tipo.

Nota da Administradora

Durante o mês de Agosto não houve fatos relevantes para divulgação ao mercado. A vacância física se manteve em 22,4%, após a desocupação recente do 3º andar. Na região, as taxas de ocupação de edifícios similares tem atingido níveis mais saudáveis, o que, aliado a um menor nível de entrega que o observado nos últimos anos, gera boas perspectivas para o médio prazo. Está em elaboração um website dedicado à comercialização dos andares vagos, além de atualização de folder comercial para envio a público-alvo direcionado. Na parte operacional, com o objetivo de sempre manter excelência no serviço oferecido aos locatários, o FL 4440 passará a ter coleta seletiva de resíduos sólidos produzidos e foi contratada auditoria com o objetivo de melhorar a eficiência dos sistemas de automação do empreendimento.

Mês de reajuste em percentual da áreaⁱ

Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
0%	0%	0%	0%	0%	64%
Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
0%	7%	8%	0%	7%	14%

ⁱ 100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

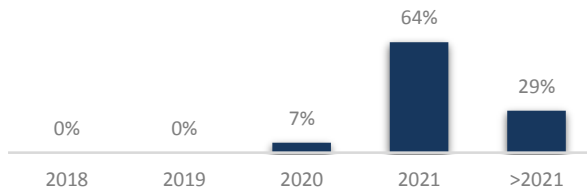
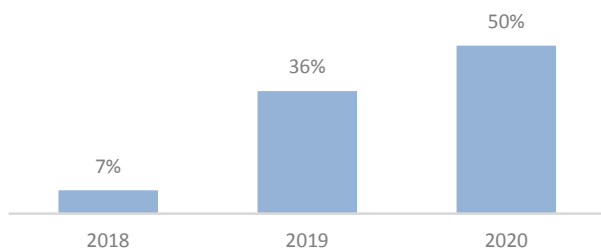
Ocupação do Fundo

■ Vago ■ Ocupado



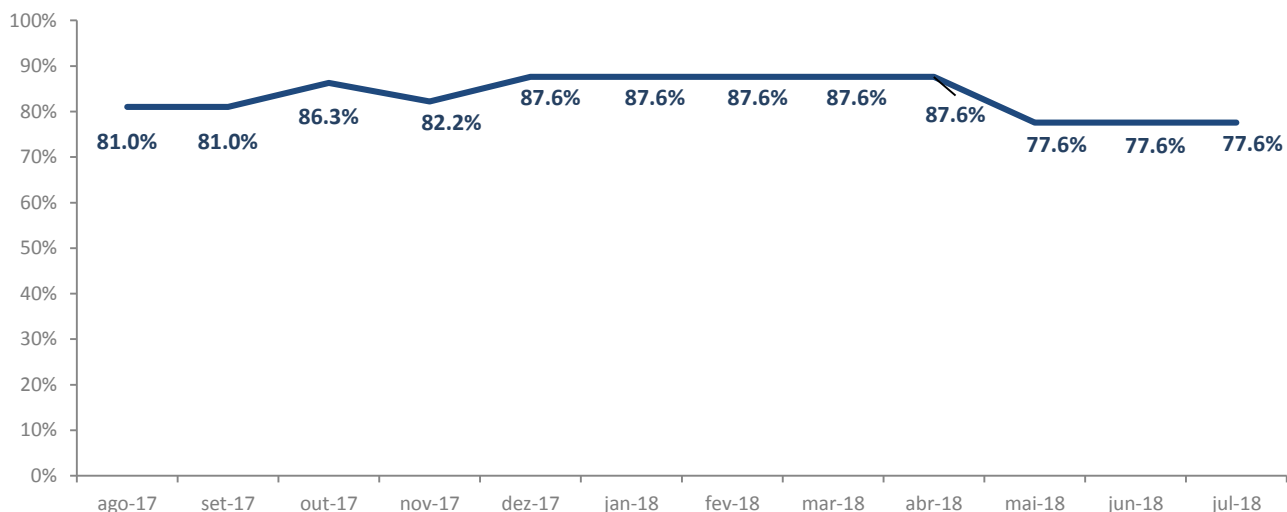
Revisional dos Contratos em percentual da área^{i,ii}

