

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.

Taxa de Administração

0,17% a.a. sobre o patrimônio líquido ou sobre o valor de mercado caso o Fundo tenha a passado a integrar índices de mercado.ⁱ

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

4.337

Patrimônio Líquido

R\$ 201.711.349,63

Valor Patrimonial/Cota

R\$ 93,81

Quantidade de Cotas

2.150.000

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](#).

Nota da Administradora

Em função da troca do escriturador do Fundo, ocorrida em 12 de setembro de 2018, os cotistas que possuíam posição anteriormente a essa data receberão dois informes de rendimentos: um do antigo escriturador (ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.) e um do novo escriturador (BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM).

Em caso de dúvidas, os cotistas podem entrar em contato através do e-mail: SHcontato-fundoimobiliario@btgpactual.com.

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

No dia 31/01/2019 o Fundo anunciou rendimentos relativos a dezembro de 2018 no valor de R\$ 0,4229 por cota, aproximadamente 3% acima da distribuição média do ano entre janeiro e novembro. A vacância física no imóvel se manteve em 20,9%, após a redução em outubro provocada pela expansão e renovação antecipada da locatária Cascione, Pulino, Boulos e Santos Adv. 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. Um novo folder comercial para divulgação e envio a público-alvo direcionado foi elaborado e está em fase final a confecção um website dedicado à comercialização dos andares vagos.

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
0%	7%	8%	0%	9%	13%

ⁱ 100% da carteira é reajustada pelo IGPM.

Ocupação do Fundo

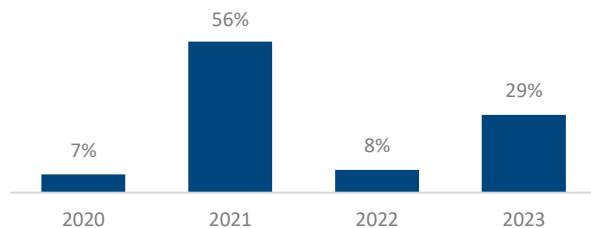
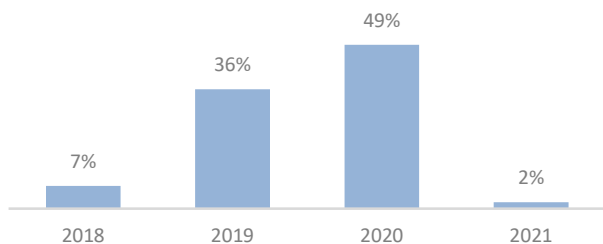
■ Vago ■ Ocupado

79.1%

20.9%

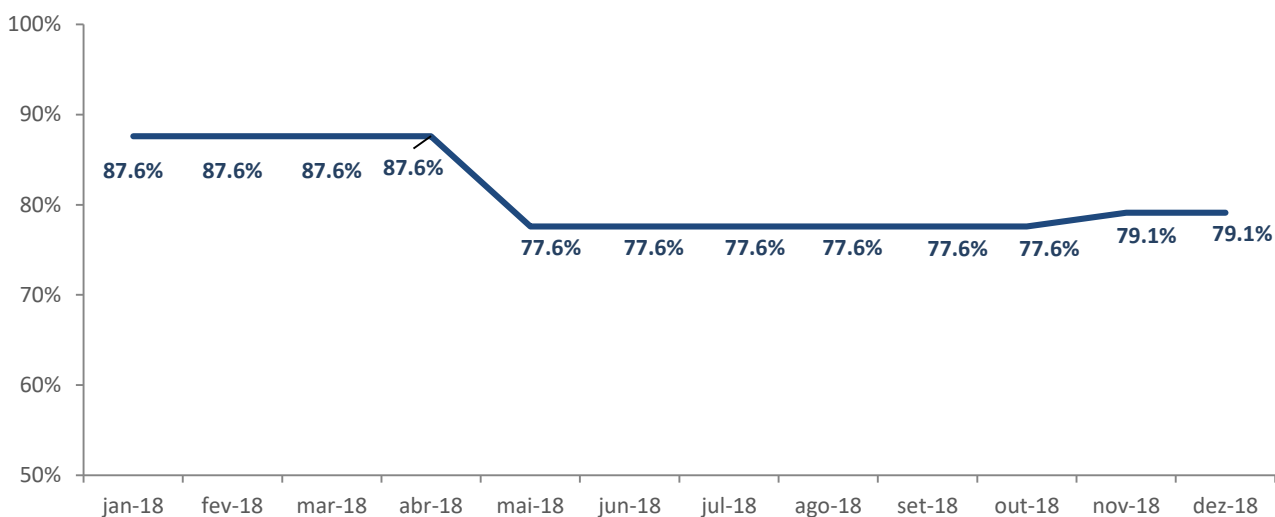
Revisional dos Contratos em percentual da área^{i,ii}