Vencimento dos contratos em percentual da áreaⁱ

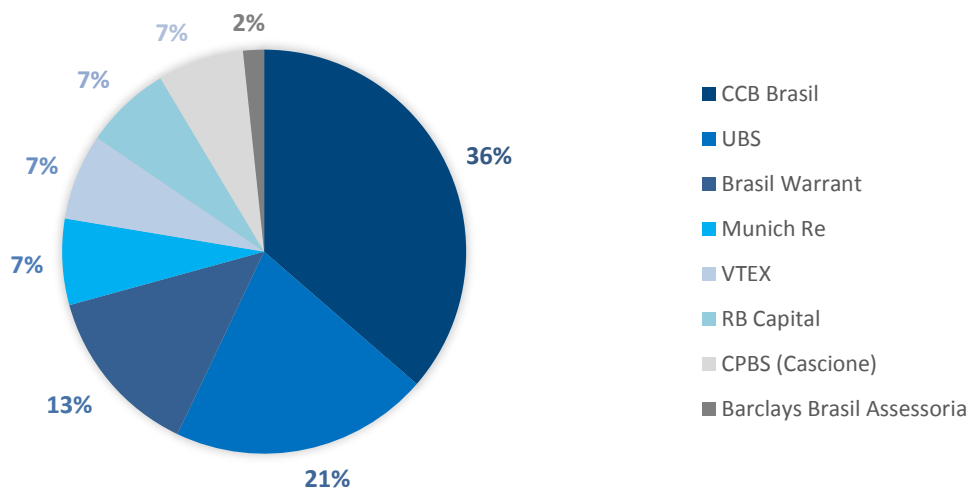


i Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. ii Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contatos 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 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



Ocupação dos Locatários em Percentual da ABL



Demonstração Consolidada de Resultados

	Fev/18	Mar/18	Abr/18	Mai/18	Jun/18	Jul/18
Receitas	957.781	1.010.823	1.060.531	1.692.580	988.152	966.514
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	945.814	996.180	1.047.238	1.671.242	973.559	950.209
Financeiras	11.967	14.643	13.293	21.339	14.593	16.304
Despesas	(115.171)	(137.566)	(134.329)	(183.958)	(179.346)	(182.077)
Reserva de contingência	-	-	-	(75.560)	-	(39.074)
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Ajustes ⁱ	(30.347)	(29.583)	(23.414)	2.572	(2.961)	(2.961)
Resultado Líquido	812.263	843.674	913.798	1.435.635	805.845	742.401

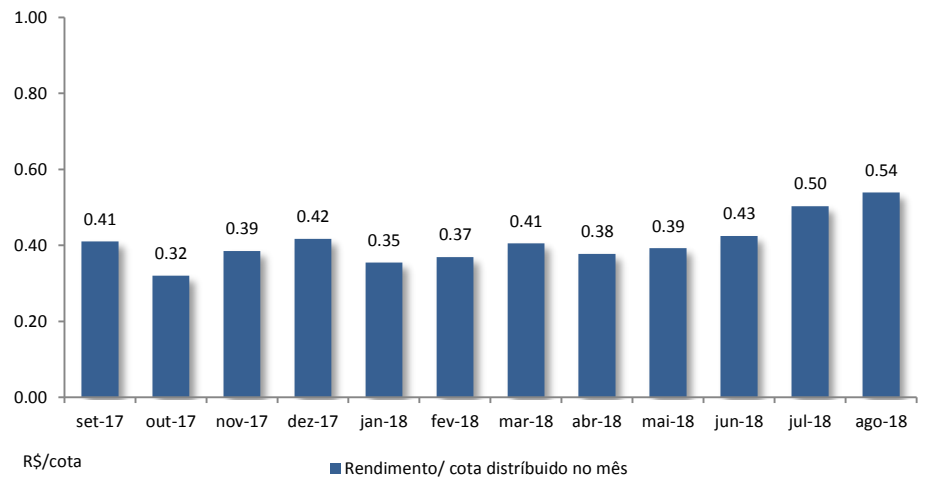
ⁱ Ajustes referentes as despesas operacionais e obras. A renda mínima garantida do fundo venceu em maio de 2014.

Reserva de Contingência: No final de Julho/2018, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.384.842,31.

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.