Vencimento dos contratos em percentual da áreaⁱ

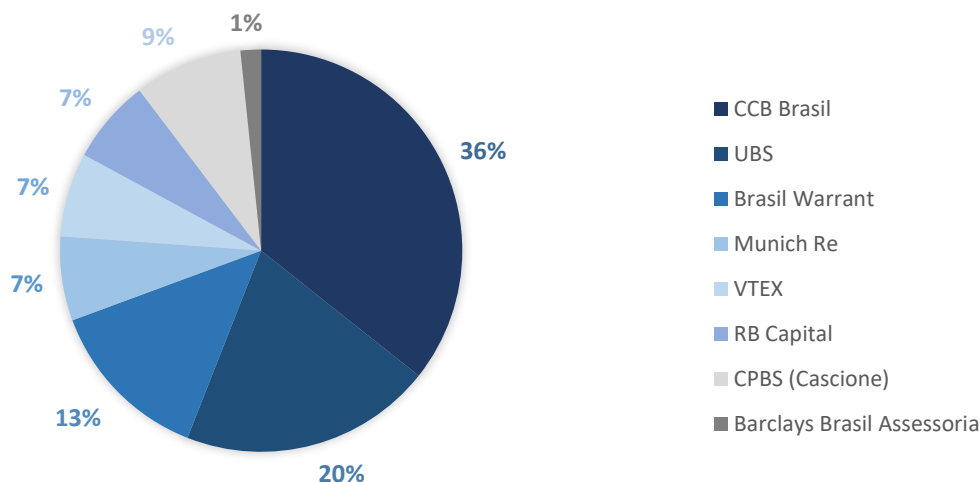


i Para o cálculo de revisionais, vencimentos e reajustes com base no percentual de receita foram consideradas somente as áreas ocupadas afim de evitar distorções. ii Nos termos da Lei de Locações, é facultado a qualquer das partes solicitar a revisão do valor pago a título de aluguel após 3 anos contatos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

	Jul/18	Ago/18	Set/18	Out/18	Nov/18	Dez/18
Receitas	966.514	981.906	983.723	1.020.270	1.020.623	1.025.147
Receita Mínima Garantida	-	-	-	-	-	-
Operacionais	950.209	965.740	970.428	1.004.853	1.001.721	1.012.886
Financeiras	16.304	16.165	13.295	15.417	18.902	12.261
Despesas	(182.077)	(183.148)	(181.447)	(186.023)	(181.594)	(147.570)
Reserva de contingência	(39.074)	-	39.074	-	-	-
Benfeitorias	-	-	-	-	-	-
Ajustes ⁱ	(2.961)	(2.961)	(2.961)	(3.776)	(3.331)	31.771
Resultado Líquido	742.401	795.796	838.388	830.471	835.698	909.349

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 Dezembro/2018, a reserva de contingência do fundo possuía o saldo de R\$ 1.345.768,55.

Distribuição

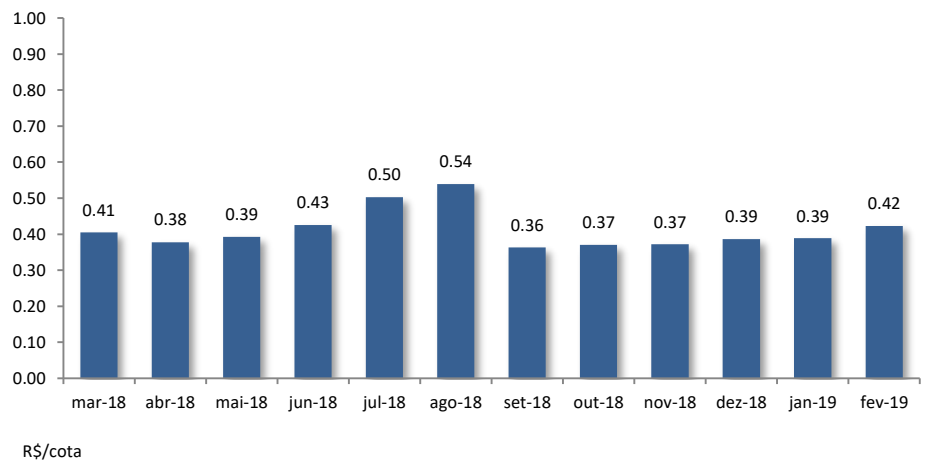
O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% do resultado auferido, apurado segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas mensalmente, até o 5º dia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