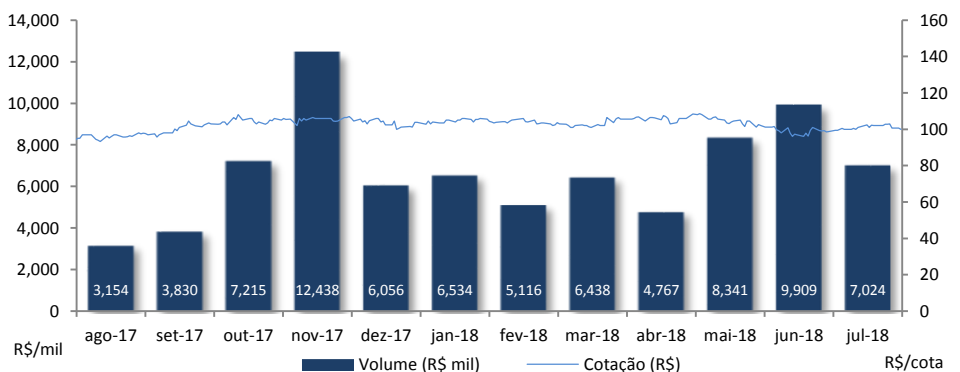
Data base: 31/07/2018
Data de pagamento: 07/08/2018
Rendimento: R\$ 0,5395
Mês de referência: Junho/2018



Mercado Secundário

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

Cotas negociadas: 69.433
Cotação de fechamento: R\$ 100,00
Volume: R\$ 7.023.826
Mês de Referência: Julho/2018



Fonte: Economática

Evolução da cota no mercado secundário nos últimos 12 meses

Update

25/05/2018 – CCB BRASIL – Fato Relevante divulgado ao mercado em complemento ao último Fato Relevante datado de 10/11/2017, relativo a rescisão do 3º andar (2º pavimento) ocorrida em 09/05/2018 com o recebimento de multa rescisória no valor de R\$708.045,45.

28/05/2018 – VANILLA CAFÉ – O Locatário devolveu a área de 79,50m² localizada no térreo, e negociamos a entrada do novo Locatário na mesma área. O Fundo assinou um novo Contrato de Locação com a **CALLES CAFETERIA**, pelo prazo de 5 anos, contados a partir 01/06/2018, com carência em linha com o praticado na região.

31/08/2018 – Foi divulgado Fato Relevante comunicando a substituição da Itaú Corretora de Valores S.A pela BTGP Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. para a prestação dos serviços de escrituração a partir do dia 09/09/2018.

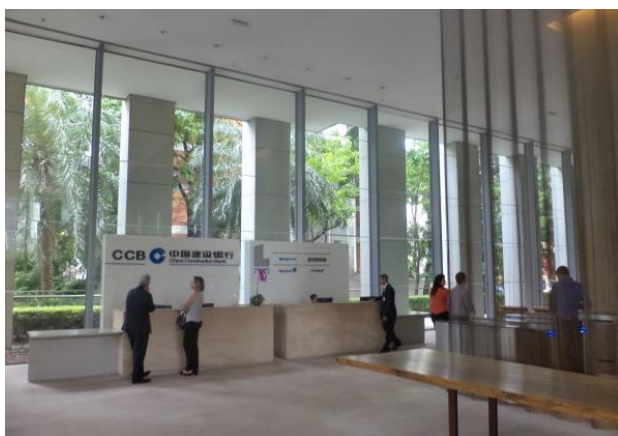
Fotos do Imóvel



Fachada do Imóvel



Fachada Traseira do Imóvel



Recepção



Hall dos Elevadores – Pavimento Tipo

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
Impermeabilização das Varandas	400,701.50	200,350.75	200,350.75	100%	Concluída
Revestimento térmico dos escapamentos dos geradores	25,270.70	12,635.35	12,635.35	100%	Concluída
Acessibilidade - Acompanhamento da Aprovação do Projeto junto à PMSP	16,200.00	8,100.00	7,200.00	100%	Concluída
Acessibilidade - Execução do Projeto	297,207.85	148,603.93	-	0%	Revisão do orçamento do custo do projeto
Acessibilidade - Adaptação Elevadores	189,096.00	94,548.00	-	0%	Revisão do orçamento do custo do projeto
Total	943,176.05	471,588.03			

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.

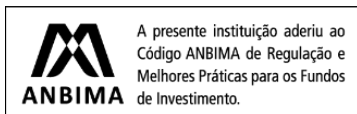
- [Site da Administradora](#)

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, consequentemente, 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.