Data base: 31/01/2019

Data de pagamento: 07/02/2019

Rendimento: R\$ 0,4229

Mês de referência: Dezembro/2018



Mercado Secundário

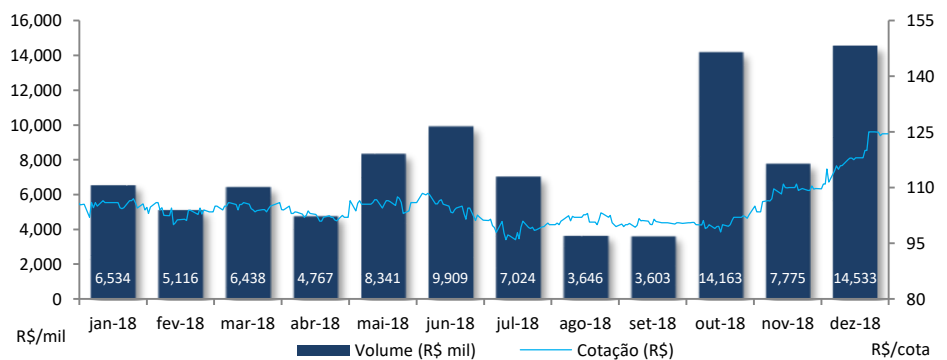
As cotas do FII VBI (FVBI11) são negociadas no mercado de bolsa da B3- Brasil, Bolsa e Balcão.

Cotas negociadas: 125.523

Cotação de fechamento: R\$ 124,50

Volume: R\$ 14.533.304

Mês de Referência: Dezembro/2018



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.

15/10/2018 - CASCIONE, PULINO, BOULOS E SANTOS – SOCIEDADE DE ADVOGADOS - Foi firmado aditivo contratual com expansão da área locável para 1.519,96 m² (inclusão do Conjunto 123 – 12º andar) e renovação do prazo contratual por mais 60 meses.

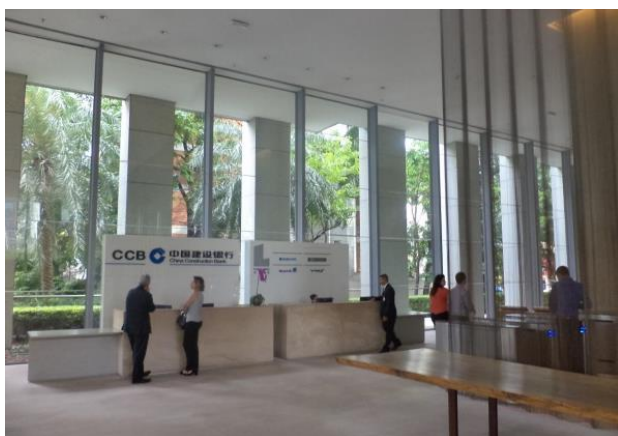
Fotos do Imóvel



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%.

Atividade	Total do Projeto (R\$)	Total do Fundo (R\$)	Total Realizado (R\$)	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	425.805,29	212.902,65	-	0%	Orçamento do custo do projeto em aprovação com os proprietários.
Acessibilidade - Adaptação Elevadores	160.000,00	80.000,00	-	0%	Orçamento do custo do projeto em aprovação com os proprietários.
Total	1.042.677,49	521.338,75	227.536,10		

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.

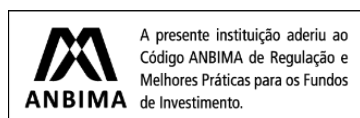
- [Site da Administradora](#)

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, 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.